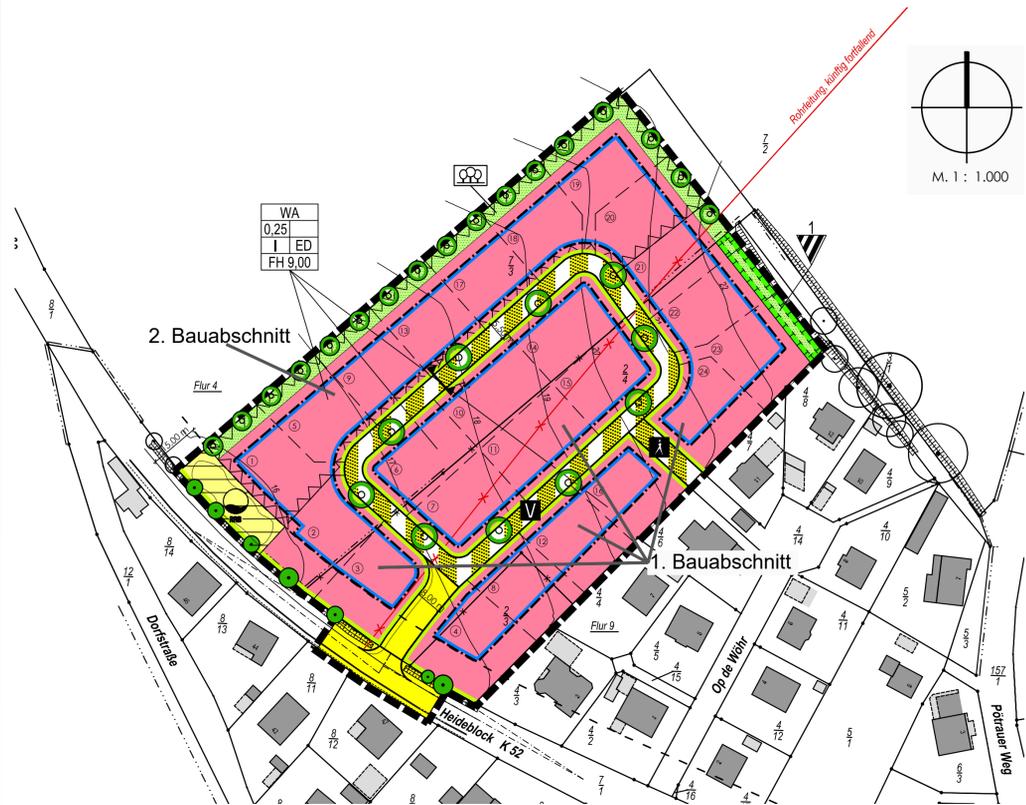


Satzung der Gemeinde Witzeze über den Bebauungsplan Nr. 11

Gebiet: Nördlich der Straße Heideblock, westlich der Wohnbebauung Op de Wöhr, Ortsausgang Schulendorf

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674), die Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2009 (GVBl. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 6. Dezember 2021 (GVBl. Schl.-H. S. 1422), die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) sowie die BauNVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).



Text (Teil B)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB
In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO.

Die in der Planzeichnung festgesetzten max. zulässigen Gebäudehöhen beziehen sich auf den jeweils höchsten Punkt der überbaubaren Grundstücksfläche. Das Geländeneiveau wird durch die in der Planzeichnung festgesetzten Höhenlinien abgebildet. Das exakte Niveau auf dem Baugrundstück ist durch Interpolation zu bestimmen.

2. Garagen, Carports und Nebengebäude gem. § 9 (1) 4 BauGB
Die Errichtung von Nebengebäuden, Garagen und Carports ist innerhalb eines 3 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig gem. § 12 (6) BauNVO.

3. Mindestgrundstücksgröße und Anzahl der Wohnungen gem. § 9 (1) 3 und 6 BauGB
Die Mindestgrundstücksgröße für ein Einzelhaus beträgt 500 m² und für eine Doppelhaushälfte 350 m².
Es ist max. 1 Wohnung je angefangene 500 m² Grundstücksgröße zulässig.

4. Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB
Innerhalb der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Abschirmgrün sind Versiegelungen jeglicher Art, auch Schotter-, Kies- und Steingärten unzulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB
Der natürliche gewachsene Geländeverlauf ist im Bereich der unbebauten Grundstücksflächen zu erhalten bzw. nach Abschluss der Bauarbeiten wieder herzurichten. Das Geländeneiveau wird durch die in der Planzeichnung festgesetzten Höhenlinien abgebildet. Aufschüttungen und Abgrabungen zur Einfügung baulicher Anlagen sind bis max. 0,60 m zulässig. Stützmauern sind nur bis zu einer sichtbaren Höhe von 1,00 m zulässig. Böschungen sind nur bis zu einem Verhältnis von max. 1:1,5 zulässig.

