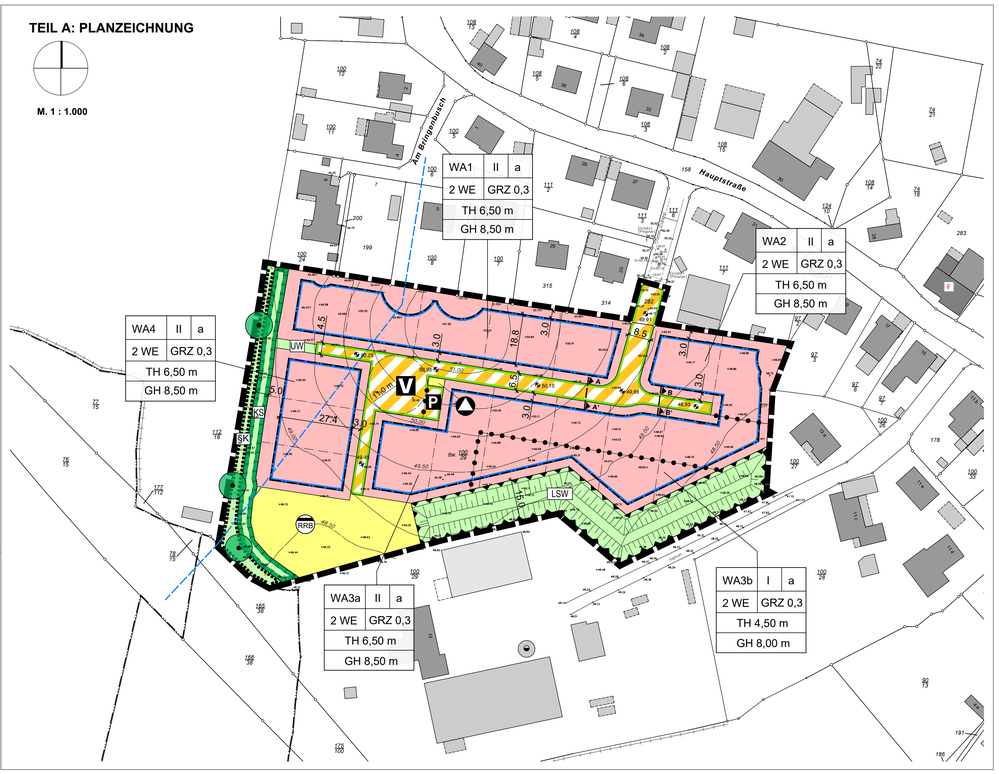
SATZUNG DER GEMEINDE EINHAUS ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7 "SÜDLICH DER DORFSTRASSE"

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M. 1 : 1.000



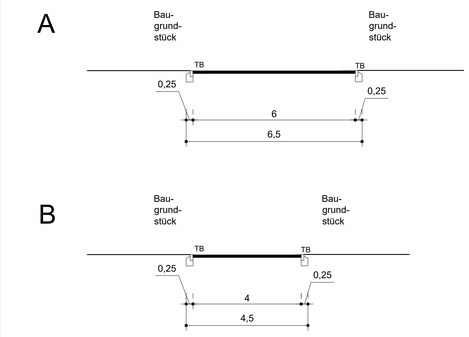
PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gelten das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20.12.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
	I FESTSETZUNGEN	
	1 Art der baulichen Nutzung	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
WA	Allgemeines Wohngebiet mit Nummerierung	§ 4 BauNVO
	2 Maß der baulichen Nutzung	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16-20 BauNVO**
GRZ 0,3	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 19 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20 BauNVO
TH 6,50 m GH 8,50 m	Traufhöhe / Gebäudehöhe als Höchstmaß über der Oberkante der mittleren Höhe des vorgelagerten Straßenabschnittes der öffentlichen Verkehrsfläche, der das Grundstück erschließt.	§ 18 BauNVO § 2 Abs. 3 LBO-SH
	3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO**
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
a	abweichende Bauweise	§ 22 BauNVO
	4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	**§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**
2 WE	Zahl der Wohneinheiten pro Gebäude als Höchstmaß	
	5 Verkehrsflächen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
V	Zweckbestimmungen: verkehrsberuhigter Bereich	
P	öffentlicher Parkplatz	
	Straßenbegrenzungslinie	
	6 Flächen für Ver- und Entsorgung	**§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB**
	Fläche für Ver- und Entsorgung	
RRB	Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken	
	Abfall	
	7 Grünflächen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**
	private Grünfläche	
KS	Knickschutzstreifen	
UW	Unterhaltungsweg	
	8 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	**§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	9 Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
LSW	Fläche für Lärmschutzmaßnahmen hier: Lärmschutzwall	
	10 Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	**§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB**
	Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	11 Sonstige Planzeichen	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§ 1 Abs. 4 BauNVO § 16 Abs. 5 BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 7	§ 9 Abs. 7 BauGB

