

SATZUNG DER GEMEINDE BERKENTHIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 25 "ALTER SCHREDDERPLATZ"



TEIL B - TEXT

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 und 3 BauNVO
Die in § 3 Abs. 3 BauNVO für Reine Wohngebiete (WR) genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beriberberufsgewerbes,
- sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke

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

2 Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundflächen baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16, 17 und 19 BauNVO
Innerhalb des Reinen Wohngebietes darf die zulässige Grundfläche durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 und 18 BauNVO
2.2.1 Die maximale Gebäudehöhe (GHmax) bezieht sich auf den höchsten Punkt der das Gebäude nach oben hin abschließenden Dachhaut (bei Flachdächern die Oberkante der Attika).
2.2.2 Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen dürfen durch Lüftungsliegen, Aufzugsbauten, Lichtkuppeln und sonstige technisch notwendige Dachaufbauten um maximal 1,5 m überschritten werden. Der höchstzulässige Flächenanteil aller Überschreitungen ist auf insgesamt 20 vom Hundert der zugehörigen Dachfläche begrenzt. Die vorgenannten Aufbauten müssen mindestens einen Abstand entsprechend ihrer Höhe von der baulich zugeordneten Dachkante aufweisen. Anlagen zur Solarnutzung sind von der Flächenbeschränkung ausgenommen.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO
Die zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Terrassen und Balkone am Hauptgebäude um maximal 3,0 m überschritten werden.

4 Stellplätze und Garagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO
Stellplätze, gedeckte Stellplätze (Carports) und Garagen sind nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplatzanlagen (GFL) zulässig.

5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b BauGB

- Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichzeitig zu ersetzen.
- Innerhalb der Kronenraumbereiche der zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume sind bauliche Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen nicht zulässig.
- Der zum Erhalt festgesetzte Gehölzstreifen mit der Zweckbestimmung "Knick" (K) ist dauerhaft zu pflegen und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen. Der Knick ist gemäß den aktuellen Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz und der Biotopverordnung zu pflegen.
- Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche ist gegenüber dem zur Erhaltung festgesetzten Gehölzstreifen (K) ein vorgelagerter Schutzbereich (M1) mit einer Breite von 5,0 m von gärtnerischer oder sonstiger Nutzung sowie von baulichen Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen freizuhalten.
Der Schutzbereich ist als naturnaher, feldsraunartiger Wildkräuterstreifen zu entwickeln, 1 x jährlich, frühestens ab dem 15. Juli des Jahres, zu mähen (inkl. Abfuhr des Mähgutes) auf Dauer zu erhalten. Der Knickschutzstreifen ist zusätzlich abzubauen (Höhe des Zaunes ≤ 1,50 m). Hierbei ist eine Durchgängigkeit für Kleinsäuger und Amphibien zu gewährleisten.
- Die zum Erhalt festgesetzten Gehölzstreifen innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gehölzstreifen (G) sind als freiwachsende Hecken dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Zur Sicherung einer langfristigen Entwicklung, der Vitalität und der Standsicherheit der festgesetzten Bepflanzung ist die Entnahme einzelner Bäume, Sträucher und sonstiger Bepflanzungen in Abstimmung mit dem zuständigen Fachdienst des Kreises zulässig.
- Der zur Anpflanzung festgesetzte Gehölzstreifen ist als freiwachsende Hecke mit standorttheimischen Baum- und Straucharten gemäß Pflanzliste 1 anzupflanzen, dauerhaft zu pflegen und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichartig zu ersetzen.
- Innerhalb des Reinen Wohngebietes (WR) ist das auf den Grundstücken anfallende, nicht verdunstete und nicht verwendete Niederschlagswasser auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.
- Innerhalb des Reinen Wohngebietes (WR) 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 Befestigungen) sowie entsprechend wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
- Flachdächer und fachgeneigte Dächer von Nebenanlagen, Garagen und gedeckten Stellplätzen (Carports) mit einer maximalen Neigung bis 15 Grad sind mit Ausnahme der Flächen für technischer Aufbauten mit einem Substrataufbau von mindestens von mindestens 8 cm extensiv oder intensiv zu begrünen.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO S-H

1 Gestaltung baulicher Anlagen

§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBO S-H

- Innerhalb des Plangebietes sind nur Holzfassaden zulässig.
- Ergänzend sind andere Materialien bis maximal 20 vom Hundert der jeweiligen Fassadenseite zulässig.
- Die Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen gelten nicht für Garagen, gedeckte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

