

Satzung der Gemeinde Langenlehsten über den Selbstständigen Bebauungsplan Nr. 2

"Östlich der Dorfstraße, südlich der Dorfstraße Hausnummer 14"



Planzeichenerklärung	
Planzeichen	Erläuterungen
Festsetzungen	Rechtsgrundlagen
Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA	§ 4 BauNVO
GRZ 0,25	Grundflächenzahl (GRZ)
1	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
GH 36,00 m	Gebäudehöhe als Höchstmaß in m ü.NHN (Normalhöhennull), s. Teil B Text Ziffer 2
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO
o	Offene Bauweise
E	Nur Einzelhäuser zulässig
—	Baugrenze
Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
■	Straßenverkehrsfläche
—	Straßenbegrenzungslinie
Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
■	Private Grünfläche
■	Zweckbestimmung; Abschirmgrün
Flächen für die Landwirtschaft und Wald	§ 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB
■	Flächen für die Landwirtschaft
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
■	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
■	Zweckbestimmung; Abschirmgrün
■	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
■	Sonstige Planzeichen
■	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger

	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
St / Ga	Stellplätze und Garagen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
5.00	Maßangabe in Meter	
Nachrichtliche Übernahmen		§ 9 Abs. 6 BauGB
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	
EVG	Europäisches Vogelschutzgebiet Nr. 2530-421	
DS	Eingetragenes Kulturdenkmal, das dem Denkmalschutz unterliegt	§ 1 Abs. 2 DSchG
Darstellungen ohne Normcharakter		
—	Vorh. Flurstücksgrenze	
---	In Aussicht genommene Grundstücksgrenze	
40/2	Vorh. Flurstücksnummer	
■	Vorh. Gebäude	
■	Vorh. Böschung	
26.27 m	Oberkante Gelände in m über NHN (Normalhöhennull)	
A A	Lage der Schnittdarstellung	

Teil B - Text

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 und § 4 BauNVO)

1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

1.2 Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind ausnahmsweise zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und § 18 BauNVO)

2.1 **Gebäudehöhe**
Die Begrenzung der maximalen Gebäudehöhe (GH) entspricht der höchsten Stelle des Gebäudedaches.
In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird die maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) durch Höhenangabe über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.
Eine bauliche Höhenüberschreitung der Firsthöhe des Kulturdenkmals Objekt Nummer 51269 ist unzulässig.

2.2 **Oberkante Fertigfußboden**
Die Oberkante Fertigfußboden (OKFF) der Gebäude innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist mindestens 20 cm über der mittleren Höhe des Fahrbahnrandes vorzusehen. Maßgeblich ist die Höhe des Fahrbahnrandes über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßenbegrenzungslinie der Dorfstraße.

3. Mindestgrundstücksgröße und höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden
(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und 6 BauGB)
Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) werden Grundstücksgrößen von mindestens 600 m² je Wohnung festgesetzt. Je Wohngebäude sind max. zwei (2) Wohnungen zulässig.

4. Stellplatzflächen und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB, § 12 Abs. 6 und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
Überdachte Stellplätze (sog. Carports) und Garagen sind ausschließlich in den umgrenzten Fläche für Stellplätze und Garagen sowie innerhalb des Baufensters zulässig.
Nicht überdachte Stellplätze sind auch außerhalb der umgrenzten Fläche für Stellplätze und Garagen und des Baufensters zulässig.

5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Außerhalb von Terrassen, Wegen, Stellplätzen, Zufahrten und Traufkanten dürfen Schotter-, Kies- oder Splittflächen nicht angelegt werden.

5.2 Nicht überdachte Stellplätze, Zuwegungen, Terrassen und Traufkanten auf Privatgrundstücken sind aus offenfugigen, wasser- und luftdurchlässigen Belägen (Pflaster mit mind. 20% Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenpflaster, Schotterterrassen) mit wasser- und luftdurchlässigen Tragschichten herzustellen.