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
	II NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	
SK	geschützter Knick	§ 30 BNatSchG § 21 Abs. 1 LNatSchG
	vorhandene Wasserleitung	
	III DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
	vorhandene Flurstücksgrenze	
123/45	Flurstücksnummer	
49,50	vorhandene Höhenlinie	
	geplante Grundstücksaufteilung	
	geplante Wendeanlage	
	Gemarkungsgrenze	
50,15	geplante Höhenlage des Straßenkörpers in Meter über NHN	

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER
M 1:100



TEIL B - TEXT

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1, 4 BauNVO

Die in § 4 Abs. 3 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete (WA) genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe und
- Tankstellen

sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundfläche baulicher Anlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16, 17 und 19 BauNVO

Die zulässige Grundfläche der Hauptgebäude darf durch Grundflächen von direkt am Hauptgebäude befindlichen Terrassen bis zu einer GRZ von 0,35 überschritten werden.

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

2.2.1 Innerhalb des Plangebietes ist der Bezugspunkt zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen (Höhenbezugspunkt) die Oberkante der mittleren Höhe des vorgelagerten Straßenabschnittes der öffentlichen Verkehrsfläche, die das Grundstück erschließt.

Von der in der Planzeichnung dargestellen Höhenlage des Straßenkörpers kann im Zuge der Ausbauplanung noch bis zu 0,5 m abgewichen werden.

2.2.2 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch Schornsteine und sonstige technisch notwendige Dachaufbauten um maximal 0,5 m überschritten werden. Der höchstzulässige Flächenanteil aller Überschreitungen ist auf insgesamt 10 vom Hundert der zugehörigen Dachfläche begrenzt.

2.2.3 Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird auf maximal 0,5 m Höhe festgesetzt. Als Bezugshöhe gilt die Oberkante der mittleren Höhe des vorgelagerten Straßenabschnittes der öffentlichen Verkehrsfläche, die das Grundstück erschließt.

2.2.4 Bei der Errichtung von baulichen Anlagen mit Pultdächern oder Flachdächern gilt die, in dem jeweiligen Baugebiet festgesetzte Traufhöhe (TH) als maximal zulässige Gebäudehöhe.

2.2.5 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind oberhalb des jeweils letzten zulässigen Vollgeschosses keine weiteren nicht Geschosse (Voll- und Nichtvollgeschosse) zulässig.

3 Bauweise
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) definiert sich die abweichende Bauweise als offene Bauweise mit der Maßgabe, dass die längste Gebäudeseite bei Einfamilienhäusern höchstens 17,0 m und bei Doppelhäusern höchstens 25,0 m betragen darf.

4 Garagen und gedeckte Stellplätze/offene Kleingaragen (Carports)
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 5 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

Garagen und gedeckte Stellplätze/offene Kleingaragen (Carports) sind nur innerhalb durch Baugrenzen definiertem überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist je volle 500 m² Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig. Je Wohngebäude sind bis zu zwei Wohnungen zulässig.