2 Dachform

§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBO S-H

- Innerhalb des Reinen Wohngebietes (WR) sind für die Hauptgebäude nur Satteldächer mit Dachneigungen von 20° bis 40°, Putzdächer mit einer Dachneigung von maximal 30° und begrünte Flach- und fachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung von maximal 15° zulässig.
- Dacheindeckung sind nur in rötlichen, rotbraunen oder anthrazitgrauen Farbtönen zulässig. Hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien (mit Ausnahme von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen) sind unzulässig. Hiervon ausgenommen sind begrünte Flach- und fachgeneigte Dächer.
- Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig.
- Baulich zusammenhängende Baukörper sind mit der gleichen Dachneigung, Art und Farbgebung der Dacheindeckung auszuführen.
- Die Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen gelten nicht für Garagen, gedeckte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie untergeordnete Bauteile des Hauptgebäudes, wie beispielsweise Wintergärten, Terrassenüberdachungen.

3 Erforderliche Stellplätze

§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBO S-H
Innerhalb des Reinen Wohngebietes (WR) ist pro Wohnung ein Stellplatz herzustellen.

4 Einfriedigungen

§ 86 Abs. 1 Nr. 6 LBO S-H

- Einfriedigungen sind nur als standorttheimische Laubhecken zulässig. Zäune sind nur in Verbindung mit einer Laubhecke bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.
- Massive Einfriedigungen durch Mauern oder Wällen aus Natursteinen, Mauerziegeln oder Klinkern sind umlaufend bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

III DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

vorhandene Flurstücksgrenze
Flurstücksnr.
Höhen Bestand
Geplante Grundstücksaufteilung
Sichtfeld für Anfahrtsicht gemäß RAST+06, Ziffer 6.3.9.3, Schenkellänge 30 m

III HINWEISE

1 Artenschutz

Artschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AS-01 Fledermäuse

Zur Minderung von Verlusten an Insekten bei späterer Beleuchtung von Straßen und Wegen im Geltungsbereich ist eine insektenfreundliche Beleuchtung mit LED-Lampen ohne Blaulicht und mit warmweißem Licht (< 2.700 K) und keine Beleuchtung von Grünstrukturen außerhalb von Wegen und Straßen vorzusehen.

Artschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AS-02 Bauzeitenregelung Brutvögel:

Entfernungen der Gehölze und Brachvegetation sind daher außerhalb der Brutzeit, d.h. nicht zwischen Anfang März und Ende September, durchzuführen. Bei Beginn vor der Brutzeit bis in die Brutzeit wirkt die Baumaßnahme vergrämt, d.h. bei permanentem Baubetrieb sind keine Brutvögel zu erwarten. Bei späterer Flächenbebauung ist dies nicht sicher. Vor Beginn der Arbeiten innerhalb der Brutzeit muss daher durch fachkundige Baubegleitung ein Negativnachweis für Brutvorkommen am Vorhabenort erbracht werden.

Artschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme AS-03 Amphibienzaun

Es ist ein Amphibienzaun um den Geltungsbereich bzw. die Baustellen vor Baufeldfreimachung und Geräteeinsetz herzustellen und im Zeitraum vom 01.02. bis 31.10. zu pflegen und zu erhalten. Dieser muss aus dem Baufeld nach außen übersteigbar sein, Fangemitter sind nicht einzusetzen. Tiere können bei ggf. erfolgenden Wanderungen um das Baufeld herum wandern. Der Zaun ist bis zur Fertigstellung der Gebäude und der Wege zu pflegen und später wieder abzubauen. Bei Herstellung in der Wandelzeit vom 01.02. bis 31.07. ist eine biologische Baubegleitung erforderlich, die sicherstellt, dass vor Baubeginn keine Tiere innerhalb des Zaunes verblieben sind.

Vermeidungsmaßnahme Ameisenhügel 1 in der Eingriffsregelung

Zum Schutz des Ameisenbestandes ist der im westlichen Knick vorhandene Ameisenhügel durch ein Holzgerüst einzuzäunen. Da hier eine Nutzung der Ameisen als Nahrung durch den Grünspecht, der ggf. auf dem Friedhof vorkommen könnte, nicht auszuschließen ist, wird hier die Variante mit Holzgerüst vorgesehen.

