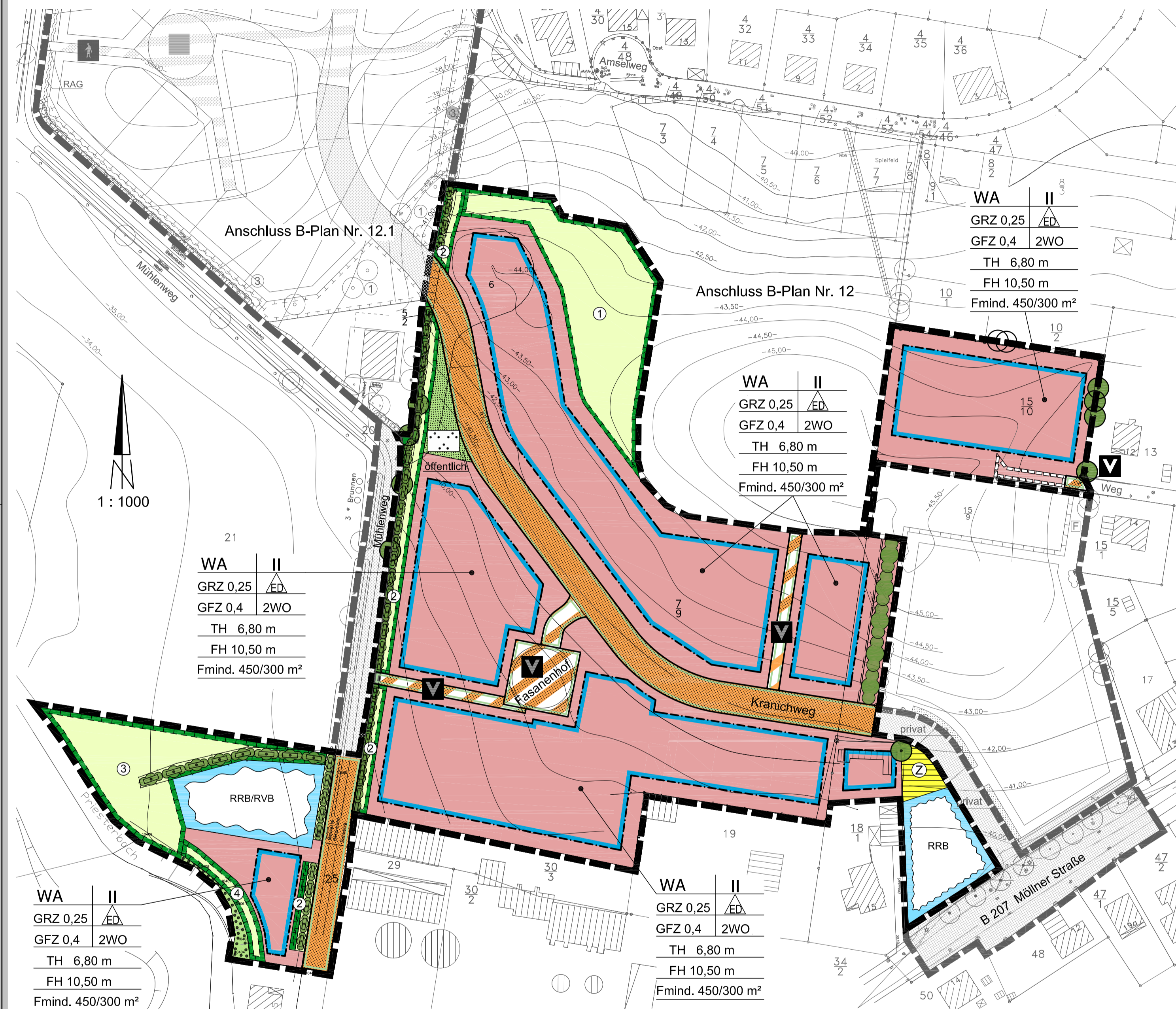


PLANZEICHNUNG - TEIL A



ZEICHENERKLÄRUNG

- I. FESTSETZUNGEN**
Es gilt die BauNVO von 1990.
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.2 §9(7) BauGB
 - WA** Allgemeines Wohngebiet §9(1)1 BauGB/§4 BauNVO
 - II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze §9(1)1 BauGB/§16 BauNVO
 - GRZ 0,25** Grundflächenzahl §9(1)1 BauGB/§16 BauNVO
 - GFZ 0,4** Geschossflächenzahl §9(1)1 BauGB/§16 BauNVO
 - TH 6,80 m** maximale Traufhöhe §9(1)1 BauGB/§16 BauNVO
 - FH 10,50 m** maximale Firsthöhe §9(1)1 BauGB/§16 BauNVO
 - 2WO** nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig §9(1)2 BauGB/§22 BauNVO
 - 2WO** Beschränkung der Zahl der Wohnungen §9(1)6 BauGB
 - Fmind. 450/300m²** Mindestgröße der Baugrundstücke §9(1)3 BauGB
 - Baugrenze §9(1)2 BauGB/§23(1) BauNVO
 - Straßenbegrenzungslinie §9(1)1 BauGB
 - Straßenverkehrsfläche §9(1)11 BauGB
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung §9(1)11 BauGB
 - Verkehrsberuhigter Bereich §9(1)15 BauGB
 - Grünfläche / öffentlich §9(1)15 BauGB
 - Parkanlage §9(1)20 BauGB
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft §9(1)20 BauGB