6 Aufschüttungen und Abgrabungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Aufschüttungen und Abgrabungen bis zur Oberkante des vorgelagerten Straßenabschnittes der öffentlichen Verkehrsfläche zulässig, maximal jedoch um 1,0 m zur vorhandenen Geländeoberfläche.

Als Bezugspunkte für die vorhandene Geländeoberfläche sind die vermessungstechnisch ermittelten Höhenpunkte im Plangebiet maßgebend, die sich auf das Höhensystem DHHN 2016 beziehen und in der Planzeichnung dargestellt sind. Liegt der Bezugspunkt zwischen zwei eingetragenen Höhenpunkten, so ist die Bezugshöhe durch Interpolation zu ermitteln.

7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b BauGB

7.1 Die zeichnerisch festgesetzten Maßnahmenfläche KS ist als Schutzbereich mit einer Breite von 5,0 m, gemessen ab der Vorderkante des Wallfußes des Knicks, als naturnaher, feldrainartiger Wildkrautstreifen zu entwickeln, 1x jährlich, frühstens ab dem 15. Juli des Jahres, zu mähen (inkl. Abfuhr des Mähgutes) und auf Dauer zu erhalten.

Der Schutzbereich ist zusätzlich abzuzäunen (Höhe des Zaunes ≤ 1,50 m). Hierbei ist eine Durchgängigkeit für Kleinsäuger und Amphibien zu gewährleisten..

7.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Wegeflächen, Stellplätze und Stellplatzanlagen einschließlich deren Zufahrten mit wasser- und luftdurchlässigen Belägen mit einem Abflussbeiwert < 0,7 (z.B. Pflaster mit mindestens 15% Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenfugenpflaster, Schotterrasen oder vergleichbare Befestigung) sowie entsprechend wasser- und luftdurchlässigem Unterbau herzustellen.

7.3 Auf den Grundstücken des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist je vollen 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter, heimischer Obstbaum gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

7.4 Die Vorgärten sind je Grundstück zu mindestens 50% als Vegetationsflächen (z.B. Rasen, Gräser, Stauden, Kletterpflanzen, Gehölze) anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Kombinationen mit natürlich vorkommenden mineralischen Feststoffen (z.B. Kies, Bruchstein, Bruchsteinmauer) sind bis zu einem Drittel der Vegetationsfläche zulässig. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Dies gilt auch innerhalb des Bodenaufbaus. Wasserundurchlässige Sperrschichten wie z.B. Abdichtbahnen sind unzulässig.

Als Vorgarten gilt die Fläche zwischen der erschließungsseitigen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie.

8 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Lärmschutzwall" ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von mindestens 53,0 m ü. NHN zu errichten und zu begrünen.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBO S-H

1 Gestaltung baulicher Anlagen
§ 86 Abs. 1 Nr. 1 und 8 LBO S-H

1.1 Innerhalb des Plangebietes sind die Außenwände der baulichen Anlagen in roten, rotbraunen, bräunlichen, anthrazitgrauen und weißen Farbtönen sowie in den arteigenen Farben des Materials (z.B. Holz) zulässig. Glänzende und reflektierende Fassaden und Fassadenteile sind nicht zulässig.

1.2 Fassaden mit nicht glänzenden und nicht reflektierenden Photovoltaik- und Sonnenkollektoren sowie begrünte Fassaden sind zulässig.

1.3 Ergänzend sind andere Farben bis maximal 30 von Hundert der jeweiligen Fassadenseite zulässig.

1.4 Für Garagen, gedeckte Stellplätze (Carports) und Nebengebäude mit einer Grundfläche von über 5,0 m² gelten die gestalterischen Festsetzungen der Hauptgebäude.