Vermeidungsmaßnahme Ameisenhügel 2 in der Eingriffsregelung

Zur Sicherstellung des Schutzes für den Schutzbereich in der Bauzeit ist eine feste Abgrenzung durch Bauzaun o.ä. zwischen Flächenanspruchnahme und Schutzstreifen herzustellen. Diese verbleibt, bis die angrenzenden Häuser hergestellt sind.

2 Gehölzschutz während der Bauarbeiten

Bestehende Bäume, Gehölzstreifen und sonstige Bepflanzungen sind während der Bauphase vor Eingriffen zu schützen. Die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist zu beachten.

3 Denkmalschutz

Umgebungsschutz gemäß § 12 DSchG
Das Plangebiet betrifft die unmittelbare Umgebung des Kulturdenkmals „Friedhofskapelle“. Der Denkmalschutz des Friedhofes selbst befindet sich derzeit noch in der Prüfung.
Gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG bedürfen "die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals, wenn sie geeignet ist, seinen Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen" der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde.
Für Sonnenkollektoren und PV-Anlagen kann gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG SH ein denkmalrechtlicher Genehmigungsvorbehalt bestehen.
Allgemeine Meldungs- und Dokumentationspflicht nach § 15 DSchG SH
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 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 an die Denkmalschutzbehörde.
Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

4 Löschwasser

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 DVVWG (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) Arbeitsblätter W 405, W 331, und W 400. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt 48 m³ für eine Löschdauer von mindestens 2 Stunden.
Sind in dem Gebiet weiche Dachungen oder nicht mindestens feuerhemmende Außenwände vorhanden oder geplant, ist eine Löschwassermenge von 96 cm³ für eine Löschdauer von 2 Stunden bereitzustellen.
Für die öffentlichen Verkehrsflächen und die Flächen mit eingetragenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechten sowie Flächen mit eingetragenen Geh- und Leitungsrechten sind die entsprechenden Bestimmungen unter § 5 der Landesbauordnung sinngemäß zu beachten.

5 Einsichtnahme in DIN-Normen, Richtlinien und sonstige Normen

Die in dieser Satzung in Bezug genommenen DIN-Normen, Normen und Richtlinien können bei der Amtverwaltung des Amt Berkenthin, Am Schart 16, 23919 Berkenthin, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden.

IV PFLANZLISTEN

Pflanzliste 1 - Gehölzstreifen als freiwachsende Hecke

Bäume
Hochstamm 3 x v., Stammumfang mind. 14/16 cm
Spitzahorn (Acer platanoides)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Stieleiche (Quercus robur)
Winterlinde (Tilia cordata)
Sträucher
Straucher/Heister 2 x v., 60-100 cm,
Pflanzenabstand 0,75 m x 0,75 m,
Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Rote Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Esche (Fraxinus excelsior)
Wildapfel (Malus silvestris)
Vogelkirsche (Prunus avium)
Schlehdorn (Prunus spinosa)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Hundsrose (Rosa canina)
Salweide (Salix caprea)
Schw. Holunder (Sambucus nigra)
Schneeball (Viburnum opulus)
Pfaffenhütchen (Euoynium europ.)
Traubenkirsche (Prunus padus)

- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der Beteiligung der Öffentlichkeit geändert. Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am 20.11.2023 eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Die von der Änderung des Entwurfes betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 22.11.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können.
- 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.
Berkenthin, den
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit geändert. Die Gemeindevertretung hat in ihrer Sitzung am eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen. Die von der Änderung des Entwurfes betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können.
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude innerhalb des Plangebietes, mit Stand vom in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
Berkenthin, den
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 11.12.2023 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 11.12.2023 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
Berkenthin, den
- Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt und ist bekannt zu machen.
Berkenthin, den
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erläuterung 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 ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Einsichtnahmeansprüche 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

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 (PlanzVO) 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
	Reines Wohngebiet	§ 3 BauNVO
2	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16-20 BauNVO
GRZ 0,6	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 19 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20 BauNVO
GHmax	Gebäudehöhe als Höchstmaß	§ 18 BauNVO
3	Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
	offene Bauweise als Hausgruppe	§ 22 BauNVO
4	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie	
5	Flächen für die Ver- und Entsorgung	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
	Fläche für Ver- und Entsorgung	
	Zweckbestimmung: Energiezentrale	
6	Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	öffentliche Grünfläche	
	Zweckbestimmung: Abstandsräume	
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
	Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
K	Gesetzlich geschützter Knick	§ 30 BNatSchG § 21 LNatSchG

