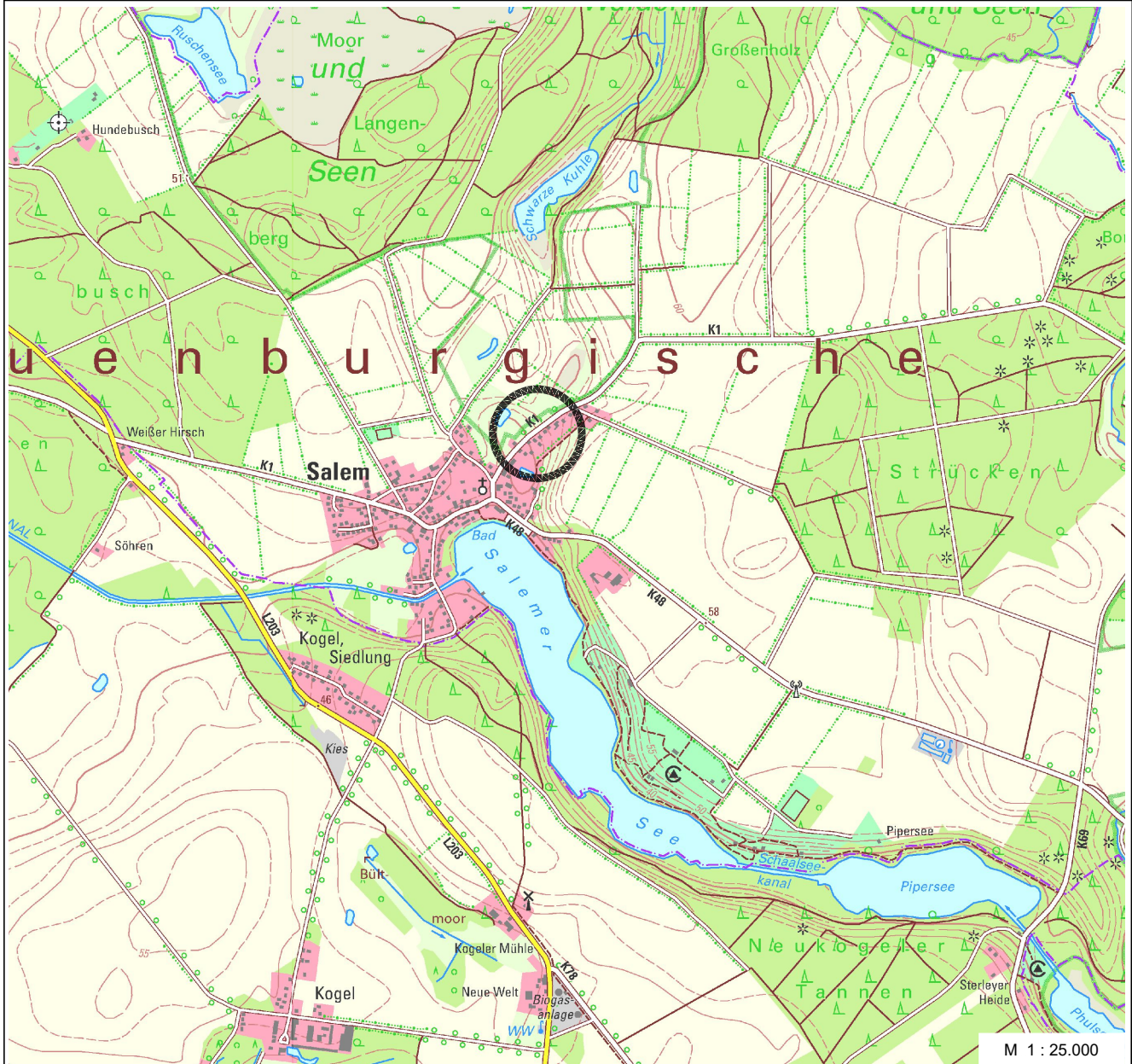


Satzung der Gemeinde Salem über den Bebauungsplan Nr. 13

für das Gebiet nordwestlich der Straße „Kammberg“ in der Gemeinde Salem gelegen



Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und
der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Planbearbeitung:



STADTPLANER UND
INGENIEURE GMBH

■ Elisabeth-Haseloff-Straße 1
23564 Lübeck
Tel.: 0451 / 610 68-0
luebeck@prokom-planung.de

□ Richardstraße 47
22081 Hamburg
Tel.: 040 / 22 94 64-0
hamburg@prokom-planung.de

Planungsstand:

20.11.2025	
29.12.2025	



Gemeinde Salem
Bebauungsplan Nr. 13
Teil A: Planzeichnung

Datum: 29.12.2025 Projekt-Nr. P759 Maßstab 1:1.000



STADTPLANER UND
INGENIEURE GMBH

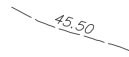
■ Elisabeth-Haseloff-Straße 1
23564 Lüneburg
Tel.: 0451 / 610 20-26
luebeck@prokom-planung.de

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

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gelten das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.10.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257), 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 (PlanzVO) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. I Nr. 189)

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
I FESTSETZUNGEN		
1 Art der baulichen Nutzung		
	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO § 4 BauNVO
2 Maß der baulichen Nutzung		
GRZ 0,3	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16-20 BauNVO § 19 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20 BauNVO
GH 8,50 m	Gebäudehöhe als Höchstmaß über Höhenbezugspunkt	§ 18 BauNVO
3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen		
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO § 23 BauNVO
a	abweichende Bauweise	§ 22 BauNVO
4 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden		
2 WE	Beschränkung der Zahl der Wohnungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
5 Verkehrsflächen		
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
6 Grünflächen		
	private Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Zweckbestimmung:	
	Landschaftseingrünung	

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
	7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Nummerierung der Maßnahme gemäß textlicher Festsetzung	
	Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
	8 Sonstige Planzeichen	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§ 1 Abs. 4 BauNVO § 16 Abs. 5 BauNVO
TH 4,50 m	Traufhöhe als Höchstmaß über Höhenbezugspunkt	§ 86 Abs. 1 LBO SH
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 13	
	II NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	
	geschützte Feldhecke	§ 30 Abs. 2 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG
	Grenze FFH-Gebiet	
	Grenze EU-Vogelschutzgebiet	
	III DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
	vorhandene Flurstücksgrenze	
149	Flurstücksnummer	
	eingemessener Baum mit Kronentraufe	
+40.57	vorhandene Geländehöhe als Höhenbezugspunkt	
	vorhandene Höhenlinie	