2 Dachform und -gestaltung
§ 86 Abs. 1 Nr. 1 und 8 LBO S-H

2.1 Für Hauptgebäude sind als Dachform nur Sattel-, Walm-, und Krüppelwalmdächer mit symmetrischen Dachflächen zulässig. Zudem sind Pultdächer und Flachdächer mit einer Neigung von bis zu 15 Grad zulässig.

2.2 Die Dacheindeckung sind in roten bis rotbraunen und anthrazitgrauen Farbtönen oder als begrünte Dachflächen auszuführen. Hochglänzende Dacheindeckung und andere reflektierende Materialien (ausgenommen Photovoltaik- und Sonnenkollektoren) sind unzulässig.

2.3 Für Garagen, gedeckte Stellplätze (Carports) und Nebengebäude mit einer Grundfläche von über 5,0 m² gelten die gestalterischen Festsetzungen der Hauptgebäude.

3 Einfriedung
§ 86 Abs. 1 Nr. 6 LBO S-H

3.1 Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur als standortheimische Laubhecken oder blickdurchlässigen Zäunen, jeweils bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Kombinationen von Hecken und Zäunen sind möglich.

3.2 Massive Einfriedungen durch Mauern oder Wällen aus Natursteinen, Mauerziegeln oder Klinkern sind umlaufend bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig.

3.3 Blickdichte, bauliche Sichtschutzanlagen (Terrassen-/Balkontrennwände) sind außerhalb der Baugrenzen nur im unmittelbaren Anschluss an das Hauptgebäude mit einer maximalen Höhe von 2,0 m und einer Gesamtlänge von 5,0 m zulässig.

3.4 Die Höhe von Einfriedungen bemisst sich ab der Oberkante der erschließungsmäßig vorgelagerten Verkehrsfläche an der zugewandten Straßenbegrenzungslinie des Baugrundstückes.

4 Erforderliche Stellplätze
§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBO S-H

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind pro Wohnung mindestens zwei Stellplätze herzustellen.

III HINWEISE

1 Artenschutz

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme **AV-01** Fledermausfreundliche Beleuchtung:

Vermeidung von Beleuchtung, wo es möglich ist. Dies betrifft das Äußere von Gebäu-den, Wege, Stellplätze und Außenanlagen. Insbesondere Knickschutzstreifen sowie Regenrückhaltebecken mit angrenzendem Baumbestand bleiben vollständig unbeleuchtet und frei von Streulicht.

Alternativ: Wo keine Vermeidung künstlicher Erleuchtung möglich wird, wird diese auf das minimal notwendige Maß (5 lux an Parkplätzen und Straßen) begrenzt und mit warmem Licht zwischen 1.800 und max. 2.700 Kelvin umgesetzt. Es darf keine Beleuchtung verwendet werden, die nicht vollständig nach oben und in Richtung vorhandener und geplanter Gehölze seitlich abgeschirmt ist. Streulicht ist zu vermeiden. Gehölze sollen nicht direkt angestrahlt werden, hier sind Werte von < 0,1 lux einzuhalten. Es sind staubdichte Leuchtengehäuse mit einer Oberflächentemperatur von max. 60° C zu verwenden. Die Beleuchtung ist auf die Dauer der tatsächlichen Nutzung zu beschränken. Über Bewegungssensoren, Zeitschaltuhr oder Dimmung kann eine bedarfsgerechte Beleuchtung sichergestellt werden.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme **AV-02** Fledermausfreundlicher Bau:

Zwischen März und Ende November sind Arbeiten im Dunkeln zu vermeiden.

