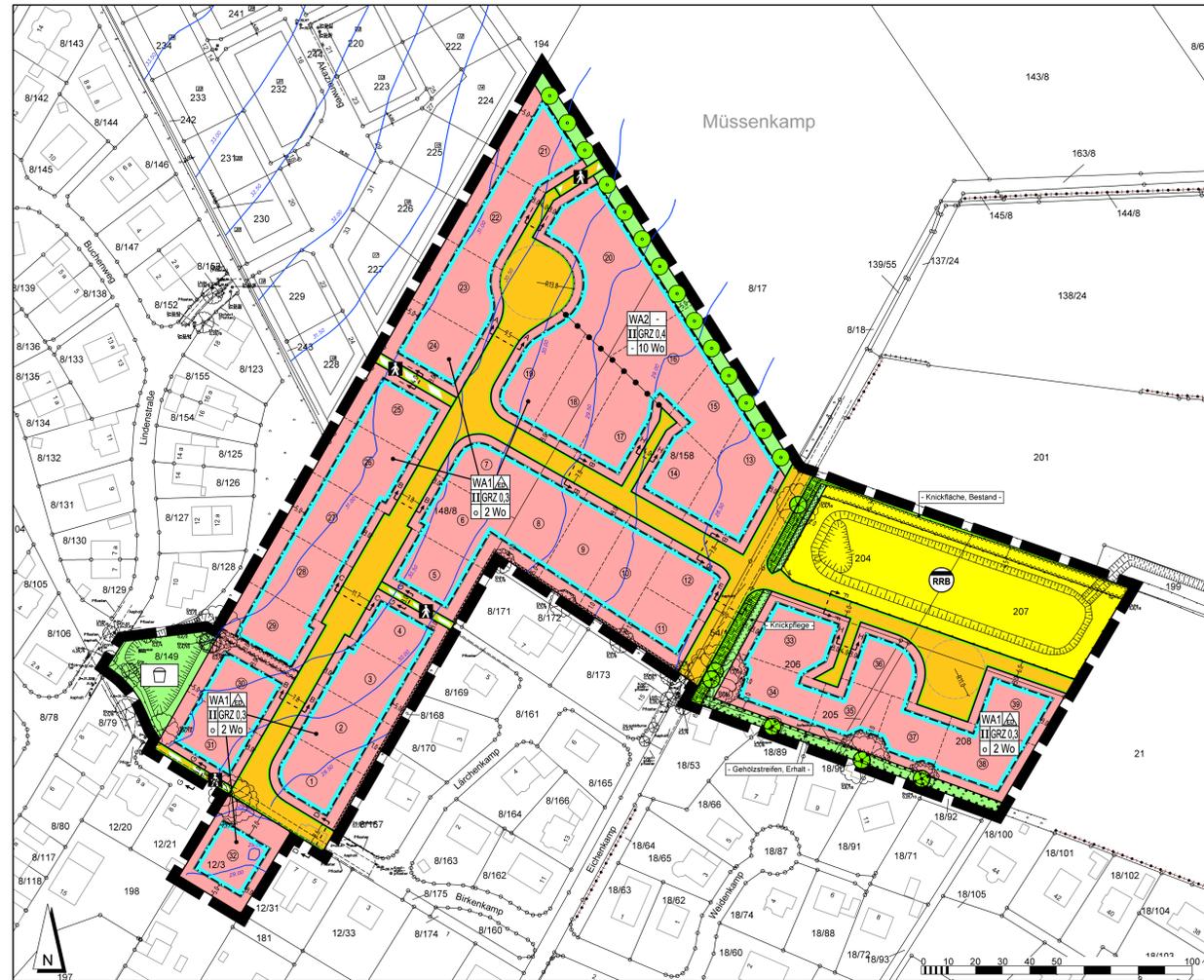


Entwurf zur Satzung der Gemeinde Kastorf über den Bebauungsplan Nr. 17 für das Gebiet "nördlich angrenzend an die Bebauung Birkenkamp und Erlenkamp, östlich angrenzend an die Bebauung Lindenstraße"

Planzeichnung (Teil A)