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
G	Gehölzstreifen	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Gehölzstreifen)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
M1	Maßnahme gemäß textlicher Festsetzung	
	8 Sonstige Planzeichen	
	Gemeinschaftsstellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
	Gemeinschaftssammelanlagen für Abfall	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsträger	
	Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsträger	
	Satteldach	
	Flachdach	
	Dachneigung	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 25	§ 9 Abs. 7 BauGB
II	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	
	Gesetzlich geschützter Knick	§ 30 BNatSchG § 21 LNatSchG
	vorhandene Flurstücksgrenze	
	Flurstücksnr.	
	Höhen Bestand	
	Geplante Grundstücksaufteilung	
	Sichtfeld für Anfahrtsicht gemäß RAST+06, Ziffer 6.3.9.3, Schenkellänge 30 m	

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 20.09.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten" am 19.10.2021 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 28.03.2022 bis 25.04.2022 durchgeführt.
- 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 15.03.2022 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 16.01.2023 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 28.02.2023 bis 30.03.2023 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 16.02.2023 in den "Lübecker Nachrichten" ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www.amt-buechen.eu" ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 06.02.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Berkenthin, den

Satzung der Gemeinde Berkenthin über den Bebauungsplan Nr. 25 "Alter Schredderplatz/Friedenstraße"

für das Gebiet südlich der Friedenstraße, nördlich und westlich des Friedhofes Berkenthin und östlich der Straße Am Friedhof in der Gemeinde Berkenthin

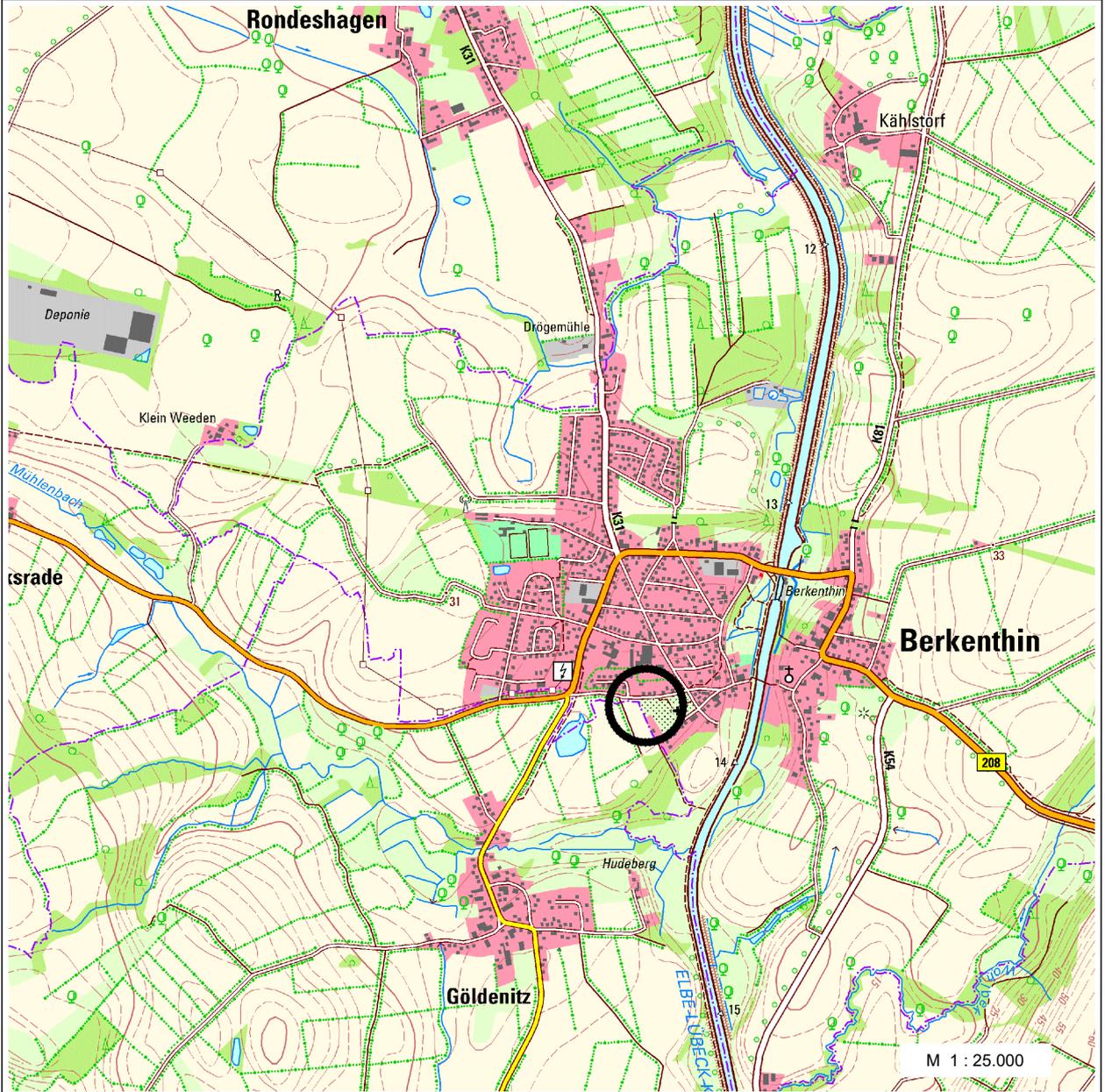
Entwurf zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Planbearbeitung:	Planungsstand:
	18.02.2022
	28.10.2022
	10.12.2022
	23.01.2023
	06.11.2023
	03.12.2023

