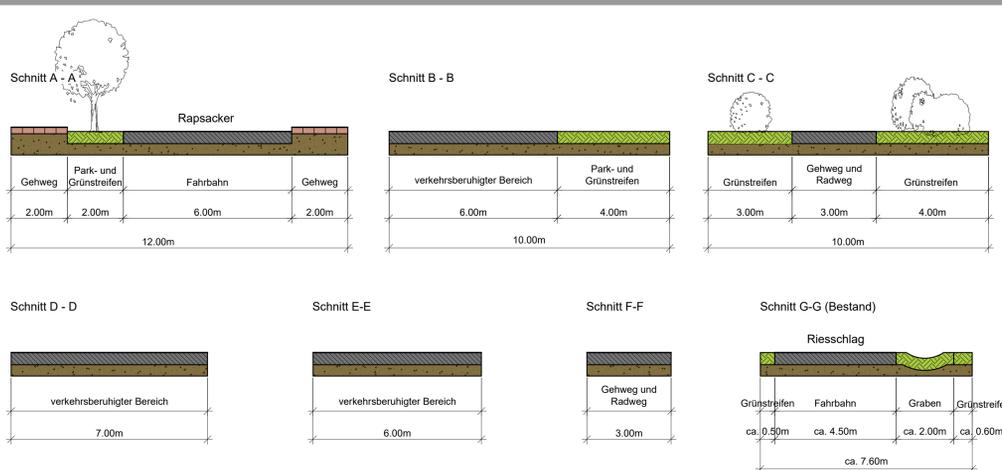
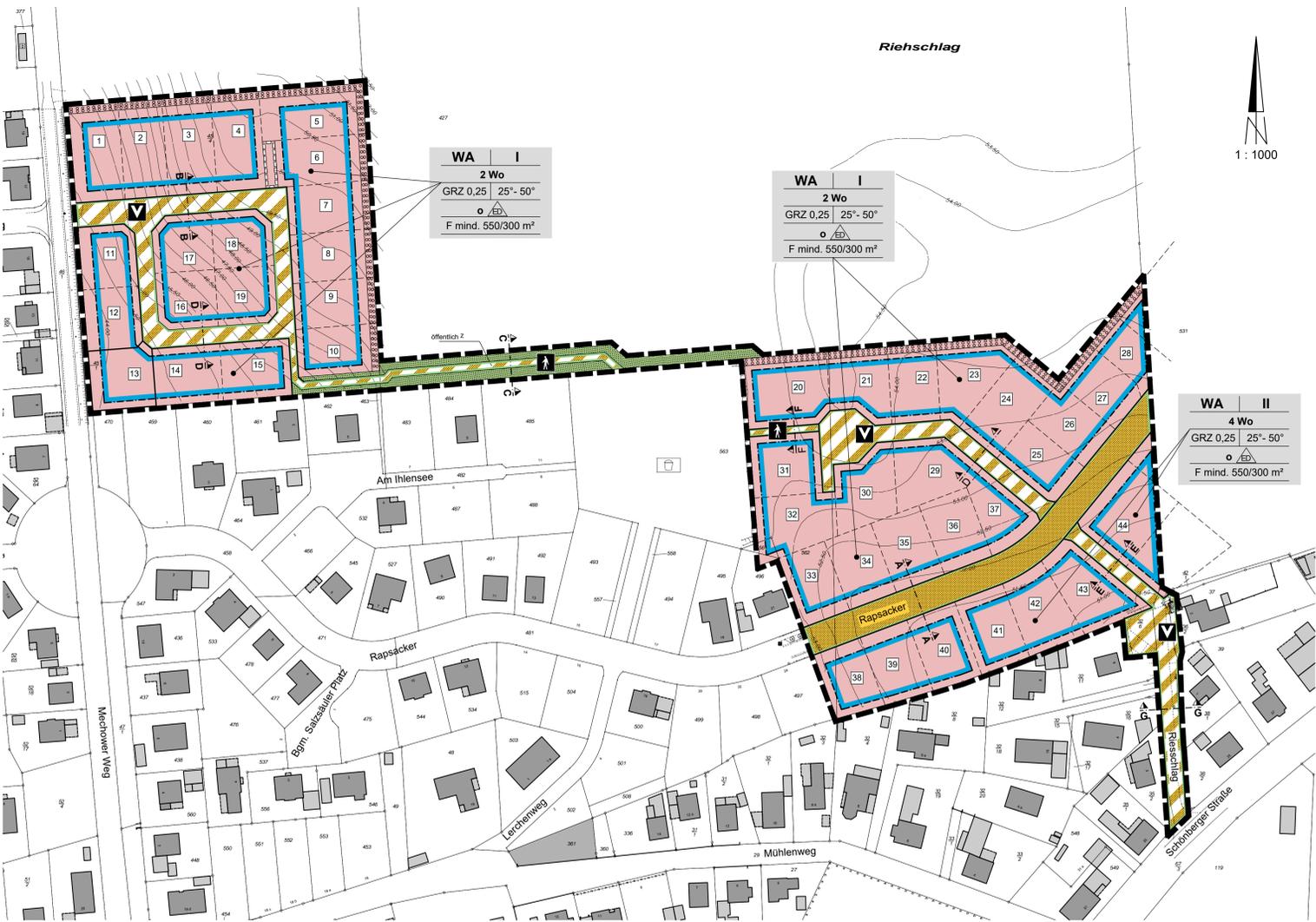