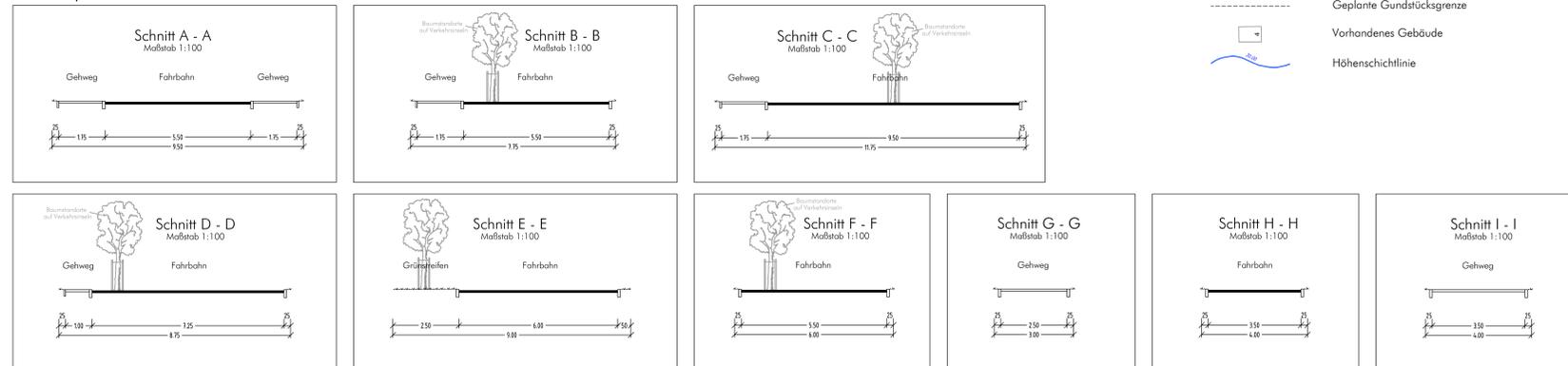
Es gilt die BauNVO von 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017

Maßstab 1:1.000



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/L VermGeo SH (www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de), 19.08.2020
Kreis Herzogtum Lauenburg - Gemeinde Kastorf - Gemarkung Kastorf - Flur 4

Straßenquerschnitte



Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 für das Gebiet "nördlich angrenzend an die Bebauung Birkenkamp und Erlenkamp, östlich angrenzend an die Bebauung Lindenstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 05.12.2019.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgt durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am 13.12.2019.
- Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 05.12.2019 wurde nach § 13b BauGB i.V.m. § 13a (2) Nr. 1 BauGB und § 13 (2) Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
- Die Gemeindevertretung hat am ... den Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis ... während der Öffnungszeiten (Mo.: 8:00 - 12:00 + 14:00 - 16:00, Di.: 7:00 - 12:00 + 14:00 - 16:00, Do.: 8:00 - 12:00 + 14:00 - 19:00) im Amt Berkenhain, Am Scharf 16, 23919 Berkenhain nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ... durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 (2) BauGB ausliegenden Unterlagen wurden unter "www.berkenhain-amt.de/bauleit-plaene" ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB am ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Kastorf, ... Der Bürgermeister ...
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabgerecht dargestellt sind.
Kartengrundlage: ... den ... (öffentlich bestellter Vermesser)
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
Kastorf, ... Der Bürgermeister ...
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ... als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
Kastorf, ... Der Bürgermeister ...
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
Kastorf, ... Der Bürgermeister ...
- Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 17 durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ... durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mithin am ... in Kraft getreten.
Kastorf, ... Der Bürgermeister ...

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
GRZ 0,3	Grundflächenzahl, hier max. 0,3	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier max. 2	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
o	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (5) BauNVO
o	offene Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (2) BauNVO
△	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 23 (1) BauNVO
—	Baugrenze	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 23 (1) BauNVO § 9 (6) BauGB
2 Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen, hier: 2 je Wohngebäude	§ 9 (1) Nr. 6 BauGB
□	Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	§ 9 (1) Nr. 10 BauGB
□	Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
—	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
▲	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung - Gehweg	§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
RRB	Flächen für Entsorgungsanlagen - Regenrückhaltebecken	§ 9 (1) Nr. 14 BauGB
□	Grünfläche	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
□	öffentliche Grünfläche - Spielplatz	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
—	Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten des Leitungsträgers (Regenwasser)	§ 9 (1) Nr. 21 BauGB
●	Anpflanzen von Bäumen	§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB
□	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB
●	Bindung für die Erhaltung von Bäumen	§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§ 9 (7) BauGB

Nachrichtliche Übernahme

□	Vorhandene und nach Naturschutzrecht geschützte Knicks	§ 21 (1) Nr. 4 LNatSchG
---	--	-------------------------

Darstellungen ohne Normcharakter

21	Flurstücksnummer
⊙	Nummer des Baugrundstückes
---	Geplante Grundstücksgrenze
□	Vorhandenes Gebäude
—	Höhensichtlinie

Text (Teil B)

Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
Die Ausnahmen unter § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden ausgeschlossen. (§ 1 (6) BauNVO)
- In den Allgemeinen Wohngebieten sind Überschreitungen der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen um 80 % zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 (2) und § 18 (1) BauNVO)**
Für jedes Baugrundstück wird in der nachfolgenden Tabelle eine festgesetzte Höhe als Bezugshöhe festgesetzt:

Baugrundstück	festgelegte Höhe des Höhenbezugs punktes in m über NNH	Baugrundstück	festgelegte Höhe des Höhenbezugs punktes in m über NNH
1	+ 29,82	21	+ 30,67
2	+ 30,27	22	+ 30,81
3	+ 30,65	23	+ 30,64
4	+ 30,77	24	+ 30,70
5	+ 30,80	25	+ 30,83
6	+ 30,81	26	+ 30,94
7	+ 30,61	27	+ 30,96
8	+ 29,68	28	+ 30,93
9	+ 29,39	29	+ 30,74
10	+ 29,04	30	+ 30,34
11	+ 28,63	31	+ 30,02
12	+ 28,61	32	+ 29,58
13	+ 28,66	33	+ 28,02
14	+ 29,03	34	+ 27,98
15	+ 29,06	35	+ 27,94
16	+ 29,11	36	+ 28,05
17	+ 29,54	37	+ 27,63
18	+ 29,93	38	+ 27,46
19	+ 30,49	39	+ 27,49
20	+ 30,33		
- In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) darf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der Hauptgebäude die in der Tabelle unter 2.1 angegebenen Höhenbezugs punkte über Normalhöhen null (NNH) bis maximal 0,5 m überschreiten. Alternativ darf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der Hauptgebäude die eingemessene Oberkante des Straßenkörper, der vor der Grundstücksgrenze verläuft, bis maximal 0,2 m überschreiten.
- Die maximal zulässige Gebäudehöhe für alle Hauptgebäude beträgt im gesamten Plangebiet 9,0 m, gemessen von der Oberkante Erdgeschossfertigfußboden. Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile oder technische Anlagen um maximal 1,0 m überschritten werden. Die Gebäudehöhe wird durch den höchsten Punkt der Dachaußenwand bzw. der Antika begrenzt. Eine Überschreitung durch Dachaufbauten oder Carports ist nicht zulässig.
- Im gesamten Plangebiet ist oberhalb des ersten Vollgeschosses maximal ein weiteres Geschoss oder Vollgeschoss zulässig. Oberhalb des zweiten Vollgeschosses sind weitere Geschosse unzulässig.
- Höchstzulässige Anzahl an Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)**
Die Anzahl der zulässigen Wohnungen in den Wohngebieten mit der Bezeichnung WA1 wird mit zwei Wohnungen je Wohngebäude bzw. je Doppelhaushälfte begrenzt. Im Wohngebiet WA2 wird die Anzahl der zulässigen Wohnungen auf zehn Wohnungen je Wohngebäude begrenzt.
- Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)**
Auf den von Bebauung freizuhaltenden Flächen sind alle Arten von baulichen Anlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig. Ausgenommen davon sind offene Einfriedungen mit einem Mindestabstand von 1,0 m zum Knickfuß.
- Garagen und Carports gem. § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO müssen einen Abstand von mindestens 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**
5.1 Vorgärten und nicht überbaubare Grundstücksflächen sind - mit Ausnahme von Zufahrten, Zugängen, zulässigen Stellplätzen sowie zulässigen Nebenanlagen - als lebende Gärten mit Bepflanzung und/oder Rasen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anlage von Schotter, Kies- und Steinbetten und die damit verbundene Verwendung von Gartenfolien sind unzulässig.
5.2 Die Grünflächen, die zu den Grundstücken Nr. 13, 15, 16, 20 und 21 gehören, sind mit heimischen, standortgerechten, großkrönigen Laubbäumen mit Stammumfängen von mindestens 12 - 14 cm oder regional typischen hochstämmigen Obstbäumen mit Stammumfängen von mind. 10 - 12 cm in Abständen von 12 m zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. Die Grünflächen sind von Versiegelungen aller Art sowie von Aufschüttungen und Abgrabungen freizuhalten. Davon ausgenommen sind offene Einfriedungen.
- Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)**
Im Bereich der Straßenverkehrsflächen sind mindestens 25 heimische und standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)**
Die zum Erhalt festgesetzten Bäume dürfen nicht geschädigt oder beseitigt werden. Im Kronenbereich sind Aufschüttungen, Pflasterungen, Versiegelungen und Bodenverdichtung unzulässig. Bei Verlust sind die Bäume zu ersetzen. In Abweichung von Satz 2 sind im Bereich der Straßenverkehrsfläche Eichenkamp inkl. der Weiterführung des Eichenkamps nach Norden Straßenbaummaßnahmen unter Anwendung der DIN 18920 (Baumschutz) auch im Kronenbereich zulässig.
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 (4) BauGB, § 84 LBO)**
8.1 Entlang der Straßenbegrenzungslinie und im Bereich 3,0 m von der Straßen-

