

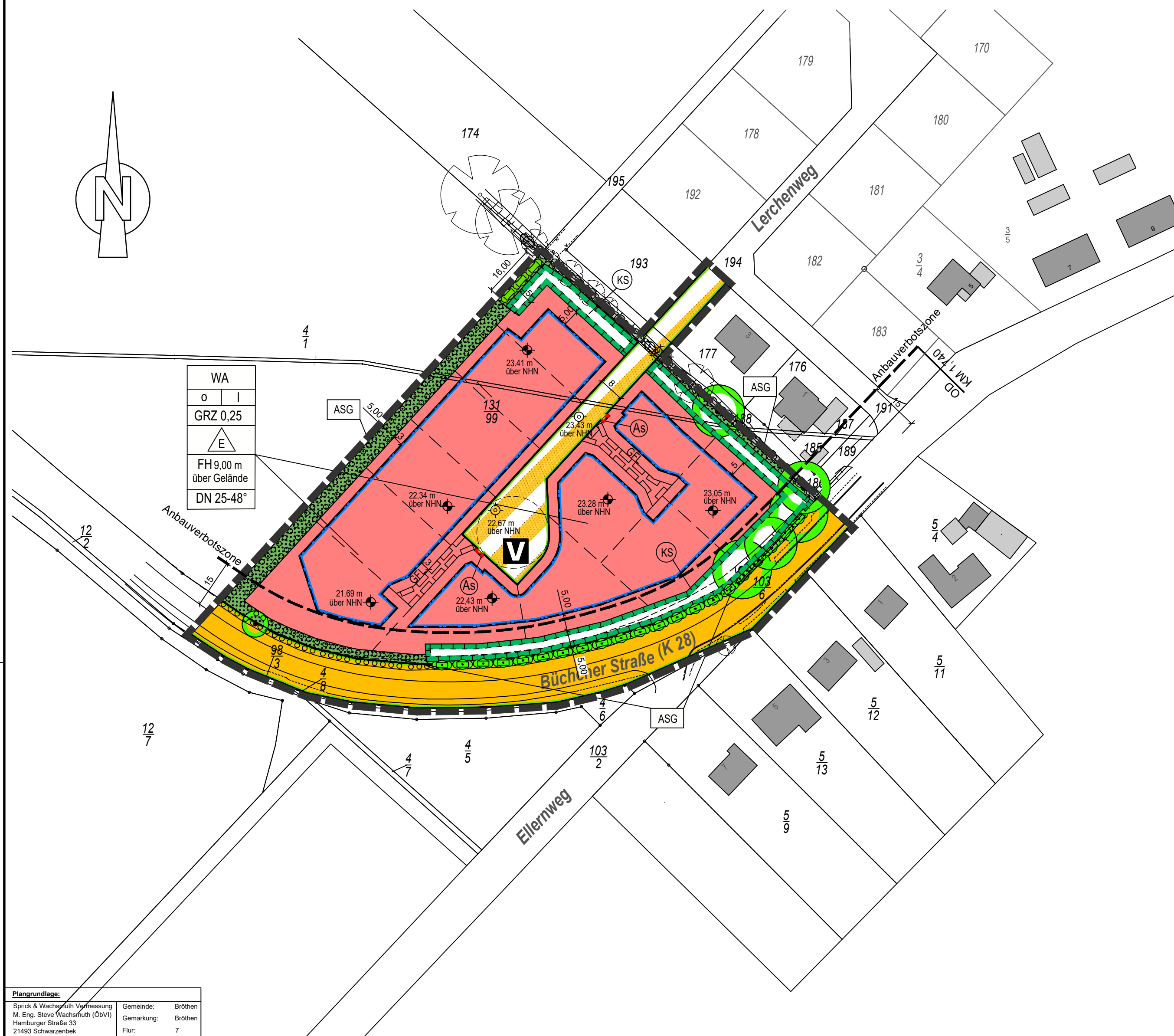
# Satzung der Gemeinde Bröthen über die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Nördlich der Büchener Straße, südwestlich im Anschluss an den Bebauungsplan Nr. 4, Ortsausgang Richtung Büchen"

## Teil A - Planzeichnung

M.1:1000

Es gilt die BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m



Planungsblatt:  
 Bereich & Kartographie Vermessung  
 M. Eng. Steffen Kuchtauf (Dipl.)  
 Hainberger Straße 33  
 21493 Schwarzenbek

