

Planzeichnung (Teil A)

Maßstab 1 : 500



(Angaben in m)



Datengrundlage ALK, Stand Januar 2010, Herausgeber: Vermessungs- und Katasterverwaltung Schleswig-Holstein

Zeichenerklärung

Es gilt die BauNVO 1990 sowie die PlanzV 1990.

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
- A) FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB**
- WA 1** Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 4 BauNVO) siehe textliche Festsetzung Nr. 1.1
- WA 2** Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 4 BauNVO) siehe textliche Festsetzung Nr. 1.2
- GRZ 0,25** Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 16 BauNVO)
- I** Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 16 BauNVO)
- O** Offene Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO)
- E** Nur Einzelhäuser zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 22 BauNVO)
- — —** Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO)
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - V** Zweckbestimmung: Verkehrsberuhigter Bereich
- · — · —** Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung in Baugebieten (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
- Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 - A / B** Gehölzpflanzungen im Übergangsbereich zur freien Landschaft (A / B)
 - Erhaltung von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 - NW** Zweckbestimmung: Niederschlagswasser-Versickerung auf den Grundstücken
- Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 u. Abs. 6 BauGB)
 - Nutzungsbegünstigt: Gemeinde und Versorgungsbetriebe Elbe GmbH

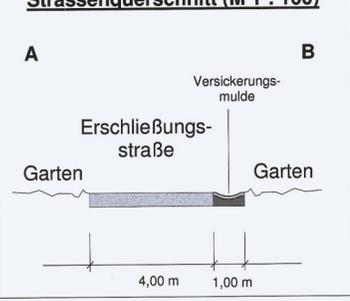
B) DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- künftig fortfallende Gebäude-/teile
- Nutzungsschablone
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- entfallende Flurstücksgrenzen
- vorhandene Flurstücksnr.
- in Aussicht genommene künftige Grundstücksgrenzen

HINWEISE

- Altstandorte und Altablagerungen**
Hinweise auf Altablagerungen liegen zur Zeit nicht vor. Sollten bei den geplanten Bau- und Erdarbeiten Hinweise auf Altablagerungen bzw. Altstandorte zutage treten, so ist unverzüglich der Kreis Herzogtum Lauenburg (Fachdienst Abfall und Bodenschutz) zu benachrichtigen.
- Archäologische Bodenfunde, Kulturdenkmale**
Bei der Auffindung von frühgeschichtlichen Funden oder sonstigen Kulturdenkmälern sind die Erdarbeiten einzustellen und das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu verständigen.
- Externe Ersatzmaßnahme**
Die hierfür erforderliche Kompensation erfolgt durch eine externe Ersatzfläche auf dem ca. 1.285 m² großen Teilstück des Flurstücks 8/1, Flur 1, Gemarkung Krüzen (unmittelbar am Au Graben). Auf der bisher als Acker genutzten Fläche wird ein extensiv genutzter Grünstreifen entwickelt. Gesichert wird die Maßnahme durch eine Vereinbarung zwischen Eigentümer und Gemeinde.

Strassenquerschnitt (M 1 : 100)



Text (Teil B)

FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

- 1 Allgemeine Wohngebiete (WA) gemäß § 4 Abs. 4 BauNVO**
 - 1.1 WA 1**
Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für sportliche Zwecke, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen.
Außerhalb der festgesetzten Baugrenzen sind Nebenanlagen nicht zulässig.
 - 1.2 WA 2**
Festsetzungen wie WA 1, aber:
Nebenanlagen sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- 2 Mindestgröße für Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)**
Die Mindestgröße für Baugrundstücke beträgt 800 m².
- 3 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
Festgesetzt wird die höchstzulässige Zahl von 2 Wohnungen je Wohngebäude.
- 4 Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
Das auf den Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist in den parallel zu den Erschließungsstraßen zu erstellenden Versickerungsmulden zur Versickerung zu bringen. Das auf den Privatgrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist vor Ort über die belebte Bodenschicht zu versickern.
Diese Festsetzung schließt die erforderliche wasserrechtliche Erlaubnis nicht mit ein. Diese muss von jedem Grundstückseigentümer rechtzeitig vor Beginn bei der Unteren Wasserbehörde beantragt werden.
- 5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - 5.1 Verwendung standortgerechter und heimischer Gehölzarten für Vögel und Fledermäuse**
Bei geplanten Pflanzungen sind standortgerechte und heimische Gehölzarten zu verwenden.
 - 5.2 Insektenfreundliche Beleuchtung**
Für die Beleuchtung im öffentlichen Bereich sind Planflächenstrahler zu verwenden, die das Licht nach unten konzentrieren und wenig Streuwirkung erzeugen. Die Lichtquellen sind möglichst niedrig anzubringen.
 - 5.3 Bauzeit im Winter (für Vögel)**
Zur Berücksichtigung des Tötungs- und Störungsverbot nach BNatSchG sind bauliche Maßnahmen möglichst zur Winterzeit durchzuführen bzw. im Winter so weit voranzutreiben, dass Vögel ihr Brutgeschäft später nicht mehr auf gefährdeten Flächen aufnehmen können.
 - 5.4 Schonender Umgang mit dem Boden**
Während der Bauphase ist darauf zu achten, die Verdichtung des Bodens durch Baufahrzeuge möglichst gering zu halten. Nach Beendigung der Bauarbeiten ist die Luft- und Wasserdurchlässigkeit des anstehenden Bodens wieder herzustellen. Bei den Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass der Bodenaushub nach Schichten getrennt gelagert und anschließend wieder fachgerecht eingebaut wird. Die DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten) ist zu berücksichtigen.
 - 5.5 Zwischenlagerung und ortsnahe Wiederverwertung des anfallenden Oberbodens**
Oberboden ist abseits vom Baubetrieb geordnet zu lagern. Bodenmieten dürfen nicht befahren werden. Bei Lagerung von mehr als 3 Monaten während der Vegetationszeit ist eine Zwischenbegrünung zum Schutz gegen unerwünschte Vegetation und Erosion vorzunehmen. Die Ansaat ist nach DIN 18917 durchzuführen. Durch die Bearbeitung darf der Oberboden nicht verdichtet oder verschmiert werden. Entsprechend sind bei anhaltend starkem Regen oder bei nassem Boden keine Oberbodenarbeiten durch zu führen. Überschüssiger, vegetationsfähiger Oberboden ist als wertvolles Naturgut zu erhalten und wieder zu verwenden.
- 6 öffentliche Verkehrsflächen und Stellplätze**
Die öffentlichen Verkehrsflächen und Stellplätze sind mit nichtgebundenen Materialien (Pflaster, Klinker o. ä.) zu befestigen.
- 6 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**
 - 6.1 Gehölzpflanzungen im Übergangsbereich zur freien Landschaft (A / B)**
Innerhalb des festgesetzten Pflanzstreifens sind je Grundstück mind. 3 Laubbäume sowie 5 Sträucher standortheimischer Arten zu pflanzen, wobei die Standorte innerhalb des Streifens frei zu wählen sind. Zu verwenden sind Arten und Qualitäten nach den Vorschlägen des Grünordnerischen Fachbeitrags. Bei Abgang ist eine Neupflanzung der selben Art vorzunehmen.
Im Abschnitt B dürfen keine hochwüchsigen Bäume gepflanzt werden.
 - 6.2 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**
6.2.1 Erhaltungsgelände für Einzelbäume
Die festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang der mit einem Erhaltungsgelände belegten Gehölze ist ein gleichwertiger Ersatz zu leisten. Für die Einhaltung des Erhaltungsgeländes sind die Grundeigentümer zuständig.

FESTSETZUNGEN gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

- 8 Gestaltung der baulichen Anlagen**
 - 8.1 Dachformen**
Für Hauptgebäude sind nur Pult-, Sattel-, Walms- und Krüppelwalmdächer zulässig.
 - 8.2 Dachneigungen**
Für Hauptgebäude gilt:
Pultdächer sind mit einer Dachneigung von 15° bis 25°; alle anderen Dachformen sind mit einer Dachneigung von 35° bis 51° zulässig.
Für untergeordnete Gebäudeteile wie z. B. Friesengiebel oder Dachgauben sind auch steilere Dachneigungen zulässig.
Für überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind Dachneigungen bis 45° zulässig.
 - 8.3 Materialien für die Dacheindeckung**
Für das Hauptgebäude sind nur Ton- oder Betondachziegel in roten, rotbraunen und anthraziten Farbvarianten zulässig.
Glänzende Dacheindeckungen sind nicht zulässig.
 - 8.4 Materialien für die Außenwände**
Zulässig sind nur äußere Wandbekleidungen aus Verbundziegelmauerwerk (außer weiß) oder Holz.
 - 8.5 Höhen Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss**
Die zulässige Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss beträgt maximal 60 cm über der vorhandenen Geländeoberkante.
 - 8.6 Wandhöhen im Dachgeschoss**
Traufseitige Wandhöhen im Dachgeschoss sind bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m zulässig. Als Wandhöhe gilt das Maß der OK Fertigfußboden des Dachgeschosses bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut.

Verfahrensvermerke

1. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 09.02.2010 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 22.02.2010 bis 22.03.2010.
3. Die Gemeindevertretung hat am 11.11.2010 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22.11.2010 bis zum 21.12.2010 während der Sprechstunden nach § 3 Abs. 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 18.11.2010 in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 15.11.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
6. Der katastermäßige Bestand am 29.5.2010 sowie die geometrischen Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 24.03.2011 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 24.03.2011 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
9. Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.
10. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Satzung des Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 01.03.2011 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, Einspruchsgegenstände 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 02.03.2011 in Kraft getreten.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 24.03.2011 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet "Schmiedeweg/Wiesenweg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Satzung der Gemeinde Krüzen zum Bebauungsplan Nr. 4

Für das Gebiet: "Schmiedeweg/Wiesenweg"

Aufgestellt gemäß §§ 2 und 9 BauGB

Maßstab 1 : 500
Stand 24.03.2011

Ausgearbeitet:
Planwerkstatt Holzer, Sültenweg 40, 21339 Lüneburg, Tel.: 04131 / 400 931