- begrenzungslinie entfernt, ist die Höhe der Einfriedungen auf maximal 1,2 m begrenzt. Oberhalb von 0,5 m sind nur lebende Hecken, beplante Erdwälle und offene Drahtzäune ohne weitere flächenhafte Sichtschutzmaßnahmen zulässig. Als Höhenbezug gilt die Höhe der angrenzenden Straßenverkehrsfläche (Gehweg oder Fahrbahnachse, je nachdem was näher liegt).
- Die Stellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind bei Einhausungen oder Einfriedungen so einzufassen, dass die beweglichen Abfallbehälter von öffentlichen Flächen aus nicht sichtbar sind. Als Einhausungen sind ausschließlich Holz, Gabeln oder lebende Hecken zulässig.
- Die Gestaltung von Garagen, Carports und sonstigen Nebenanlagen mit einer Grundfläche von mehr als 5 qm, die von öffentlichen Flächen aus sichtbar sind, ist in Materialität und Farbe der Gestaltung des Hauptgebäudekörpers anzupassen oder in Holz auszuführen. Dies gilt auch für Dachflächen, die von öffentlichen Flächen aus sichtbar sind. Begrünte Dächer sind unabhängig von der Gestaltung des Hauptgebäudekörpers zulässig.
- Je Wohneinheit sind auf dem Baugrundstück mindestens zwei Stellplätze nachzuweisen.
- Nachrichtliche Übernahme (§ 9 (6) BauGB)**
Die vorhandenen Knicks sind gesetzlich geschützte Biotop nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG und zu erhalten. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Von diesen Verböten kann auf Antrag eine Ausnahme durch die untere Naturschutzbehörde zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Auch für die Beseitigung von Überhällern ist eine Ausnahme genehmigung der unteren Naturschutzbehörde erforderlich. Pflegemaßnahmen sind entsprechend der Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz des Knickerrasses für Schleswig-Holstein vom 20.01.2017 i.d. jeweils geltenden Fassung durchzuführen.

Hinweise

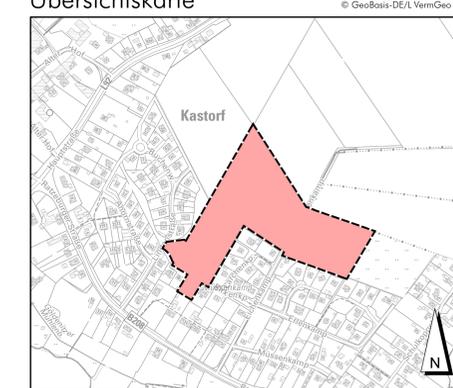
Fundstelle für DIN-Normen
Die in den Festsetzungen genannten DIN-Normen können über das Deutsche Institut für Normung e.V. bezogen oder an einem sog. "Normen-Infopoint" an verschiedenen Hochschulstandorten, z.B. in Kiel, Lübeck und Hamburg kostenfrei eingesehen werden.

Bindung für die Erhaltung von Bäumen
Die Signatur "Bindung für die Erhaltung von Bäumen" bezieht sich nur auf den Standort des Baumes und entfaltet in der Fläche keine normative Wirkung. Die von der Signatur verdeckten, selbstständigen Festsetzungen zur Flächenutzung (hier: Allgemeines Wohngebiet, Grünfläche, Vorhandene und nach Naturschutzrecht geschützte Knicks) behalten vollumfänglich ihre Wirksamkeit.

Bauarbeiten am Regenwasserklärbecken
Bauarbeiten an dem Regenwasserklärbecken im südwestlichen Bereich des Plangebiets dürfen aus Gründen des Amphibienerschutzes nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober bis 31. Januar des Folgejahres erfolgen.

Fällen von Bäumen und von Bäumen mit Baumhöhlen
Baumfällungen dürfen nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober bis 28./29. Februar des Folgejahres erfolgen und die Bäume sind zuvor auf Baumhöhlen zu überprüfen. Höhenbäume dürfen nur im Zeitraum 1. Dezember bis 28./29. Februar des Folgejahres gefällt werden. Bei dem Verlust von Höhenbäumen sind für potenziell vorhandene Fledermäuse je Baumhöhle vier künstliche Nistkästen für Fledermäuse in der Umgebung oder in verbleibenden Gehölzen anzubringen. Die Kästen sind vor Fällung der Höhenbäume anzubringen (vorgezogene Ausgleichsmaßnahme).

Übersichtskarte



Entwurf: 18.02.2021 Maßstab 1:5.000

Entwurf zur Satzung der Gemeinde Kastorf über den Bebauungsplan Nr. 17 für das Gebiet "nördlich angrenzend an die Bebauung Birkenkamp und Erlenkamp, östlich angrenzend an die Bebauung Lindenstraße"

SASS & KOLLEGEN
Ingenieurgesellschaft
Grossers Allee 24 25767 Albersdorf
Tel. 0 48 35 - 97 77 0 Fax 0 48 35 - 97 77 2
info@sass-und-kollegen.de www.sass-und-kollegen.de