 - Fläche für Feldgehölzanzpflanzungen §9(1)21 BauGB
 - Knickenschutzstreifen §9(1)21 BauGB
 - Fläche für extensives Grünland §9(1)21 BauGB
 - Schutzstreifen am Priesterbach §9(1)21 BauGB
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen §9(1)21 BauGB
 - Berechtigte: Anleger, Gemeinde und Ver- und Entsorgungsträger §9(1)21 BauGB
 - Anpflanzung von Bäumen §9(1)25a BauGB
 - Anpflanzung von sonstiger Bepflanzung hier: Knickneuanlage §9(1)25a BauGB
 - Erhaltung von Bäumen §9(1)25b BauGB
 - Anpflanzung von Sträuchern hier: Sichtschutzstreifen §9(1)25a BauGB
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern §9(1)25b BauGB
 - Umgrenzung von Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses hier: Regenrückhaltebecken / Regenversickerungsbecken §9(1)16 BauGB
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen - hier: Zisterne §9(1)14 BauGB
- II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**
- Erhaltung des vorhandenen Knicks §30(2) BNatSchG i.V.m. §21(1)4 LNaschG
- III. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER**
- Flurstücksnummer
 - vorhandene Flurstücksgrenzen
 - in Aussicht genommene Zuschnitte der Baugrundstücke
 - vorhandene bauliche Anlagen