5.3 Für die Dacheindeckungen der überdachten Stellplätze (sog. Carports) und Garagen sind im Allgemeinen Wohngebiet (WA) nur Gründächer mit lebenden Pflanzen zulässig. Die Dachaufbauten sind mit einem Substrataufbau von mind. 10 cm vorzusehen.

5.4 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) ist das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser zur Versickerung zu bringen.

5.5 Die festgesetzte Maßnahmenfläche ist zur Abschirmung als dreireihige durchgängige Bepflanzung mit standortheimischen Gehölzarten zu entwickeln (mind. 20% Anteil Bäume 1. und 2. Ordnung). Die Fläche ist zu den privaten Baugrundstücken hin durch einen festen Zaun abzugrenzen.

6. Mit Rechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Das in der Planzeichnung festgesetzte Leitungsrecht besteht zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger mit der Befugnis zur Leitungsführung mit entsprechenden Unterhaltungsmaßnahmen. Die entsprechenden Leitungsrechte sind öffentlich-rechtlich durch eine Baulast zu sichern. Eine Bepflanzung oder Überbauung der gekennzeichneten Flächen ist unzulässig. Das Anlegen von wassergebundenen Wegen und Rasenflächen ist zulässig.

7. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindung für Bepflanzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

7.1 Je Baugrundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm zu pflanzen.
Es sind ortstypische und standortheimische Bäume zu verwenden.
Pflanzliste:
Acer campestre (Feldahorn), Betula pendula (Birke), Crataegus laevigata (Weißdorn), Cornus mas (Kornelkirsche), Corylus avellana (Hasel), Malus sylvestris (Wildapfel), Prunus inistitia (Kreisel), Sorbus aucuparia (Vogelbeere), zusätzlich als Unterpflanzung Heidelbeere (Vaccinium myrtillus) und Besenheide (Calluna vulgaris)

7.2 Alle anzupflanzenden Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

7.3 Die festgesetzte Anpflanzfläche ist als mind. 1,5 m breite sowie 1,5 m hohe Heckenanpflanzung aus heimischen Laubgehölzen vorzusehen. Es sind mindestens 3 Pflanzen pro laufendem Meter zu setzen.
Pflanzliste:
Carpinus betulus (Hainbuche), Fagus sylvatica (Rotbuche), Ligustrum vulgare (Liguster), Acer campestre (Feldahorn), Crataegus laevigata (Weißdorn)

7.4 Mind. 10% der Grundstücksfläche sind als gärtnerisch gestaltete Fläche anzulegen, zulässig sind Rasen- oder Beetflächen bzw. Gehölzanpflanzungen. Die Festsetzung unter 7.1 kann integriert werden. Versiegelungen jedweder Art (Terrasse, Stellplätze, Gartenhäuser etc.) sind auf diesen Flächen nicht zulässig. Die Fläche kann in mehrere Teilflächen untergliedert werden.

Örtliche Bauvorschriften
(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 und 8 Landesbauordnung (LBO))

1. Fassaden
Als Fassadenmaterial für die Hauptgebäude sind ausschließlich Sichtmauerwerk in den Farben rot oder rotbraun sowie Fassaden aus Holz oder Holzoptik zulässig. Holz oder Holzoptik mit einem gelblichbräunlichen Farbton sind unzulässig. Ein silbergrauer Farbton der entsteht, wenn Holz natürlich der Sonne ausgesetzt ist und vergraut, ist zulässig. Holzblockbohlenhäuser sowie glänzende oder stark reflektierende Materialien sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

2. Dacheindeckungen und Dachneigungen
Für das Hauptgebäude sind nur Satteldächer mit Dachneigungen von 35° bis 45° zulässig. Die Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind nur in den Farben rot, rotbraun, grau oder anthrazit sowie Gründächern mit lebenden Pflanzen zulässig. Engobierte oder glasierte Dacheindeckungsmaterialien sind unzulässig.
Für die Dacheindeckungen der Nebenanlagen sowie Wintergärten und Terrassenüberdachungen sind auch andere Dacheindeckungsmaterialien zulässig, sofern diese nicht glänzend oder stark reflektierend sind. Anlagen zur Nutzung von Solaranlagen (Photovoltaik / Solarthermie) sind denkmalrechtlich genehmigungspflichtig. Entsprechend des Teil B - Text Ziff. 5.3 sind für Dacheindeckungen nur Gründächer mit lebenden Pflanzen zulässig.