Alternativ: Wenn Arbeiten im Dunkeln zwischen März und Ende November durchgeführt werden, ist sicherzustellen, dass nicht durch die Planung betroffene Gehölze frei von jeglicher zusätzlichen (im Vergleich zum Ist-Zustand vor der Planungsumsetzung) Beleuchtung bleiben, um Quartiere, Jagdgebiete und Flugtrassen nicht zu entwerten. Baustrahler etc. sind nur bei Bedarf anzuschalten und dann entsprechend auszurichten sowie nach oben und zu den Seiten abzuschirmen, sodass das Licht möglichst wenig streut.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme **AV-03** Schutzzaun zum Knick inkl. Schutzstreifen:

Für die Bauphase wird unabhängig der Jahreszeit ein Schutzzaun (Bauzaun) zwischen Flächeninanspruchnahme und Knickschutzstreifen am Knick im Westen aufgestellt.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme **AV-04** Temporärer Amphibienschutzzaun und Ökologische Baubegleitung:

Es wird ein Amphibienschutzzaun nötig, der Wanderungen von Knoblauchkröte und Kammmolch aus der Flächeninanspruchnahme ermöglicht, aber Wanderungen in das Baufeld verhindert.

Derzeit angenommen benötigte Länge ca. 150 m: Vor Beginn der Bauphase und außerhalb der Brutzeit (vor Mitte Februar) wird ein temporärer Amphibienschutzzaun aufgestellt, der zum Ende der Bauphase wieder entfernt wird. Es wird sichergestellt, dass der Zaun in einem ausreichenden Abstand zu den Baufeldern aufgestellt wird, um ein Anschütten oder Überschütten durch Bautätigkeiten zu verhindern. Um die Abwanderung von sich im Baufeld aufhaltenden Knoblauchkröten zu ermöglichen, sind im Abstand von max. 20 m Übersteighilfen einzurichten.

Es wird eine ökologische Baubegleitung nötig, die vor Beginn der Arbeiten den genauen Verlauf des Zauns mit Übersteighilfen sowie den Aufstellzeitpunkt in Abhängigkeit der Witterung mit den Beteiligten und die Öffnung im Bereich der geplanten Zufahrt festlegt und nach Errichtung sowie während der Arbeiten auf Funktionsfähigkeit überprüft. Die Funktionsfähigkeit des Zauns wird bis Ende der Bauphase sichergestellt.

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme **AV-05** Bauzeitenregelung Brutvögel:

Tötungen von Vögeln können vermieden werden, indem sämtliche Eingriffe (Baumfällungen, Rodungen, Arbeiten zur Baufeldfreimachung, Abschieben und Abgraben von Boden und sonstige Vegetationsbeseitigungen sowie der Abtransport von Holz, Schnitt-gut etc. sowie spätere Bauarbeiten) außerhalb der Brutperiode stattfinden und nur zwischen dem 1. Oktober und dem 1. März erfolgen.

Alternativ: Bei einem vorgesehenen Baubeginn innerhalb der Brutperiode ist dieser nur möglich, wenn die Flächen nicht zuvor brachlagen und ein Konzept zur Baufeldfreimachung erarbeitet wurde, das rechtzeitige Erfassungen vor der Baufeldfreimachung beinhaltet.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme **CEF-01** Nahrungsfläche Rebhuhn:

Im räumlichen Zusammenhang ist auf 2.500 m² eine einjährige Ackerbrache zu entwickeln. Diese kann als Randstreifen oder flächig angelegt werden, wobei eine Mindestbreite von 20 m gegeben sein muss.

Die entstehende Fläche kann jährlich im räumlichen Zusammenhang umgelegt werden, sodass keine Hochstaudenflur entsteht oder der Ackerstatus verloren geht bzw. muss anderenfalls entsprechend lückig und kurzgehalten werden. Gem. UNB kann der Aus-gleich auch multifunktional für das Schutzgut Boden angerechnet werden.

2 Denkmalschutz § 15 DSchG

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern durch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

3 Flächen für die Feuerwehr und Löschwasserversorgung

Für die öffentlichen Verkehrsflächen und Zuwegungen sind die entsprechenden Bestimmungen unter § 5 der Landesbauordnung sinngemäß zu beachten.