TEXT - TEIL B

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1, 6 BauGB)**
- In Wohngebäuden als Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. In Wohngebäuden als Doppelhaus ist pro Doppelhaushälfte maximal 1 Wohneinheit zulässig.
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)**
- Für neu zu bildende Grundstücke hat die Grundstücksgröße pro Einzelhaus mindestens 450 m², pro Doppelhaushälfte mindestens 300 m² zu betragen.
 - Die festgesetzte Traufhöhe (TH) bezogen auf die natürliche mittlere Geländehöhe innerhalb der jeweiligen Grundfläche der geplanten baulichen Anlage darf 6,80 m nicht überschreiten. Als Traufhöhe gilt das Maß von der festgelegten Geländeoberkante bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
 - Die festgesetzte Firsthöhe (FH) bezogen auf die natürliche mittlere Geländehöhe innerhalb der jeweiligen Grundfläche der geplanten baulichen Anlage darf 10,50 m nicht überschreiten.
- 3. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 LBO)**
- Flachdächer sind bei Hauptgebäuden ausgeschlossen. Für die Dacheindeckung sind nicht glasierte Dachplatten und Dachsteine der Farböne nur in Rot, Braun und Anthrazit zu verwenden. Hochglänzende glasierte Pfannen sind ausgeschlossen, glasierte Pfannen, die nicht hochglänzend sind, sind zugelassen.
 - Die Außenwände sind mit Verblendmauerwerk in roten, rotbraunen und braunen Farbönen auszuführen. Für die Giebelflächen der vorgenannten Außenwände ab der Traufhöhe kann auch Holz verwendet werden. Holzfassaden sind zulässig in den o. g. Verblendmauerwerksfarben und in Natur. Ausgeschlossen werden Holzfassaden in Blockbauweise (Blockhäuser).
 - Die Außenwände der Garagen sind in dem gleichen Material und in der Farbe wie die Außenwände der Hauptkörper herzustellen, Carports dürfen auch in Holzbauweise errichtet werden. Bei Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auch Flachdächer zulässig.
- 4. GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN**
- Erhaltungsmaßnahmen (Festsetzungen nach § 9 (1) 25b BauGB)**

Erhaltung von Landschaftselementen
Die Knicks im Geltungsbereich, mit Ausnahme der 8 m Knickentfernung am Mühlenweg, sind zu sichern und zu erhalten.
Der Gehölzbewuchs am Priesterbach ist dauerhaft als eine mit standortheimischen Laubbäumen und Sträuchern bestandene Fläche zu erhalten. (Fachgerechter Schutz und Pflege siehe grünordn. Fachbeitrag und Begründung).
 - Minimierungsmaßnahmen (Festsetzungen nach § 9 (1) 4, 14, 16 BauGB)**

Bodenschutzmaßnahmen (§ 9 (1) 4 BauGB)
Der vorhandene Oberboden (Mutterboden) ist vor Baubeginn gesondert abzutragen und an geeigneter Stelle für die Wiederverwertung auf den Grundstücken zwischenzulagern. Die Mutterbodenmieten sind nicht höher als 1m anzulegen und mit einer geeigneten Gründüngung (z. B. Lupine) einzusäen (Schutz des Oberbodens), (vgl. grünordn. Fachbeitrag und Begründung).

Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushaltes (§ 9 (1) 14, 16 BauGB)
Sammlung des unbelasteten Regenwassers von den Dachflächen pro Parzelle und Nutzung dort, so weit wie möglich, als Brauchwasser. Überschüssiges Regenwasser ist in das vorhandene Regenentwässerungssystem einzuleiten. Nähere Bestimmungen hierzu sind über wasserrechtliche Verfahren zu benennen.
 - Gestaltungsmaßnahmen (Festsetzung nach § 9 (1) 25a, b BauGB)**

Baum- und Gehölzpflanzungen auf den Grundstücken westlich des Mühlenweges
Entlang des Mühlenweges ist pro Grundstück je ein großkroniger, standortheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zu pflanzen sind Hochstämme 3xv.m.B., mind. 16-18 cm Stammumfang. Die Anwachspflege ist für 3 Jahre sicherzustellen, (Gehölzart, Pflanzgut und Pflanzart: siehe grünordn. Fachbeitrag und Begründung).

Gehölzpflanzungen auf dem Sichtschutzwall im Osten zum Sondergebiet
Der Sichtschutzwall zum Sondergebiet im Osten hin ist mit standortheimischen Knickgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgegangene Gehölze sind umgehend mit Pflanzen gleicher Art zu ersetzen. Die Anwachspflege ist für 3 Jahre sicherzustellen, (Gehölzart, Pflanzgut und Pflanzart: siehe grünordn. Fachbeitrag und Begründung).
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Festsetzung nach § 9 (1) 20 BauGB)**

Extensives Grünland
Als Ausgleich für die Beeinträchtigungen in das Schutzgut Boden und das Schutzgut Wasser ist die Extensivierung des intensiv genutzten Grünlands nordwestlich des RRBs am Mühlenweg von insgesamt 430 m² vorgesehen. Die Grenze der Ausgleichsfläche ist an der Nordseite durch Holzpflocke zu markieren, (fachgerechte Pflege siehe grünordn. Fachbeitrag und Begründung).