3. Stellplätze
Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind je Wohnung zwei (2) Stellplätze auf dem privaten Baugrundstück herzustellen.

4. Werbeanlagen
Werbeanlagen dürfen das Kulturdenkmal nicht beeinträchtigen und sind denkmalrechtlich zu genehmigen.

5. Einfriedungen
Die Grundstücke sind straßenseitig mit lebenden Hecken einzufrieden. Die Hecken müssen dauerhaft eine Höhe von 1,0 m aufweisen. Vor den Hecken sind grundstückssseitig (Zaun, Hecke, Straße) weitere Einfriedungen zulässig, sofern diese die Höhe der Hecke nicht überschreiten. Die Bereiche der Grundstückszufahrten, -zugänge und Stellplätze sind von dieser Regelung ausgenommen. Das festgesetzte Leitungsrecht ist von einer Bepflanzung freizuhalten.

Hinweise

1. Denkmalschutz
Alle baulichen Maßnahmen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) bedürfen gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG einer denkmalrechtlichen Genehmigung (Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals), da die neu zu errichtenden Gebäude im Umgebungsschutzbereich des Kulturdenkmals 51269 liegen.

2. Artenschutz
2.1 Im gesamten Plangebiet sind für die Außenbeleuchtung nur insektenfreundliche Leuchtmittel, bevorzugt LED-Beleuchtung, Leuchtfarbe < 3.000 Kelvin zu verwenden und so auszurichten, dass eine Abstrahlung in die Maßnahmenfläche und in die Umgebung unterbleibt.
2.2 Maßnahmen zur Baufeldfreimachung dürfen nur zwischen Anfang Oktober und Ende Februar erfolgen. Dazu gehören notwendige Rückschnittmaßnahmen an Gehölzen, aber auch der Beginn der Bodenarbeiten

3. Vorschriften
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei dem Amt Büchen, Amtsplatz 1, 21514 Büchen eingesehen werden.

Satzung

Aufgrund des § 10 in Verbindung mit § 13b des Baugesetzbuches (BauGB), des § 4 der Gemeindeordnung (GO) sowie nach § 86 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Selbstständigen Bebauungsplan Nr. 2 "Östlich der Dorfstraße, südlich der Dorfstraße Hausnummer 14" der Gemeinde Langenlehsten, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Lage des Plangebietes:

- östlich der Dorfstraße,
- nördlich der landwirtschaftlich genutzten Fläche des Flurstückes 52, Flur 6, Gemarkung Langenlehsten
- sowie südlich der Dorfstraße Hausnummer 14.

Übersichtskarte ohne Maßstab

Satzung der Gemeinde Langenlehsten über den Selbstständigen Bebauungsplan Nr. 2 "Östlich der Dorfstraße, südlich der Dorfstraße Hausnummer 14" Kreis Herzogtum Lauenburg

Verfahrensstand nach BauGB	
§3(1)	§4(1)
●	●
●	●
●	●
○	○
○	○

Stand: 15.03.2023 / SR

P-Nr.: 20 / 1280

GOSCH & PRIEWE
Ingenieurgesellschaft mbH
Beratende Ingenieure (VBI)

23843 Bad Oldesloe
Papierberg 4
Tel.: 0 45 31 / 67 07 - 0
Fax: 0 45 31 / 67 07 - 79
E-Mail: info@gsppig.de
Internet: www.gsp-ig.de