Gemäß § 2 des Brandschutzgesetzes hat die Gemeinde in dem Gebiet für eine ausreichende Löschwasserversorgung zu sorgen. Als Arbeitshilfe zur Bereitstellung und Bemessung des Löschwasserbedarfs dienen die DVWG (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) Arbeitsblätter W 405, W 331, und W 400. Aus Sicht der Brandschutzdienststelle wird eine Löschwassermenge von mindestens 48 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden für erforderlich gehalten. Die Abstände der Hydranten zueinander sollten nicht mehr als 150 m betragen.

Sind in dem Gebiet weiche Bedachungen oder nicht mindestens feuerhemmende Außenwände vorhanden oder geplant, ist eine Löschwassermenge von 96 cbm/h für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzuhalten.

4 Gehölzschutz während der Bauarbeiten

Zum Schutz von Bäumen sowie von Knicks und Knickschutzstreifen sind diese im Baubereich durch einen Zaun und/oder durch andere Maßnahmen nach der DIN 18920 zu sichern.

5 **Bodenschutz**

Die Belange des vorsorgenden Bodenschutzes (§ 1 BBodSchG i.V. mit § 1a Abs. 2 BauGB) sind zu berücksichtigen. Es ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten. Bei allen Bodenarbeiten hat die Vermeidung schädlicher Bodenveränderungen Vorrang vor der Beseitigung.

Zum Schutz des Schutzguts Boden ist die DIN 19639 „Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben" heranzuziehen und zu beachten und ein Bodenschutzkonzept inklusive eines Bodenschutzplanes für die bodenkundliche Baubegleitung zu erstellen. Das Bodenschutzkonzept ist vor Beginn der Maßnahme zu erstellen und mit der zuständigen unteren Bodenschutzbehörde des Kreises abzustimmen. Der Beginn der Erschließungsmaßnahme ist der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises spätestens vier Wochen vorab mitzuteilen.

Während der gesamten Baumaßnahme ist für die Überwachung der Erdarbeiten eine unabhängige bodenkundliche Baubegleitung vorzusehen. Die bodenkundliche Baubegleitung ist namentlich zu benennen und der unteren Bodenschutzbehörde spätestens vier Wochen vor Baubeginn mitzuteilen.

Die „DIN 19639: 2019-09 - Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben", „DIN 19731:1998-05 - Bodenbeschaffenheit, Verwertung von Bodenmaterial" und „DIN 18915:2018-06 - Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten" sowie des Informationsblattes „Verwendung von torfhaltigen Materialien aus Sicht des Bodenschutzes" (LLUR, 2010) sind zu beachten.

Oberboden ist ausschließlich wieder als Oberboden zu verwenden. Eine Verwertung als Füllmaterial ist nicht zulässig.

6 **Baugrundverhältnisse**

Aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse sind ggf. bautechnische Maßnahmen zum Schutz der geplanten Bebauung erforderlich. Insbesondere beim Bau von unterirdischen Geschossen sind diese zu berücksichtigen.

7 Verkehrsberuhigter Bereich

Um den Verkehrsbereich des Plangebietes zu erschließen ist ein Ausweisen als verkehrsberuhigter Bereich vorgesehen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Ausbau entsprechend StVO und VwV-StVO (VZ 325.1/325.2) sowie der dazu ergangenen Erlasse vorgenommen werden muss.

8 Einsichtnahme in DIN-Normen, Richtlinien und sonstige Normen

Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen, Normen und Richtlinien können bei der Amtsverwaltung des Amtes Lauenburgische Seen, Fünfhausen 1, 23909 Ratzeburg, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

IV PFLANZLISTEN

Pflanzliste 1 - Obstbaumpflanzungen

Alle Obstsorten sind als Hochstamm (Kronenhöhe 1,6 m) mit einem Stammumfang von mind. 12/14 cm zu pflanzen. Bei Apfel ist eine Sämlingsunterlage oder eine starkwachsende vegetative Unterlage, bei Birne und Kirsche eine Sämlingsunterlage nötig.