PLANZEICHNUNG



ZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 9 (1) 1 BauGB/ § 4 BauNVO
2 Wo	Beschränkung der Zahl der Wohnungen (siehe Text - Teil B, Ziffer 1.2)	§ 9 (1) 6 BauGB

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 9 (1) 1 BauGB/ § 16 BauNVO
25° - 50°	Dachneigung	§ 9 (4) BauGB
GRZ 0,25	Grundflächenzahl	§ 9 (1) 1 BauGB/ § 16 BauNVO
F mind. 550/300 m²	Mindestgröße der Baugrundstücke (siehe Text - Teil B, Ziffer 1.3)	§ 9 (1) 3 BauGB

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

	Baugrenze	§ 9 (1) 2 BauGB/ § 23 (1) BauNVO
	offene Bauweise	§ 9 (1) 2 BauGB/ § 22 BauNVO
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 9 (1) 2 BauGB/ § 22 BauNVO

ZEICHENERKLÄRUNG

VERKEHRSFLÄCHEN

	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) 11 BauGB
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 (1) 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 (1) 11 BauGB
	Verkehrsberuhigter Bereich	
	Fußgängerbereich	

GRÜNFLÄCHEN

	Grünfläche / öffentlich	§ 9 (1) 15 BauGB
--	-------------------------	------------------

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25a BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 11	§ 9 (7) BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 (1) 21 BauGB
	Begünstigte: Fläche 5	

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

	Flurstücknummern	
	vorhandene Flurstücksgrenzen	
	in Aussicht genommene Zuschnitte der Baugrundstücke	
	vorhandene bauliche Anlagen mit Hausnummer	
	Maßangaben	
	Höhenlinien bezogen auf Normalhöhennull (NHN)	

TEXT - TEIL B

- 1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m § 16 BauNVO)**
- 1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO)**
Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs.5, Abs.6 BauNVO, die nach §4 Abs.3 BauNVO ausnahmsweise zugelassenen Nutzungen:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen.
- 1.2** In Wohngebäuden als Einzelhaus sind maximal 2 Wohneinheiten zulässig. In Wohngebäuden als Doppelhaus ist pro Haushälfte 1 Wohneinheit zulässig.
- 1.3** Für neu zu bildende Grundstücke hat die Grundstücksgröße pro Einzelhaus mindestens 550 m², pro Doppelhaushälfte mindestens 300 m² zu betragen. Die Mindestgröße für 1 WE beträgt 270 m².
- 1.4** Die Gesamtgebäudehöhe (GGH), ist die Oberkante des fertigen Daches, oberster Bezugspunkt der baulichen Anlagen beträgt maximal 9,50 m über dem unteren Bezugspunkt. Unterer Bezugspunkt ist die tatsächliche Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF). Auf der nachfolgenden Liste sind die maximal zulässigen Höhen der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF) festgesetzt.