Gemeinde: Bröthen  
 Gemarkung: Bröthen  
 Flur: 7

## Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
<b>Festsetzungen</b>		
<b>Art der baulichen Nutzung</b>		
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		
GRZ 0,25	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 4 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
FH 9,00 m	Firsthöhe als Höchstmaß, siehe Text Teil B Ziffer 2	
DN 25° - 48°	Dachneigung als Mindest- und Höchstgrenze	
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>		
o	Offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO
E	nur Einzelhäuser zulässig	
—	Baugrenze	
<b>Verkehrsflächen</b>		
■	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
—	Straßenbegrenzungslinie	
■	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
V	Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich	

Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
■	Private Grünfläche
ASG	Zweckbestimmung: Abschirmgrün
<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>	
■	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
KS	Zweckbestimmung: Knickschutzstreifen
○	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
○	Erhaltung von Bäumen
○	Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen (Knick)
○	Erhaltung von sonstigen Bepflanzungen (Knick)
<b>Sonstige Planzeichen</b>	
AS	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen hier: Flächen zum temporären Abstellen für Müllgefäße
□	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Anlieger sowie der Ver- u. Entsorgungsträger
■	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

← 5 →	Maßangabe in Meter	
<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>		
---	Anbauverbotszone	§ 9 Abs. 6 BauGB
○	Geschützter Knick	§ 29 Abs. 1A StrWG oder § 9 Abs. 1 FStrG
○	Geschützter Knick mit Überhälter	§ 21 Abs. 1 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG
OD	Ortsdurchfahrtsgrenze	§ 5 Abs. 4 FStrG oder § 4 StrWG
KM 1,740		
<b>Darstellungen ohne Normcharakter</b>		
○	vorh. Flurstücksgrenze	
78	vorh. Flurstücknummer	
3	in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen	
■	vorh. Gebäude	
○	Kronenbereich	
⊗	Vorhandener Baum, künftig entfallend	
⊕	Überkante Gelände in m über NNH (Normalhöhennull)	
⊕	Überkante Straße in m über NNH (Normalhöhennull)	
○	Knick außerhalb des Geltungsbereiches	
⊗	künftig entfallender Knick	

## Teil B - Text

- Art der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)  
 1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Anlagen für sportliche Zwecke sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe sind ausnahmsweise zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen, Zahl der Vollgeschosse**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 2 + 3, § 18 und § 20 BauNVO)  
 2.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet wird eine maximale Firsthöhe (FH) durch Höhenangabe über bestehendem Gelände festgesetzt.  
 2.2 Grundsätzlich gilt die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Firsthöhe (FH). Für bestimmte Bereiche sind Ausnahmen wie nachfolgend zulässig: Von der festgesetzten Firsthöhe (FH) ausgenommen sind betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen für Lüftungen und Kühlung, Schornsteine und betriebsbedingte Antennenanlagen sowie untergeordnete Bauteile. Für die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Firsthöhe (FH) um bis zu 1,00 m zulässig.
- Mindestgrundstücksgrößen und höchstzulässige Zahl der Wohnungen i.d. Baugebieten**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 und 6 BauGB)  
 3.1 Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine Grundstücksgröße von mindestens 600 m<sup>2</sup> je Wohneinheit festgesetzt.  
 3.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind maximal zwei (2) Wohnungen je Wohngebäude zulässig.
- Stellplatzflächen und Nebenanlagen**  
 (§ 12, 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)  
 Die zulässige Grundflächenzahl innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) darf durch Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen sowie deren Zufahrten und verkehrsfreie bauliche Anlagen gemäß LBO S-H bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl (GRZ) von 0,45 überschritten werden.
- Überschreitung von Baugrenzen**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
 5.1 Ein Vortreten von untergeordneten Gebäudeteilen wie Erker, Windfänge, Trennwände, Sichtschutzwände, Sonnenblenden, Pflanzraster und Vordächer ist bis zu 2,00 m von den festgesetzten Baugrenzen zulässig. Ausgenommen hiervon sind die Bereiche innerhalb der Anbauverbotszone.
- Versickerung des Niederschlagswassers**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)  
 6.1 Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen zur Versickerung zu bringen.