Apfel - alte Sorten aus dem östlichen Hügelland -

Schöner aus Bath	Maren Nissen	Wilstedter Apfel
Jakob Lebel	Filippas Apfel	Schöner von Boskoop
Roter Astrachan	Prinzenapfel	Ruhm von Kirchwerder
Birne		
Graf Moltke	Bunte Julibirne	Köstliche v. Charneu
Süßkirsche		
Kassins Frühe	Hedelfinger Riesen	Schneiders späte Knorpel
Sauerkirsche		
Koröser Weichsel	Morellenfeuer	

Um eine ausreichende Befruchtung sicherzustellen, müssen immer mindestens zwei Bäume (besser mehrere) verschiedener Sorten der gleichen Art (Apfel, Birne oder Kirsche) nebeneinanderstehen. Es empfiehlt sich wegen der Gleichzeitigkeit der Blüte, jeweils Baumgruppen von Früh-, Herbst- und Wintersorten zu bilden.

Zwetsche
Borsumer Zwetsche
Wangenheims Frühzwetsche
Althans Reneklode
Pflaumen und Zwetschen sind selbstfruchtbar (außer Althans Reneklode)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 09.10.2023. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten" am ..... erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 19.02.2024 durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 11.03.2024 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. 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 der Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ..... in den "Lübecker Nachrichten" ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auzulegenden Unterlagen wurden unter "www.amt-lauenburgische-seen.de" ins Internet eingestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

   Einhaus, den .....

   Siegel ..... Bürgermeister:in (Stricker)

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

   Berkenthin, den .....

   ..... Vermessungsbüro (Schneider)

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

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

   Einhaus, den .....

   Siegel ..... Bürgermeister:in (Stricker)

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

    Einhaus, den .....

    Siegel ..... Bürgermeister:in (Stricker)

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechzeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und 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 ergebenen 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.

    Einhaus, den .....

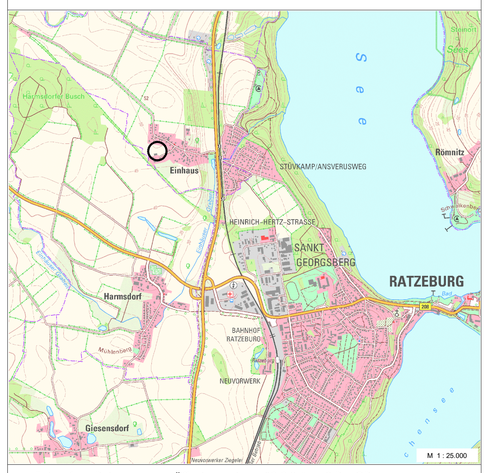
    Siegel ..... Bürgermeister:in (Stricker)

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5, für das Gebiet südlich südlich der Bebauung Hauptstraße Hausnummer 19-29 (ungerade) sowie der Bebauung an der Straße "Am Bringenbusch" und nordwestlich der Bebauung Hauptstraße Hausnummer 13 und 13a in westlicher Ortsrandlage in der Gemeinde Einhaus, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Satzung der Gemeinde Einhaus über den Bebauungsplan Nr. 7 "Südlich der Hauptstraße"

für das Gebiet südlich der Bebauung Hauptstraße Hausnummer 19-29 (ungerade) sowie der Bebauung an der Straße "Am Bringenbusch" und nordwestlich der Bebauung Hauptstraße Hausnummer 13 und 13a in westlicher Ortsrandlage in der Gemeinde Einhaus



Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Planbearbeitung:

PROKOM
STADTPLANER UND INGENIEURE GMBH

Elisabeth-Haseloff-Straße 1
23564 Lübeck
Tel.: 0451 / 610 20-26
luebeck@prokom-planung.de

Richardstraße 47
22081 Hamburg
Tel.: 040 / 22 94 64-14
hamburg@prokom-planung.de

Planungsstand:	
22.08.2022	
20.02.2024	
30.07.2024	
26.03.2025	
30.06.2025	