Zum Schutz der an das Plangebiet angrenzenden Schlehengebüsch-Struktur sowie des Eichen- und Buchenreihers wird ein 5 m breiter Schutzstreifen (Maßnahmenfläche Nr. 1) angelegt, welcher als Gras- und Krautflur zu entwickeln und von jeglicher Versiegelung freizuhalten ist. Aufschüttungen und Abgrabungen sind nicht zulässig. Die Fläche ist einmal jährlich zu mähen (nicht vor dem 15. Juli), das Mahogut ist von der Fläche zu entfernen.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist die Anlage von Schotter-, Kies- und Steingärten unzulässig.

Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen der Baugrundstücke (Stellplätze, Wege, Terrassen) sind wasserdurchlässig herzustellen. Dächer von Nebenanlagen, Garagen, Carports sind mindestens extensiv zu begrünen. Anfallendes Oberflächenwasser ist in geeigneten Einrichtungen (Zisternen) auf den Grundstücken zurückzuhalten und zur Gartenbewässerung bzw. als Brauchwasser zu verwenden.

6. Anpflanzung und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a+b BauGB
Die mit der Zweckbestimmung Abschirmgrün festgesetzte Grünfläche ist je angefangene 15 m Grundstücksgrenze mit einem heimischen, standortgerechten, klimawandelangepassten Laubbaum mit einem Stammumfang von min. 12–14 cm zu bepflanzen.

Die im Bereich der Erschließungsstraße vorgesehenen Anpflanzgebote sind mit standortheimischen, hochstämmigen, klimawandelangepassten Laubbäumen mit einem Stammumfang von mind. 12–14 cm zu erfüllen. Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten sind Abweichungen um max. 5 m zulässig, wenn die Grundstücksaufteilung, die Straßengestaltung, die Grundstückszufahrten oder die Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen dieses erforderlich machen. Es sind insgesamt 10 Einzelbäume zu pflanzen.

Alle anzupflanzenden und mit einem Erhaltungsgebot versehenen Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art zu ersetzen.

7. Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB
Grundrisse innerhalb der ersten der Kreisstraße 52 (Heideblock) zugewandten Baufelder sind so zu gestalten, dass schutzbedürftige Aufenthaltsräume in Wohnungen auf der lärmabgewandten Gebäudesseite angeordnet werden.

Sofern die Gebäudegestaltung dieses nicht zulässt, sind Fenster von schutzbedürftigen Räumen mit schalldämmenden Lüftung auszustatten.
8. Gestaltung gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBO
Die Dächer der Hauptgebäude sind gleichwinklig mit einer Neigung von 15 bis 48° und einer Dachendeckung mit roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen Dachpfannen auszuführen. Spiegelfelde glasierte Materialien sind nicht zulässig. Solaranlagen sind zulässig.

Außenwände der Hauptbaukörper sind als römisches Mauerwerk herzustellen. Max. 15 % der Außenwandflächen können in anderen Materialien erstellt werden.

Garagen und Nebengebäude sind in Material und Farbton dem Hauptgebäude anzupassen. Flachdächer und Holzbaufen sind zulässig.

Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind als geschnittene Hecken aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Zusätzlich kann jeweils auf der inneren (privaten) Grundstückseite ein Zaun gleicher Höhe gesetzt werden.

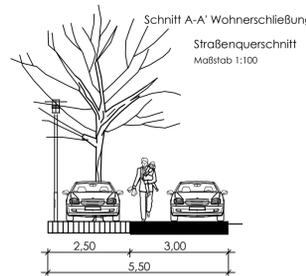
Hinweise

Die Beseitigung von Gehölzen sowie das Fällen von Bäumen dürfen gemäß § 39 (5) BNatSchG nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden.

Die Baufeldfreimachung und Bebauung müssen zur Vermeidung von Verletzungen und Tötung von Offenlandvogelarten ebenfalls außerhalb der Brutzeit vorgenommen werden. Sollte der Beginn der Bauarbeiten innerhalb der Brutzeit erfolgen, so ist dies nur zulässig, wenn zuvor von fachkundiger Seite sichergestellt wird, dass die zu bebauenden Flächen nicht von Offenlandbrütern besetzt sind.