Flächen an den Regenrückhaltebecken (an der B 207 und am Mühlenweg)
Die Flächen an den Regenrückhaltebecken sind als extensive Gras- und Staudenflur zu entwickeln. Die Flächen dürfen nicht gedüngt werden, (fachgerechte Pflege siehe grünordn. Fachbeitrag und Begründung).

Knickschutzstreifen
Entlang des vorhandenen Knicks, westlich des Mühlenweges, ist auf der Westseite des Knicks eine 2 m breite Schutz- und Pufferzone (gerechnet als Knickfuß), die gleichzeitig der Pflege des Knicks dient, als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" festzusetzen. Im Knickschutzstreifen sind Versiegelungen jeder Art oder die Nutzung als Lagerfläche nicht zulässig, (fachgerechte Pflege siehe grünordn. Fachbeitrag und Begründung).

Schutzstreifen am Priesterbach
Zum Priesterbach hin, ist zur Förderung der Biotopverbundfunktion, ein mindestens 5 m breiter Gewässerschutzstreifen zu entwickeln, welcher gleich als Unterhaltungsstreifen des Gewässerunterhaltungsverband Priesterbach gem. Satzung in Anspruch genommen wird. Dabei ist die dort vorhandene intensive Grünlandnutzung aufzugeben und eine extensive Gras- und Staudenflur zu entwickeln. Im Gewässerschutzstreifen sind Versiegelungen jeder Art nicht zulässig. Die nördliche Grenze des Gewässerschutzstreifens ist zum allgemeinen Wohngebiet hin optisch abzugrenzen (z. B. Zaun, Pfähle, Findlinge), (fachgerechte Pflege siehe grünordn. Fachbeitrag und Begründung).