■ Elisabeth-Haseloff-Straße 1
 23948 Lübeck
 Tel.: 0451 / 610 20-26
 lubeck@brackm-planung.de
 □ Richthausstraße 47
 22081 Hamburg
 Tel.: 040 / 22 84 84 14
 hamburg@brackm-planung.de

Satzung der Gemeinde Berkenthin über den Bebauungsplan Nr. 25 "Alter Schredderplatz/Friedenstraße"

für das Gebiet südlich der Friedenstraße, nördlich und westlich des Friedhofes Berkenthin und östlich der Straße Am Friedhof in der Gemeinde Berkenthin



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

Planbearbeitung:

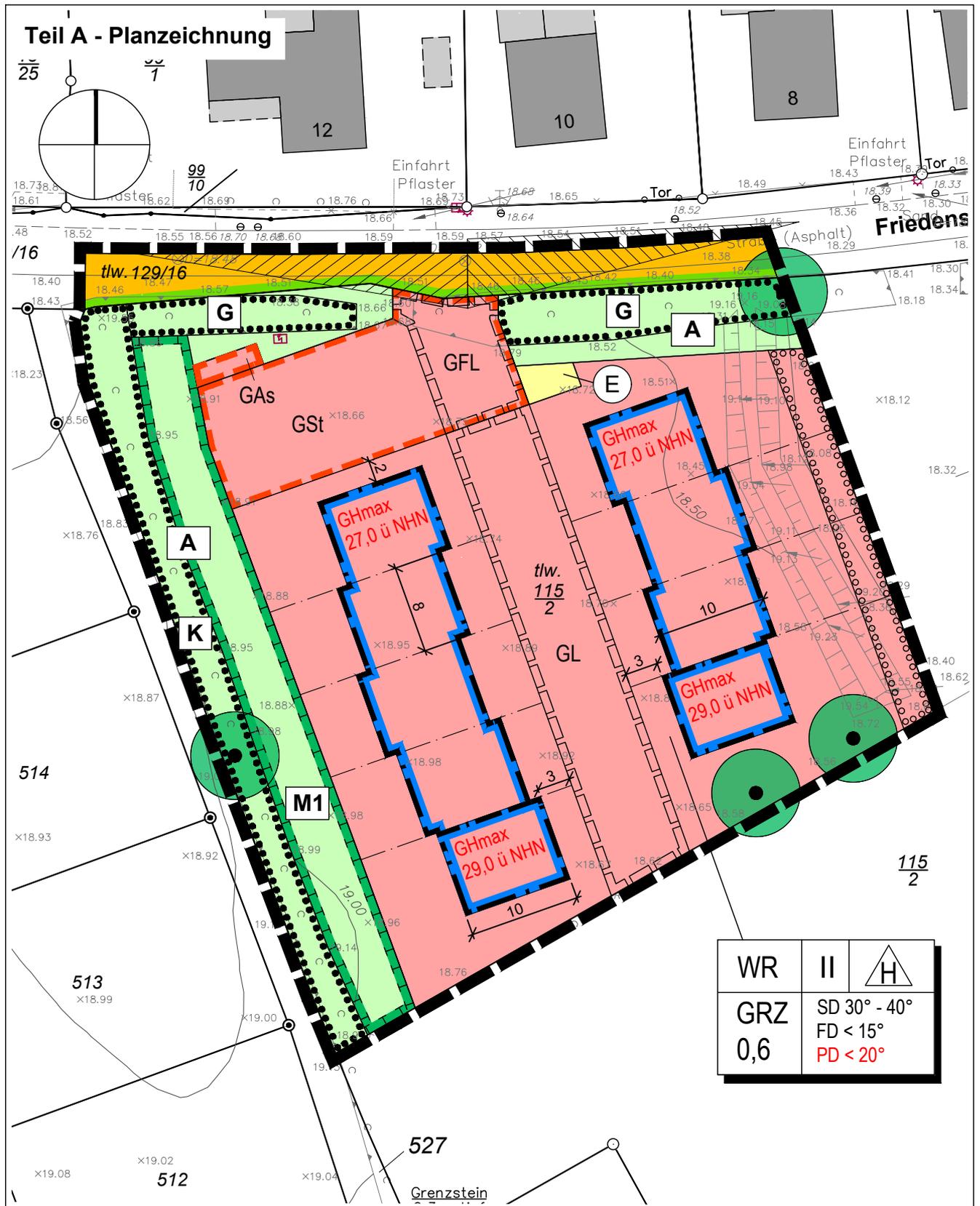


STADTPLANER UND
INGENIEURE GMBH

- 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:

10.08.2022	05.12.2024
26.10.2022	
10.12.2022	
23.01.2023	
06.11.2023	
03.12.2023	



Gemeinde Berkenthin
 Bebauungsplan Nr. 25 "Alter Schredderplatz/Friedenstraße"
 - Teil A - Planzeichnung

Datum: 05.12.2024

Projekt-Nr. P605

Maßstab 1:500



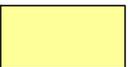
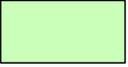
STADTPLANER UND
 INGENIEURE GMBH

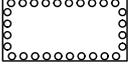
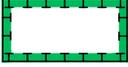
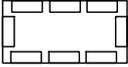
■ Elisabeth-Haseloff-Straße 1
 23564 Lübeck
 Tel.: 0451 / 610 20-26
 luebeck@prokom-planung.de

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

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gelten das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. 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 (PlanzVO) 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
	Reines Wohngebiet	§ 3 BauNVO
	2 Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16-20 BauNVO
GRZ 0,6	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 19 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20 BauNVO