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
 7.1 Der festgesetzte Knickschutzstreifen ist als Gras- und Krautsaum zu entwickeln und extensiv durch jährliche Mahd zu pflegen. Das Mähgut ist abzuführen. Die Knickschutzstreifen sind im gemeindlichen Eigentum vorzusehen und durch einen Zaun von den privaten Grundstücken zu trennen. Diese Abzäunung gilt auch während der Bauphase.  
 7.2 Bauliche Anlagen, Versiegelungen jeder Art sowie Auf- und Abgrabungen sind im Bereich des Knicks, der Knickschutzstreifen und unterhalb der tatsächlichen Kronenraufbereiche zzgl. eines Schutzabstandes von 1,5 m unzulässig.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern**  
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB)  
 8.1 Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichartig (Quercus robur) und gleichwertig (als Hochstamm, Stammumfang mind. 14/16 cm) zu ersetzen.  
 8.2 Die Knickneuanlage dient als Ausgleichsknick. Es ist ein Knickwall in einer Höhe von 1,0 m, einer Fußbreite von 2,5 - 3,0 m und einer Kronenbreite von ca. 1,0 m herzustellen. Die Bepflanzung auf dem Knick ist zweireihig mit Pflanzabständen von 0,75 x 0,75 m vorzusehen, in den ersten Jahren ist Wildverbisschutz erforderlich. Für die Bepflanzung des Knicks sind folgende Arten als Sträucher zu verwenden: Acer campestre (Feldahorn), Betula pendula (Birke), Crataegus laevigata (Weißdorn), Corylus avellana (Hasel), Malus sylvestris (Wildapfel), Prunus insititia (Kreisel), Sorbus aucuparia (Vogelbeere). Als Überhälter sind Carpinus betulus (Hainbuche) und Prunus avium (Vogelkirsche) als Hochstamm (Stammumfang 12/14 cm) zu verwenden.  
 8.3 Je Grundstück ist mindestens ein hochstämmiger Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm (Stammumfang mindestens 12/14 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist frühzeitig für gleichartigen Ersatz zu sorgen.  
 8.4 Im Straßenraum sind 3 Pflanzinseln mit Bäumen anzulegen. Für die Bepflanzung sind großkronige Laubbäumearten in der Qualität: Hochstamm 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 18 - 20 cm Stammumfang zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Es ist eine Pflanzscheibe von mind. 15 m<sup>2</sup> unversiegelt zu lassen und zu begrünen.  
 8.5 Für die Flächen mit Pflanzgebot ist ein mind. zweireihiger Gehölzstreifen anzulegen, als geschlossene freiwachsende Hecke zu entwickeln und zu erhalten. Es sind die o.g. Gehölze zu verwenden.

### Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 LBO Landesbauordnung (LBO)

- Sockelhöhen**  
 Die Sockelhöhen aller baulichen Anlagen (Sockelhöhe = Oberkante Erdgeschossfußboden der baulichen Anlagen) dürfen höchstens 0,5 m über der vorhandenen durchschnittlichen Höhe des angrenzenden Straßenabschnittes der Planstraße bzw. des betreffenden Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes liegen.
  - Dachneigungen**  
 Neben den festgesetzten Dachneigungen sind Wintergärten, Dachanbauten, Dachabschleppungen, Dachausbauten und Walme mit anderen Neigungen zulässig. Bei überdachten Stellplätzen (sog. Carports) und Garagen sind neben den ausgewiesenen Dachneigungen auch andere Dachneigungen, auch Flachdächer zulässig.
  - Dacheindeckungen**  
 Dacheindeckungen sind nur mit roten, rotbraunen, anthrazitfarbenen oder schwarzen Dachpfannen sowie als Gründächer mit lebenden Pflanzen zulässig.  
 Für Dacheindeckungen von Nebenanlagen sind auch andere Materialien sowie Gründächer mit lebenden Pflanzen zulässig.
  - Stellplätze**  
 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind je Wohneinheit 2 Stellplätze auf dem privaten Baugrundstück zu errichten.
  - Schottergärten**  
 Außerhalb von Terrassen, Wegen und Stellplätzen und Zufahrten dürfen Schotter-, Kies- oder Splittflächen nicht angelegt werden.
- Hinweise:**
- Artenschutz**  
**Vermeidungsmaßnahme 1 Zauneidechse:**  
 Auf-den-Stock-setzen der Gehölze nur zulässig zwischen 1.10. und 28.2., Eingriff in den Wall dann im darauffolgenden Jahr zwischen März und Mai oder zwischen August und September mit biologischer Baubegleitung.  
**Vermeidungsmaßnahme 2 Gehölzvögel:**  
 Auf-den-Stock-setzen der Gehölze nur zulässig zwischen 1.10. und 28.2., bei Negativnachweis von Vögeln und Zauneidechse und Begleitung durch eine Fachperson sind diese Maßnahmen auch zwischen 28.02. und 01.10. zulässig.
  - Vorschriften**  
 Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Büchen, Amtsplatz 1, 21514 Büchen eingesehen werden.