Zum Schutz von Insekten und lichtempfindlichen Fledermausarten sollen öffentliche Beleuchtungsanlagen sowie private Lichtquellen nach unten gerichtet und in möglichst geringer Höhe angebracht werden. Es sind Leuchtmittel mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil einzusetzen, da diese nachtaktive Insekten weniger anziehen als andere Leuchtmittel. Zu bevorzugen sind Leuchtdioden.

Die Gemeinde empfiehlt die Anlage von 2 Stellplätzen je Wohnung.



Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

I. Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

WA	Allgemeines Wohngebiet
0,25	Grundflächenzahl
FH	Max. zulässige Firsthöhe

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 2 BauGB

ED	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
Baugrenze	Baugrenze

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie	Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche	Straßenverkehrsfläche
Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung
Fußweg	Fußweg
Verkehrsberuhigter Bereich	Verkehrsberuhigter Bereich

Flächen für Versorgungsanlagen gem. § 9 (1) 12 BauGB

Fläche für Versorgungsanlagen	Fläche für Versorgungsanlagen
Regenrückhaltebecken	Regenrückhaltebecken

Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

Private Grünflächen	Private Grünflächen
Abschirmgrün	Abschirmgrün

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen
Bezeichnung der Maßnahme (z.B. 1)	Bezeichnung der Maßnahme (z.B. 1)

Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a+b

Anpflanzen von Bäumen (möglicher Standort)	Anpflanzen von Bäumen (möglicher Standort)
Erhaltung von Bäumen	Erhaltung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB
Vermaßung in m	Vermaßung in m
Höhenlinien	Höhenlinien
Abgrenzung unterschiedlicher Bauabschnitte gem. § 9 (2) BauGB	Abgrenzung unterschiedlicher Bauabschnitte gem. § 9 (2) BauGB

II. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB

Anbauverbotszone gem. § 29 StWVG	Anbauverbotszone gem. § 29 StWVG
----------------------------------	----------------------------------

III. Darstellungen ohne Normcharakter

Vorhandene Gebäude	Vorhandene Gebäude
Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung	Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung
Künftig entfallende Flurstücksgrenzen	Künftig entfallende Flurstücksgrenzen
Flurgrenze	Flurgrenze
In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen	In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
Grundstücksnummern	Grundstücksnummern
Vorhandene Böschungen	Vorhandene Böschungen
Sonstige vorhandene Bäume	Sonstige vorhandene Bäume
Sichtdreieck	Sichtdreieck
Lage der Schnittdarstellungen	Lage der Schnittdarstellungen
Rohrleitung, künftig fortfallend	Rohrleitung, künftig fortfallend

Fortsetzung Verfahrensvermerke

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis während folgender Zeiten jeweils am Mo., Di, Do. und Fr. von 8.00 bis 12.00 Uhr und Di. von 14.30 bis 17.30 Uhr erneut öffentlich ausgelegt. Die erneute öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am durch Bereitstellung im Internet und am in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am in den Lübecker Nachrichten hingewiesen. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www.aml-buechen.eu" ins Internet eingestellt. Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.

10. 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.

Witzeze, Siegel Bürgermeister

11. (Ausfertigung) Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.

Witzeze, Siegel Bürgermeister

12. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 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 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

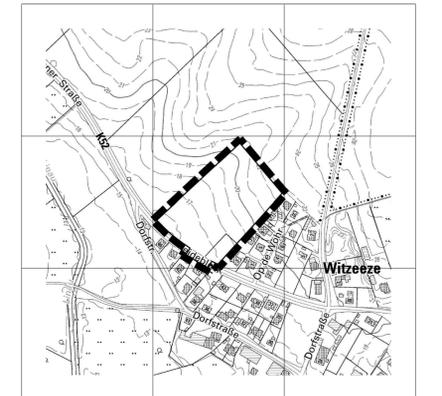
Witzeze, Siegel Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 86 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom XX.XX.XXXX folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Gemeinde Witzeze
Kreis Herzogtum Lauenburg

Bebauungsplan Nr. 11
Gebiet: Nördlich der Straße Heideblock, westlich der Wohnbebauung Op de Wöhr, Ortsausgang Schulendorf

Planstand: Auslegungsexemplar gem. § 3 (2) BauGB, GV 29.06.2022



Planverfasser:

Planlabor Stolzenberg
Architektur * Städtebau * Umweltplanung
Diplomingenieur Detlev Stolzenberg
Freier Architekt und Stadtplaner
St. Jürgen-Ring 34 * 23564 Lübeck
Telefon 0451-550 95 * Fax 550 96
eMail stolzenberg@planlabor.de
www.planlabor.de

Witzeze, Siegel Bürgermeister

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie baulichen Anlagen, mit Stand vom in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Ahrensburg, Siegel Öffentl. best. Vermessungsingenieur