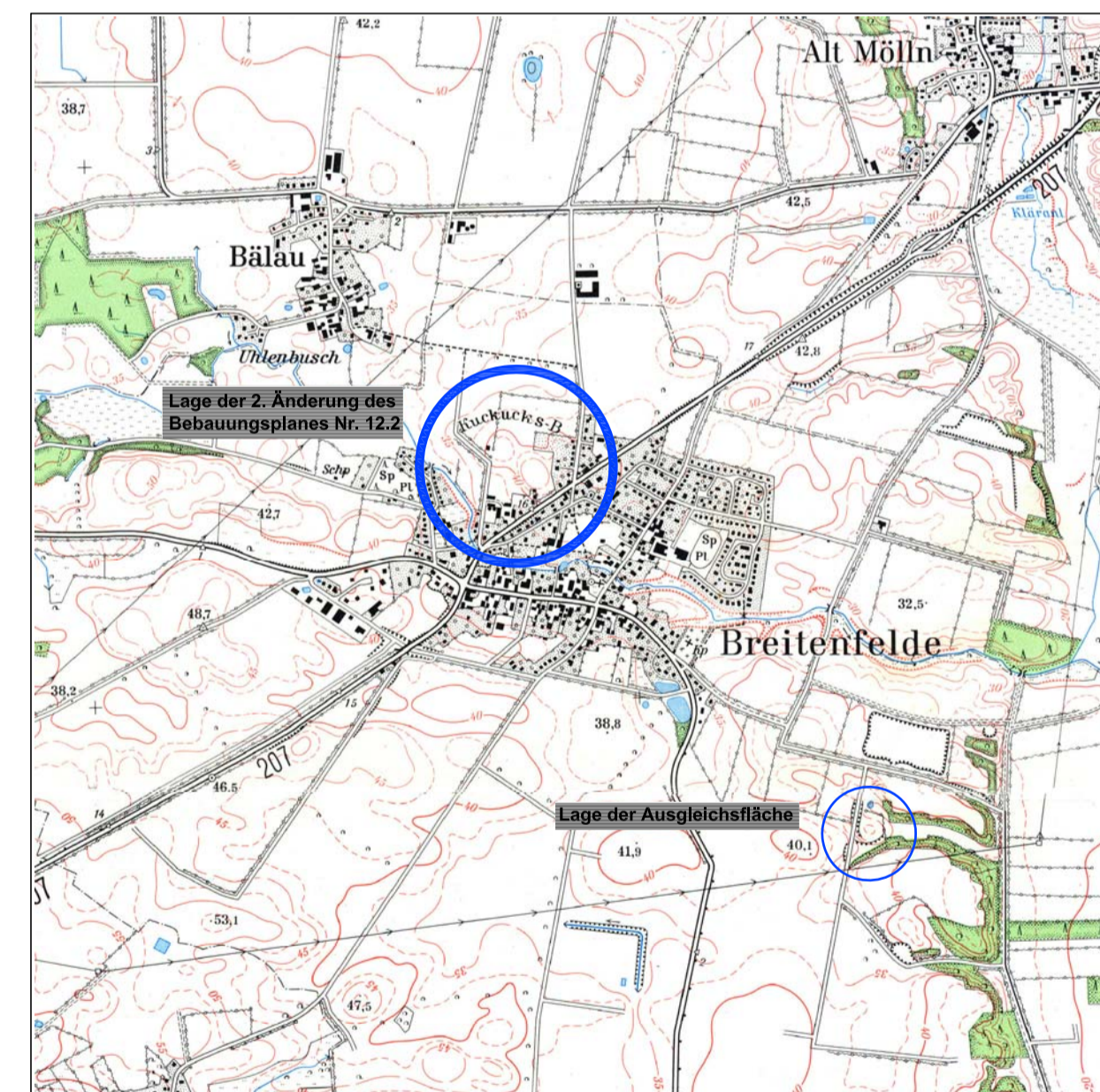
PRÄAMBEL:
Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB), sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 21.02.2012 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.2, für das Gebiet nördlich der Bundesstraße 207, westlich des Kuckucksredders, südlich angrenzend an die Bebauungspläne Nr. 10 und Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, erlassen.

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seite 466).

- VERFAHRENSVERMERKE:**
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 10.05.2011.
Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am 01.06.2011 erfolgt.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde durch Auslegung der Planung vom 08.06.2011 bis 23.06.2011 durchgeführt.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 03.06.2011 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Die Gemeindevertretung hat am 29.09.2011 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.2 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 - Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.2, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 29.11.2011 bis 30.12.2011 während folgender Zeiten: montags bis mittwochs 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr, donnerstags von 15.00 Uhr bis 19.00 Uhr und freitags von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 19.11.2011 in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 22.11.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

- | | | |
|------------------------------|--------|---|
| Breitenfelde, den 26.11.2012 | Siegel | gez. A. Fröhlich
- Bürgermeisterin - |
| Breitenfelde, den 26.11.2012 | Siegel | gez. A. Fröhlich
- Bürgermeisterin - |
| Breitenfelde, den 26.11.2012 | Siegel | gez. A. Fröhlich
- Bürgermeisterin - |
| Breitenfelde, den 03.12.2012 | Siegel | gez. A. Fröhlich
- Bürgermeisterin - |

Übersichtskarte 1 : 25000



SATZUNG DER GEMEINDE BREITENFELDE ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12.2
für das Gebiet nördlich der Bundesstraße 207, westlich des Kuckucksredders, südlich angrenzend an die Bebauungspläne Nr. 10 und Nr. 12

Stand: November 2011
Februar 2012

Planungsbüro:

