PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), und die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

Gemarkung Klempau-Dorf, Flur 4

WA1	
I	o / E
GRZ 0,25	FH 9,00 m über Bezugspunkt
SD, WD, KWD	DN ≥ 15°
F = mind. 500 m²	

WA2	
II	o / E
GRZ 0,35	FH 10,50 m über Bezugspunkt
SD, WD, KWD, PD	DN ≥ 15°
F = mind. 1.000 m²	

Kartengrundlage:
Lage- und Höhenplan
Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Michael Schneider, März 2022

Gemeinde:	Klempau
Gemarkung:	Klempau-Dorf
Flur:	4
Maßstab:	1:1.000
Höhenbezugssystem:	NHN

ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90 - zuletzt geändert am 14. Juni 2021 -

PLANZEICHEN — ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
   - WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
   - GRZ 0,35 (z. B.) — Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
   - I (z. B.) — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
   - FH 9,00 m über Bezugspunkt (z. B.) — Höhe baulicher Anlagen in Meter als Höchstmaß über einem Bezugspunkt, Firsthöhe z.B. FH 9,0 m
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
   - O — Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
   - E — Nur Einzelhäuser zulässig
   - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)
6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
   - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
   - Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
     Zweckbestimmung:
   - Fußgängerbereich
7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)
   - Regenrückhaltebecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
   - Pumpstation
   - Trafo

- Fortsetzung Zeichenerklärung -

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
   - Öffentliche Grünfläche
     Zweckbestimmung:
   - Parkanlage
   - V — Verkehrsbegleitgrün
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
   - GS — Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft; hier: Gehölzschutzstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
   - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)
   - Knick anlegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)
   - Baum anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)
15. Sonstige Planzeichen
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
   - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
   - GFL — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
   - Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
   - St — Stellplatzanlage
   - M — Müllsammelplatz
   - SD, WD KWD, PD — Zulässige Dachformen: Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach und Pultdach (§ 9 Abs. 4 BauGB, i.V.m. § 86 LBO Schl.-H)
   - DN ≥ 15° — Zulässige Dachneigung der Hauptgebäude (§ 9 Abs. 4 BauGB, i.V.m. § 86 LBO Schl.-H)
   - F = mind. 500 m² (z. B.) — Mindestgröße der Baugrundstücke (z. B. 500 m²)
   - 17.20 (z. B.) — Höhenbezugspunkt in Meter ü. NHN (Normalhöhennull), Höhensystem DHHN2016 (§§ 16 Abs. 2 + 3 und 18 BauNVO) *(Die Höhenbezugspunkte können sich nach vorliegender Straßenplanung noch ändern!)*

- Fortsetzung Zeichenerklärung -

- SD, WD KWD, PD — Zulässige Dachformen: Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach und Pultdach (§ 9 Abs. 4 BauGB, i.V.m. § 86 LBO Schl.-H)
- DN ≥ 15° — Zulässige Dachneigung der Hauptgebäude (§ 9 Abs. 4 BauGB, i.V.m. § 86 LBO Schl.-H)
- F = mind. 500 m² (z. B.) — Mindestgröße der Baugrundstücke (z. B. 500 m²)
- 17.20 (z. B.) — Höhenbezugspunkt in Meter ü. NHN (Normalhöhennull), Höhensystem DHHN2016 (§§ 16 Abs. 2 + 3 und 18 BauNVO) *(Die Höhenbezugspunkte können sich nach vorliegender Straßenplanung noch ändern!)*

II. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Erhaltung des Knickbestandes (§ 30 Abs. 2 BNatSchG / § 21 Abs. 1 LNatSchG)
- AVZ — Anbauverbotszone (§ 29 b StrWG); Fahrbahnkante K 82
- Sichtdreieck nach Richtlinie RASt 06, Ziffer 6.3.9.3 (Gelb hinterlegte, schraffierte Bereiche sind von der Bebauung freizuhalten)

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- 119 — Flurstücksbezeichnung
- Flurstücksgrenze
- Vorgeschlagene Flurstücksgrenze
- ① — Nummerierung der Grundstücke
- Graben vorhanden
- Graben öffnen
- Graben verrohren
- Baum vorhanden
- Mulde geplant
- Knick außerhalb des Geltungsbereiches

IV. NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Grundflächenzahl	Firsthöhe in Meter über
Zulässige Dachform	Zulässige Dachneigung
Mindestgrundstücksgröße	

TEXT (TEIL B)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen
(BauGB, BauNVO)

01. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO)

Die gemäß § 4 BauNVO festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete (WA 1 und WA 2) dienen vorwiegend dem Wohnen. Die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) sowie die ansonsten allgemein zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

02. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 2, § 31 Abs. 1 BauGB, §§ 19 und 23 BauNVO)

a) Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ist ausnahmsweise zulässig, wenn diese durch Flächen von ebenerdigen, mindestens zweiseitig offenen Terrassen direkt an Wohngebäuden hervorgerufen wird. Diese Flächen sind bei der Ermittlung der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unberücksichtigt zu lassen und nur bei der Ermittlung der Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 4 BauNVO zu ermitteln.

b) Terrassen sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Eine Überschreitung der Baugrenzen ist ausnahmsweise bis zu 3,00 m, maximal aber bis zu einem Abstand von 2,00 m zur Grundstücksgrenze, zulässig, wenn es sich um ebenerdige, mindestens zweiseitig offene Terrassen direkt an Wohngebäuden handelt. Eine Überschreitung durch Teile des Hauptgebäudes ist nicht zulässig.

c) Die GFL-Flächen sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 19 BauNVO unberücksichtigt zu lassen.

d) Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind ausschließlich innerhalb der Bereiche zwischen der jeweils erschließenden Verkehrsfläche und den jeweiligen hinteren Baugrenzen zulässig.

03. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

a) Die maximal zulässige Firsthöhe (FH) baulicher Anlagen beträgt im WA 1 9,00 m und im WA 2 10,50 m. Bezugspunkte für die festgesetzte Firsthöhe (FH) sind die in der Planzeichnung eingetragenen grundstücksbezogenen Höhenbezugspunkte (HBP).

b) Von der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Antennenanlagen, Blitzableiter, Lüftungsanlagen etc. ausgenommen. Derartige Bauteile dürfen auf einer Fläche von max. 10 % der jeweiligen Gebäude die festgesetzte Firsthöhe (FH) um max. 2,00 m überschreiten.

04. Mindestgrößen der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Größe der Baugrundstücke hat im WA 1 mindestens 500 m² und im WA 2 mindestens 1.000 m² zu betragen.

05. Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

a) Im WA 1 sind maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

b) Im WA 2 sind je Wohngebäude maximal acht Wohneinheiten zulässig.

06. Stellplatzflächen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) ist die Errichtung von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen (sog. Carports) und Garagen nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Nebenanlagen „Stellplatzanlage" zulässig.

07. Sichtflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Sichtflächen sind von Sichthindernissen und jeglicher Bebauung, und Bepflanzung über 0,80 m über Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten. Ausgenommen von dieser Regelung sind vorhandene Bäume, wenn deren Kronenansatz einen Mindestabstand von 3,00 m Höhe zur Fahrbahnoberkante einhält.

08. Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und Nr. 23 b BauGB, § 14 BauNVO)

a) Die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude sind zu mindestens 40 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche). Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

b) Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind nur an und auf Gebäuden zulässig, parallel angebracht zur Fassade oder zum Dach. Eine Aufständerung auf den Dachflächen ist bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig, darf die festgesetzte Firsthöhe (FH) aber nicht überschreiten. Selbständige Anlagenstandorte sind im Plangebiet nicht zulässig.

c) Es sind nur nicht störende Winderzeugungsanlagen ohne Schallerzeugung und Schattenbildung über die Grundstücksgrenze hinaus zulässig. Klassisch rotierende Windkraftanlagen sind nicht zulässig.

09. Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist gemäß dem Entwässerungskonzept des Ingenieurbüros Urban vom 05. April 2023 zu bewirtschaften.

Dabei ist das Oberflächenwasser der Grundstücke 1 - 4, 8, 16 - 18 und 19 - 22 in die festgesetzten Entwässerungsmulden bzw. Regenrückhaltebecken einzuleiten.

10. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 30 Abs. 2 BNatSchG / § 21 Abs. 1 LNatSchG)

a) Die nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützten Knicks sind zu erhalten und dürfen nicht mit Boden angefüllt oder mit nicht-einheimischen Gehölzen bepflanzt werden.

b) Innerhalb der festgesetzten Gehölzschutzstreifen ist die Errichtung - auch baugenehmigungsfreier - hochbaulicher Anlagen unzulässig. Ebenso unzulässig sind Flächenversiegelungen, Bodenbefestigungen, Aufschüttungen, Abgrabungen sowie die Lagerung von Gegenständen und Materialien jeglicher Art.

c) Die Kronentraufbereiche von Bäumen in der Maßnahmenfläche sind von baulichen Anlagen freizuhalten. Versiegelungen jeglicher Art sowie Abgrabungen und Aufschüttungen sind dort unzulässig.

d) Im Plangebiet sind flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen sowie Kunstrasen unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grün- oder Gartenflächen anzulegen und zu unterhalten.

e) Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote des § 44 BNatSchG in Bezug auf die Artengruppe der Fledermäuse sind im Plangebiet fledermausfreundliche Beleuchtungen mit abgeschirmten und nach unten strahlenden Leuchtkörpern mit LEDs eines Spektralbereichs zw. 570 und 630 nm und einer Licht-Farbtemperatur von 2.400 bis. 2.700 Kelvin zu verwenden. Es sind staubdichte Leuchtengehäuse mit einer Oberflächentemperatur von max. 60° C zu verwenden. Die Beleuchtung ist auf die Dauer der tatsächlichen Nutzung über Bewegungssensoren, Zeitschaltuhr oder Dimmung zu beschränken.

f) Die GFL-Flächen 1 und 2, Grundstückszufahrten, die befestigten Flächen auf den Baugrundstücken (Stellplätze, Wege) sowie der neu zu errichtende Fußgängerbereich im Norden des Plangebietes sind wasser- und luftdurchlässig herzustellen.

g) Die Regenrückhaltebecken im Plangebiet sind naturnah zu gestalten.

h) Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote des § 44 BNatSchG in Bezug auf die Feldlerche ist ein Ersatzlebensraum für den Verlust eines Feldlerchenrevieres nachzuweisen. Dieser Ersatzlebensraum erfolgt durch eine Nutzungsextensivierung auf dem Flurstück 57/1 der Flur 1 nördlich der Ortslage von Klempau.

11. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (GFL) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

a) Die in der Planzeichnung kenntlich gemachten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten Nr. 1 (GFL 1) sind festgesetzt zugunsten der Baugrundstücke 1 und 2, der öffentlichen und privaten Ver- und Entsorger und Medienträger sowie der Gemeinde Klempau.

b) Die in der Planzeichnung kenntlich gemachten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten Nr. 2 (GFL 2) sind festgesetzt zugunsten der Baugrundstücke 3 und 4, der öffentlichen und privaten Ver- und Entsorger und Medienträger sowie der Gemeinde Klempau.

c) Die in der Planzeichnung kenntlich gemachten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten Nr. 3 (GFL 3) sind festgesetzt zugunsten des Gewässerunterhaltungsverbandes Göldenitz-Pirschbach und der Gemeinde Klempau. Die südlich der Planstraße A liegende Fläche des GFL 3 dient zugleich als Zufahrt zu der angrenzenden landwirtschaftlichen Fläche. Die mit dem GFL 3 belasteten Flächen sind von jeglichen hochbaulichen Anlagen freizuhalten und dürfen nicht mit Bäumen und stark- sowie tiefwurzelnden Sträuchern bepflanzt werden.

12. Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

a) Die im Bereich der Planstraße festgesetzten Einzelbäume sind als heimische Laubbäume, Hochstamm, 14 - 16 cm Stammumfang, zu pflanzen. Die Standorte können, sofern dies Grundstückszufahrten oder Parkbuchten erforderlich machen, verschoben werden. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen (Baumvorschläge siehe Begründung).

- Fortsetzung Text - Teil B -

b) Pro Baugrundstück ist mindestens ein einheimischer und standortgerechter Laubbaum (Stammumfang mindestens 14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdreich) in der der Baufertigstellung folgenden Pflanzperiode anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Baumvorschläge siehe Begründung).

c) Die in der Planzeichnung im Süden des Plangebietes festgesetzten Anpflanzflächen sind zu mindestens 70 % zweireihig mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen (Pflanzanweisung siehe Begründung). Die Gehölze sind freiwachsend zu entwickeln, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen. Die verbleibenden Flächen sind zu einer Gras- und Staudenflur zu entwickeln.
Die Anpflanzflächen dürfen in zwei weiteren Bereichen um jeweils 8 m unterbrochen werden, um eine Erschließung eventueller weiterer Bauflächen südlich des Plangebietes zu gewährleisten.

d) Die in der Planzeichnung festgesetzte Anpflanzfläche im Westen des Plangebietes ist als Knick anzulegen (Pflanzanweisung siehe Begründung). Der nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG neu angelegte, gesetzlich geschützte Knick ist zu erhalten und darf nicht mit Boden angefüllt oder mit nicht-einheimischen Gehölzen bepflanzt werden.

13. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB.)
Der erforderliche Kompensationsumfang wurde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde mit einem Umfang von 13.500 m² festgelegt. Der Ausgleich erfolgt auf Teilstücken der Flurstücke 57/1 und 67 der Flur 1 durch die Extensivierung der Bewirtschaftung des Grünlandes (extensive Beweidung mit 1,0 GVU/ha oder Mahd ab dem 20.07. mit Abfuhr des Mähgutes).

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 LBO Schl.-H.)

01. Dächer
Die Dachneigung muss im Plangebiet mindestens 15 Grad betragen. Zulässig sind Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer, im WA 2 darüber hinaus auch Pultdächer. Die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen beziehen sich jeweils nur auf die Hauptgebäude. Für Wintergärten, Gauben, Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig. Die Dacheindeckung ist im gesamten Plangebiet nur in den Farben rot bis rotbraun und anthrazit bis schwarz zulässig. Ausgenommen davon sind Wintergärten. Für diese sind auch Glasdächer zulässig. Gründächer sind im Plangebiet zulässig. Bei Gründächern darf von den Festsetzungen zur Dachform, -neigung und -farbgestaltung abgewichen werden. Die planungsrechtliche Festsetzung Nr. 08 a findet in diesem Fall keine Anwendung.

02. Außenwandflächen
Die Außenwände der Hauptgebäude sind mit rotem, rotbraunem oder braunem Sichtmauerwerk anzulegen. Für fassadengliedernde Elemente sind auch andere Materialien zulässig.

03. Dachbegrünung Carports und Garagen
Die Dachflächen von Garagen und Carports sind dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Die Begrünung ist in Form einer extensiven Dachbegrünung mit einer durchwurzelbaren Mindestschichtstärke von 8 cm und einer standortgerechten, nachhaltig insekten- und bienenfreundlichen Vegetation (Kräuter, Gräser und ausdauernde Stauden, z. B. Sukkulenten) zu bepflanzen. Ausnahmsweise kann von einer Begrünung abgesehen werden, wenn diese im ausdrücklichen Widerspruch zum Nutzungszweck steht.

04. Stellplätze/Garagen
a) Pro Wohnung sind im WA 1 mindestens zwei Stellplätze oder Garagen auf dem jeweiligen Baugrundstück vorzuhalten.

b) Im WA 2 sind pro Wohnung mit einer Wohnfläche < 60 m² mindestens ein Pkw-Stellplatz und pro Wohnung ab 60 m² Wohnfläche mindestens zwei Pkw-Einstellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück bereitzustellen.

C. Hinweise

01. Bodendenkmale
Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet. Auf § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG) wird daher ausdrücklich hingewiesen: 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 auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

02. Altlasten
Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach dem Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 Abs. 3 der Verordnung vom 27. Sept. 2017 (BGBl. I S. 3465), verpflichtet. Er unterliegt der Anzeigepflicht nach § 42 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz. Die Altlasten sind unverzüglich dem Kreis Herzogtum Lauenburg, Fachdienst: Abfall und Bodenschutz, anzuzeigen.

03. Naturschutzfachlicher Ausgleich
Der Ausgleich für die Beseitigung eines 6 m und eines 4 m breiten Knickabschnittes (Ausgleich 20 m) wird im Westen des Plangebietes durch eine 41 m lange Knickneuanlage erbracht. Die Lage des Knicks ist der Planzeichnung zu entnehmen.

04. Schutz des Bodens
Die DIN-Normen 18915, 19639 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens sowie des Unterbodens und Untergrundes zu berücksichtigen.

Bei einem Aufbringen von Bodenmaterial von einer anderen Stelle sind die Bestimmungen des § 12 BBodSchV in Verbindung mit der DIN 19731 zu beachten. (Weitere Hinweise: LABO-Vollzugshilfe zu § 12 BBodSchV (LABO2002.) Die Verdichtungen im Unterboden sind nach Bauende vor dem Auftrag des Oberbodens zu beseitigen. Die Witterung ist bei dem Befahren der Böden zu beachten. Der sachgerechte Umgang mit dem Boden während der gesamten Bauphase sowie die Versiegelungsmenge sind zu überprüfen. Das Bodenmaterial ist einer seinen Eigenschaften entsprechenden, hochwertigen Nutzung zuzuführen und zu verwerten. Eine Entsorgung des Materials hat nur zu erfolgen, sofern nachgewiesene stoffliche Belastungen (Kontaminationen) eine anderweitige Nutzung nicht zulassen. Sollten Hinweise auf Bodenverunreinigungen angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde darüber in Kenntnis zu setzen.

- Fortsetzung Text - Teil B -

05. Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen
Die DIN-Norm 18920 ist zum Schutz der Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen während der Baumaßnahmen und beim Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen zu beachten.

06. Schutz der Umgebung
Die Beleuchtungsanlagen, die während der Bauphase eingesetzt werden, sind so auszurichten, dass nur das Plangebiet bestrahlt wird und die Umgebung unbeeinträchtigt bleibt.

07. Landwirtschaftliche Immissionen
An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Aus diesem Grund wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken können.

08. Wasserhaltung
Bei der vorhandenen Baugrundschichtung ist im Zuge der Baumaßnahme eine offene Wasserhaltung (Bauhilfsdrainage, Pumpensumpf, Pumpe) in Kombination mit Kleinfilterbrunnenanlagen vorzuhalten und ggf. zu betreiben. Im Bereich wasserführender Sandschichten kann außerdem die Absenkung mittels Kleinfilterbrunnenanlage erforderlich werden. Die Grundwasserentnahme und -einleitung ist genehmigungspflichtig. Die entsprechenden Anträge sind rechtzeitig vor Baubeginn zu stellen. Baubegleitende Kontrollen der Absenkungsmaßnahme (Pegelstände, Wasserqualitäten) aus Gründen der Beweissicherung sind zu berücksichtigen. Die ausreichende Auftriebssicherheit ist zu jeder Zeit sicherzustellen. Die o. g. Aussagen werden vorbehaltlich behördlicher Genehmigungen getroffen. Der Umfang zur Wasserhaltung insgesamt ist auch jahreszeitlich und von den zum Zeitpunkt der Baumaßnahme herrschenden Witterungsverhältnissen abhängig.

09. Artenschutz

Bauzeitenregelungen zum Schutz der Haselmaus
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote des § 44 BNatSchG in Bezug auf die Haselmaus müssen Gehölzrückschnitte im Winter zwischen dem 01.12. und dem 28./29. Februar erfolgen, ohne die Bodenstruktur zu beeinträchtigen. Die Eingriffe in Boden dürfen erst im darauffolgenden Mai erfolgen, wenn Haselmäuse ihre Winterquartiere im Boden verlassen haben und in angrenzende Bereiche ausgewichen sind. Die Böschung ist bis zum Eingriff von jeglicher Vegetation freizuhalten, um die Ansiedlung von Brutvögeln zu vermeiden.
Alternativ ist aufgrund der geringen Länge des Eingriffs eine Gehölz- und Wurzelentfernung Anfang Oktober möglich, wenn die Tiere noch im Gehölz aktiv sind. Eine biologische Baubegleitung muss den Abschnitt vor den Arbeiten freigeben, damit keine Nester oder Tiere betroffen sind.

Ersatzhabitat für die Haselmaus
Der Ausgleich für den Verlust von einem kurzen Teilstück eines Reviers der Haselmaus erfolgt multifunktional zusammen mit den Erfordernissen der Eingriffsregelung durch die Neuanlage eines 41m langen Knicks innerhalb des Plangebietes.

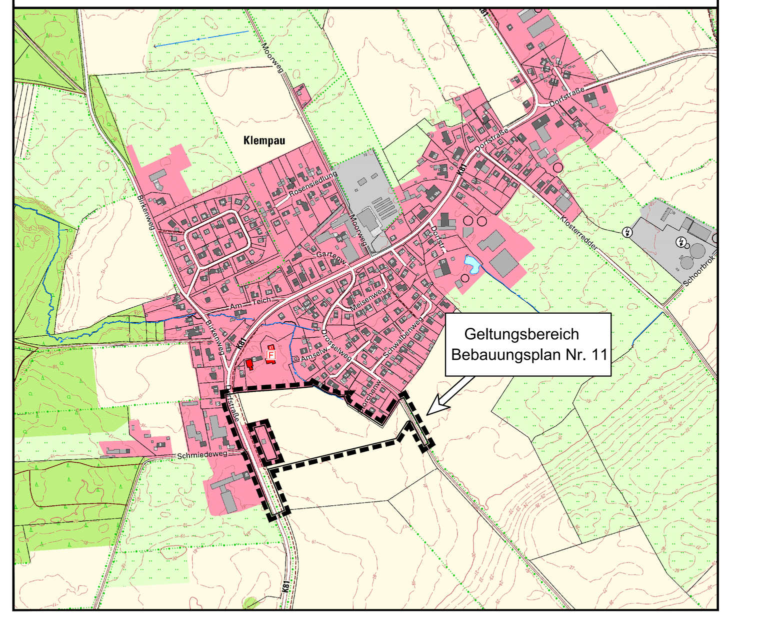
Ökologische Baubegleitung für Amphibien, ggf. temporärer Amphibienschutzzaun
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote des § 44 BNatSchG in Bezug auf die Artengruppe der Amphibien wird eine ökologische Baubegleitung erforderlich, die das Baufeld am Knick vorab prüft und gefundene Tiere in ein vergleichbares Habitat im räumlichen Zusammenhang verbringt. Die ökologische Baubegleitung gibt zudem den Bedarf für die Errichtung eines Amphibienschutzzauns vor.

Bauzeitenregelungen zum Schutz heimischer Brutvögel
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote des § 44 BNatSchG in Bezug auf die Artengruppe der Brutvögel dürfen ein Befahren des Baufelds, Arbeiten zur Baufeldfreimachung, Abschieben und Abgraben von Boden und sonstige Vegetationsbeseitigungen nur außerhalb der Brutperiode zwischen dem 1. Oktober und dem Ende Februar erfolgen.
Alternativ sind vor der Brutzeit Vergrämungsmaßnahmen zulässig. Sofern in der Bauzeit Brachflächen entstehen, ist vergleichbar vorzugehen.
Bei Überprüfung der Flächen auf Brutvögel und Negativnachweis kann von diesen Regelungen abgewichen werden.

SATZUNG
DER
GEMEINDE KLEMPAU
KREIS HERZOGTUM-LAUENBURG
ÜBER DEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 11

für das Gebiet östlich 'Dorfstraße' (K 81), südlich Kindergarten, westlich 'Drosselweg' und Bebauung 'Storchenweg' sowie nördlich landwirtschaftlich genutzter Flächen

ÜBERSICHTSKARTE



Ausgearbeitet vom
Büro für Bauleitplanung — Assessor jur. Uwe Czierlinski
Kronberg 33, 24619 Bornhöved
Tel.: (04323) 80 42 95 - Fax: (04323) 80 43 01
E-Mail: info@bauleitplan-bornhoeved.de

überarbeitet von:
GSP GOSCH & PRIEWE Ingenieurgesellschaft mbH, Beratende Ingenieure (VBI)
Paperbarg 4 23843 Bad Oldesloe
Tel.: 0 45 31 / 67 07 - 0 Fax: 0 45 31 / 67 07 - 79
E-mail: oldesloe@gsp-ig.de Internet: www.gsp-ig.de

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

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 14.07.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang in der Zeit vom .... bis zum .... erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 05.09.2022 bis 19.09.2022 im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt.

3. 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 10.08.2022 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 27.04.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

5. 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 22.05.2023 bis 20.06.2023 während der Dienststunden 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, wurde in der Zeit vom .... bis zum .... durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung des Planentwurfes und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.berkenthin-amt.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 mit Schreiben vom 19.05.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Berkenthin, den ....

Siegel

……………………..
Bürgermeister

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

Berkenthin, den ....

Siegel

…………………………………..
ÖbVI

- Fortsetzung Verfahrensvermerke -

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 25.07.2024 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 11 wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Die Veröffentlichung des erneuten Entwurfs im Internet, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung erfolgte in der Zeit vom .... bis .... Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet lagen die Unterlagen im o. g. Zeitraum in der Amtsverwaltung Berkenthin öffentlich aus. Die Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am .... in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Veröffentlichung des Planentwurfes und die nach § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlichen Unterlagen wurden unter www.berkenthin-amt.de ins Internet eingestellt.

10. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 11, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am .... als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Berkenthin, den ....

Siegel

……………………..
Bürgermeister

11. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 11, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Berkenthin, den ....

Siegel

……………………..
Bürgermeister

12. Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 11 durch die Gemeindevertretung Klempau sowie die Internetadresse des Amtes und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind in der Zeit vom .... bis zum .... durch Aushang 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.

Berkenthin, den ....

Siegel

……………………..
Bürgermeister