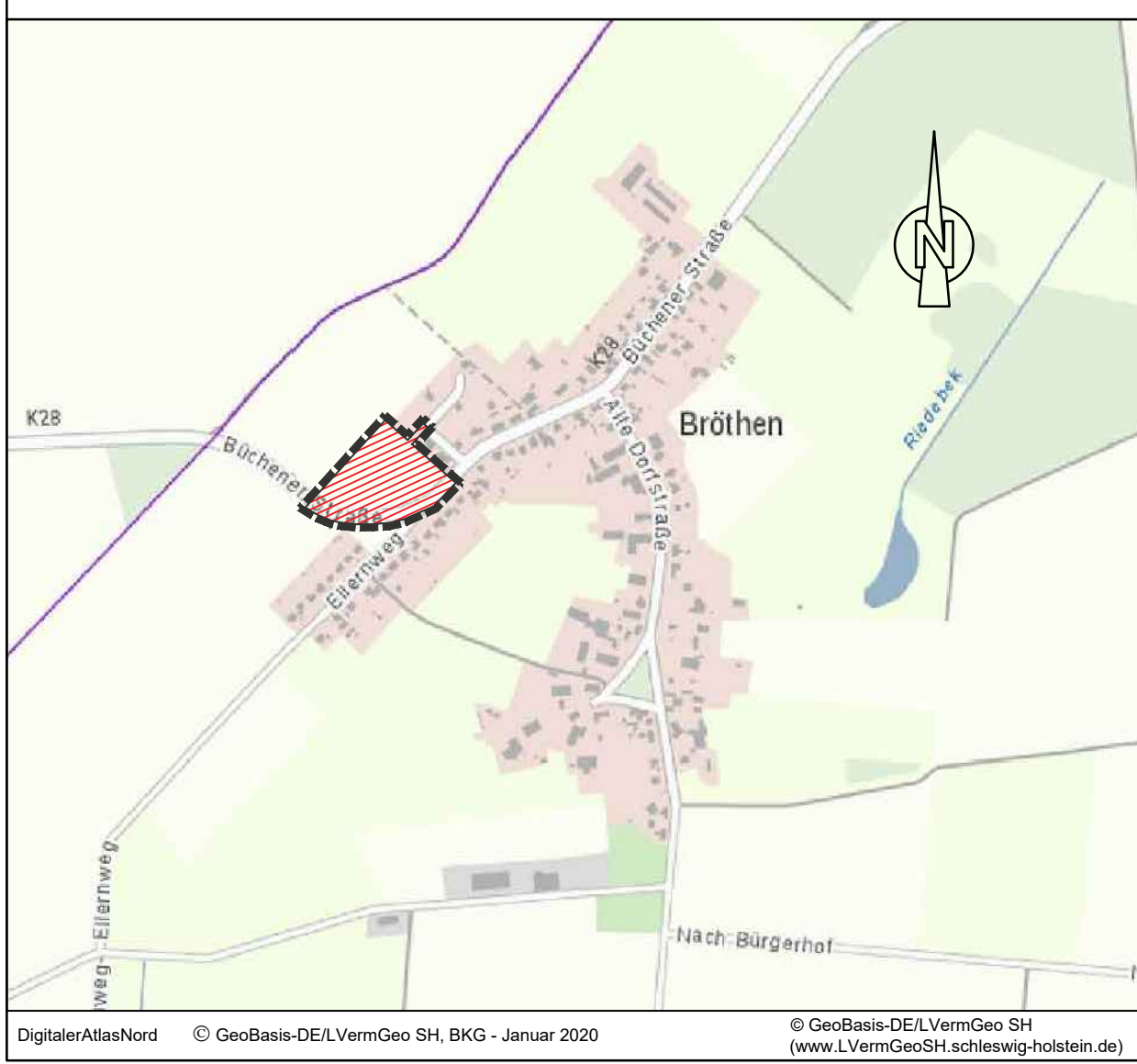
## Satzung

Aufgrund des § 10 in Verbindung mit § 13 b des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Nördlich der Büchener Straße, südwestlich im Anschluss an den Bebauungsplan Nr. 4, Ortsausgang Richtung Büchen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Nur Änderungen und Ergänzungen sind farbig dargestellt

## Übersichtskarte

M.1:10000



**Satzung der Gemeinde Bröthen über die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Nördlich der Büchener Straße, südwestlich im Anschluss an den Bebauungsplan Nr. 4, Ortsausgang Richtung Büchen" Kreis Herzogtum Lauenburg**