Grundstück Nr.	max. OKFF bezogen auf NHN	Grundstück Nr.	max. OKFF bezogen auf NHN	Grundstück Nr.	max. OKFF bezogen auf NHN
1	47,00	17	48,00	33	53,30
2	48,00	18	49,20	34	53,00
3	50,00	19	48,80	35	53,00
4	50,80	20	54,90	36	53,00
5	51,20	21	54,80	37	53,20
6	51,00	22	54,50	38	53,00
7	50,50	23	54,20	39	53,00
8	50,00	24	54,20	40	53,00
9	49,60	25	53,80	41	52,50
10	48,90	26	54,00	42	52,50
11	46,20	27	54,20	43	52,50
12	45,20	28	54,40	44	53,00
13	45,00	29	54,50		
14	45,80	30	54,60		
15	47,00	31	54,40		
16	47,00	32	54,00		

1.5 Pro Grundstück ist für die erste Wohneinheit eine Nettostellplatzfläche von 32 m² für die zweite Wohneinheit eine Nettostellplatzfläche von 16 m² vorzusehen.

2. GESTALTUNG (§ 9 (4) BauGB i.V.m § 84 LBO)

- 2.1** Als Außenwandgestaltung der Wohngebäude ist Verbundmauerwerk in den Farben Rot, Braun, Weiß, Gelb, Rotbraun sowie Holz und / oder Holzkonstruktionen in Naturfarben und in den v. g. Verbundmauerwerksfarben zulässig. Putzflächen sind in den v. g. Farben zulässig.
- 2.2** Dachneigungen sind nur in den Farben Rot, Braun und Anthrazit zulässig. Zulässig sind auf den Dächern Solarthermie- und Photovoltaikanlagen.

TEXT - TEIL B

2. GESTALTUNG (§ 9 (4) BauGB i.V.m § 84 LBO)

- 2.3** Wenn innerhalb des Bebauungsplanes ein Wohngebäude mit einem begrüntem (bepflanztem) Dach errichtet wird, so sind Dachneigungen auch unterhalb der mindestens festgesetzten Dachneigung zulässig.
- 2.4** Für untergeordnete An- und Ausbauten darf die Dachneigung um 10° nach unten und nach oben um 10° abweichen. Für Überdachungen von Wintergärten, Dachterrassen und Loggien darf die festgesetzte Dachneigung bis zu 0% unterschritten werden.
- 2.5** Für Nebengebäude, Garagen und Carports sind auch Dachneigungen unter 25° und Flachdächer zulässig. Die Außenwandgestaltung ist wie unter 2.1 festgesetzt auszuführen.
- 2.6** Die vorhandene Neigung der Grundstücksflächen darf für die Errichtung der Gebäude um max. ± 1,0 m verändert werden. Die Herstellung von waagrechten Flächen, die die vorgenannte Begrenzung überschreiten, ist unzulässig.

3. GRÜNORDERNERISCHE MASSNAHMEN

Minimierungsmaßnahmen (§ 9 (1) 4, 14, 16 BauGB)
Bodenschutzmaßnahmen
Mit dem vorhandenen Oberboden (Mutterboden) ist während der Baumaßnahmen fachgerecht umzugehen. Nach Beendigung der Baumaßnahmen sind die offenen Bodentflächen wieder zu lockern.

Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushaltes
Unbelastetes Regenwasser der Dachflächen und der Grundstücke ist in den Untergrund auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern.

Gestaltungsmaßnahmen (§ 9 (1) 25a/b BauGB)
Baumplantzungen im Straßenraum
In den Planstraßen sind mindestens 15 standortheimische Laubbäume als Hochstämme fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei nachhaltiger Beeinträchtigung ihrer Vitalität oder ihrem Abgang sind sie umgehend mit Bäumen gleicher Art zu ersetzen. Die Anwuchspflege ist für 3 Jahre sicherzustellen. (Gehölzart, Pflanzgut, Pflanzart und Pflege; siehe Begründung).

Baumplantzungen auf den Grundstücken
Zur Eingliederung des Baugebietes in die Landschaft ist pro Grundstück je ein standortheimischer Laubbäum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Hochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgegangene Pflanzen sind umgehend mit Pflanzen gleicher Art zu ersetzen. Die Anwuchspflege ist für 3 Jahre sicherzustellen. (Gehölzart, Pflanzgut, Pflanzart und Pflege; siehe Begründung).

Freiwachsende Heckenanlage an der Nord- und an der Ostgrenze
Als Abgrenzung des gesamten Baugebietes ist jeweils eine zweireihige Hecke an der Nord- bzw. Ostgrenze, insgesamt ca. 420 m lang, aus standortheimischen Feldgehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgegangene Pflanzen sind umgehend mit Pflanzen gleicher Art zu ersetzen. (Gehölzart, Pflanzgut, Pflanzart und Pflege; siehe Begründung).

Öffentliche Grünfläche
Die öffentliche Grünfläche ist als extensives Gras- und Krautflur zu entwickeln. Die Fläche ist mit einer Regioalgatmischung „Feldrain und Saum“ UG 3, Ursprungsgebiet Nordostdeutsches Tiefland) anzulegen. (Pflege; siehe Begründung)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
Nebenflächen
Die versiegelten Flächen im privaten und im öffentlichen Raum sollen so gering wie möglich gehalten werden.

Vorgärten
Die Vorgärten sind als Grünflächen zu gestalten und zu erhalten (Rasen, Wiesenflächen, bodendeckende Pflanzen und Gehölze). Vorgärten aus Schotterflächen sind nicht zulässig.

Externe Maßnahmen
Externer Ausgleich für die Beeinträchtigungen in die Schutzgüter Boden und Wasser
Der erforderliche Ausgleich von 9.174 m² für die unvermeidbaren Beeinträchtigungen in die Schutzgüter Boden und Wasser ist neben auf dem Eisberg, Flurstück 419, Flur 1 der Gemarkung Ziethen zu erbringen. Das Entwicklungsziel der Fläche ist eine strukturreiche, aber kurz gehaltene Ackerbrachzone zu entwickeln. Die Fläche dient als multifunktionaler Ausgleich zusammen mit dem erforderlichen artenschutzrechtlichen Ausgleich. (Anlage und Pflege der Fläche; siehe Begründung)

4. ARTENSCHUTZRECHTLICHE MASSNAHMEN

Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen (AV-Maßnahmen)
AV-01 Amphibienschutzzaun (Knochenlachkröte)
Vor Beginn der Bauphase ist eine Flächenanpassung in entang der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches ein Amphibienschutzzaun auf einer Länge von ca. 680 m aufzustellen. Die Ausführung erfolgt mit einem Übersteigschutz oder mit sog. Reusenmatten, so dass Tiere aus Süden ungehindert Richtung Norden abwandern können.
Aufstellen des Zaunes vor Beginn der Brutperiode, vor dem 01.03. Abbau erst nach der vollständigen Inbetriebnahme des Plangebietes.

AV-02 Bauzeitenregelung Brutvögel (G1 - G4, Star, Feldlerche)
Sämtliche Eingriffe / Arbeiten zur Baufeldfreimachung, Abschneiden und Abgraben von Boden oder sonstigen Vegetationsbeseitigungen etc. sind außerhalb der Brutperiode, also zwischen dem 15. August und dem 1. März, auszuführen.

Alternativ:
1. Die Baumaßnahmen setzen vor Beginn der Brutperiode ein, also vor dem 1. März, um eine Ansiedlung von Brutvögeln zu vermeiden (Anpassung der Vögel an die temporären Störwirkungen während der Bauphase).
2. Bei einem Baubeginn innerhalb der Brutperiode werden Negativnachweise in angrenzenden Bruthabitaten durch eine ökologische Baubeteiligungsmaßnahme zu erbringen.
3. Für Offenlandbrüter (z.B. Feldlerche) werden rechtzeitig vor Brutperiode geeignete Vergrümnungsmaßnahmen ergriffen (Flatterband), um eine Ansiedlung der Arten im Wirkraum zu verhindern.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (AA)
AA-01 Ausgleich Wiesenschafstetze
Der Ausgleich wird multifunktional mit dem Ausgleich für die Feldlerche (CEF-01) zusammengeleitet.

Vorgezogene Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)
CEF-01 Ausgleich Feldlerche
Als CEF-Maßnahme für den Verlust von 2 Brutrevieren der Feldlerche ist eine Fläche von 3 ha erforderlich. Die Fläche ist als strukturreiche, aber kurz gehaltene Ackerbrache zu entwickeln. Der Ausgleich wird als multifunktionaler Ausgleich zusammen mit dem Ausgleich für den Naturerhalt auf der gemeindeeigenen Fläche, Flurstück 419, Flur 1 der Gemarkung Ziethen erbracht.
Der Ausgleich muss vor der ersten Flächeninanspruchnahme im Geltungsbereich der B-Planes funktionsfähig sein. (Anlage und Pflege der Fläche; siehe Begründung)

HINWEIS

Ordnungswidrig im Sinne des § 213 Abs. 1 Satz 3 BauGB handelt, wer der festgesetzten Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.
Die Ordnungswidrigkeit kann auf Grundlage des § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße von bis zu 10.000,- EUR geahndet werden.
Ordnungswidrig handelt gemäß § 82 Abs. 1 LBO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften der Ziffer 2.1 bis 2.5 dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Gemäß § 82 Abs. 3 LBO können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße von bis zu 500.000,- EUR geahndet werden.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuches (BauGB), sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11 der Gemeinde Ziethen für das Gebiet östlich am Mechower Weg, nördlich der Straße Rapsacker und nördlich der vorhandenen Bebauung des Bebauungsplanes Nr. 9, sowie für das Gebiet östlich des Mechower Weges, westlich der Schönberger Straße, im östlichen Anschluss an den Bebauungsplan Nr. 9, in der Gemeinde Ziethen erlassen.

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) neugefasst mit der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

VERFAHRENSVERMERKE:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 06.06.2019.
Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am 26.06.2019 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 17.08.2019 durchgeführt. Nach Durchführung der Veranstaltung lag die Planung 14 Tage im Amt Lauenburgische Seen öffentlich aus.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am ... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am ... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis ... während der Dienststunden 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 ... in den Lübecker Nachrichten örtlich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB ausliegenden Unterlagen wurden unter "www.amt-lauenburgische-seen.de" zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich in das Internet gestellt. (Gehölzart, Pflanzgut, Pflanzart und Pflege; siehe Begründung).
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Ziethen, den ... Siegel - Bürgermeister -

Berkenthin, den ... Siegel - ÖbVI -

Ziethen, den ... Siegel - Bürgermeister -

EXTERNE AUSGLEICHSFLÄCHE



Luftbild mit der externen Ausgleichsfläche, Flurstück 419, Flur 1, Gemarkung Ziethen

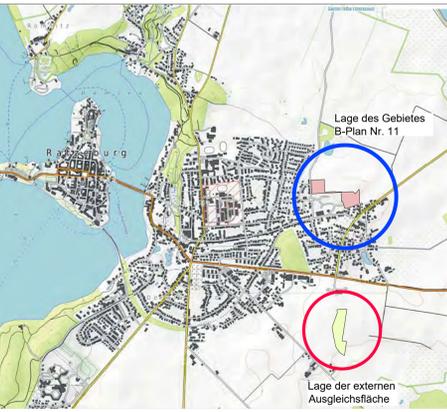
STÄDTBAULICHER VORENTWURF



13. Änderung des Flächennutzungsplanes



Übersichtskarte



SATZUNG DER GEMEINDE ZIETHEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 11 für das Gebiet

östlich am Mechower Weg, nördlich der Straße Rapsacker und nördlich der vorhandenen Bebauung des Bebauungsplanes Nr. 9, sowie für das Gebiet östlich des Mechower Weges, westlich der Schönberger Straße, im östlichen Anschluss an den Bebauungsplan Nr. 9, in der Gemeinde Ziethen gelegen.

Stand:	September 2020	Planungsbüro:	
	Juni 2021		
	Juli 2021		
	Oktober 2021		