GHmax	Gebäudehöhe als Höchstmaß	§ 18 BauNVO
	3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
	offene Bauweise als Hausgruppe	§ 22 BauNVO
	4 Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie	
	5 Flächen für die Ver- und Entsorgung	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
	Fläche für Ver- und Entsorgung	
	Zweckbestimmung:	
	Energiezentrale	
	6 Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	öffentliche Grünfläche	
	Zweckbestimmung:	
	Abstandsgrün	
	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
	Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Gesetzlich geschützter Knick	§ 30 BNatSchG § 21 LNatSchG

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
	Gehölzstreifen	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Gehölzstreifen)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Maßnahme gemäß textlicher Festsetzung	
8 Sonstige Planzeichen		
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 22 BauGB
GSt	Gemeinschaftsstellplätze	
GAs	Gemeinschaftssammelanlagen für Abfall	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs.1 Nr. 21 und Abs.6 BauGB
GFL	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsträger	
GL	Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsträger	
SD	Satteldach	
FD	Flachdach	
PD	Pulldach	
30° - 40°	Dachneigung	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 25	§ 9 Abs. 7 BauGB
II NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME		
	Gesetzlich geschützter Knick	§ 30 BNatSchG § 21 LNatSchG
III DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
	vorhandene Flurstücksgrenze	
$\frac{115}{2}$	Flurstücksnummer	
x18.82	Höhen Bestand	
	Geplante Grundstücksaufteilung	
	Sichtfeld für Anfahrtsicht gemäß RAST+06, Ziffer 6.3.9.3, Schenkellänge 30 m	