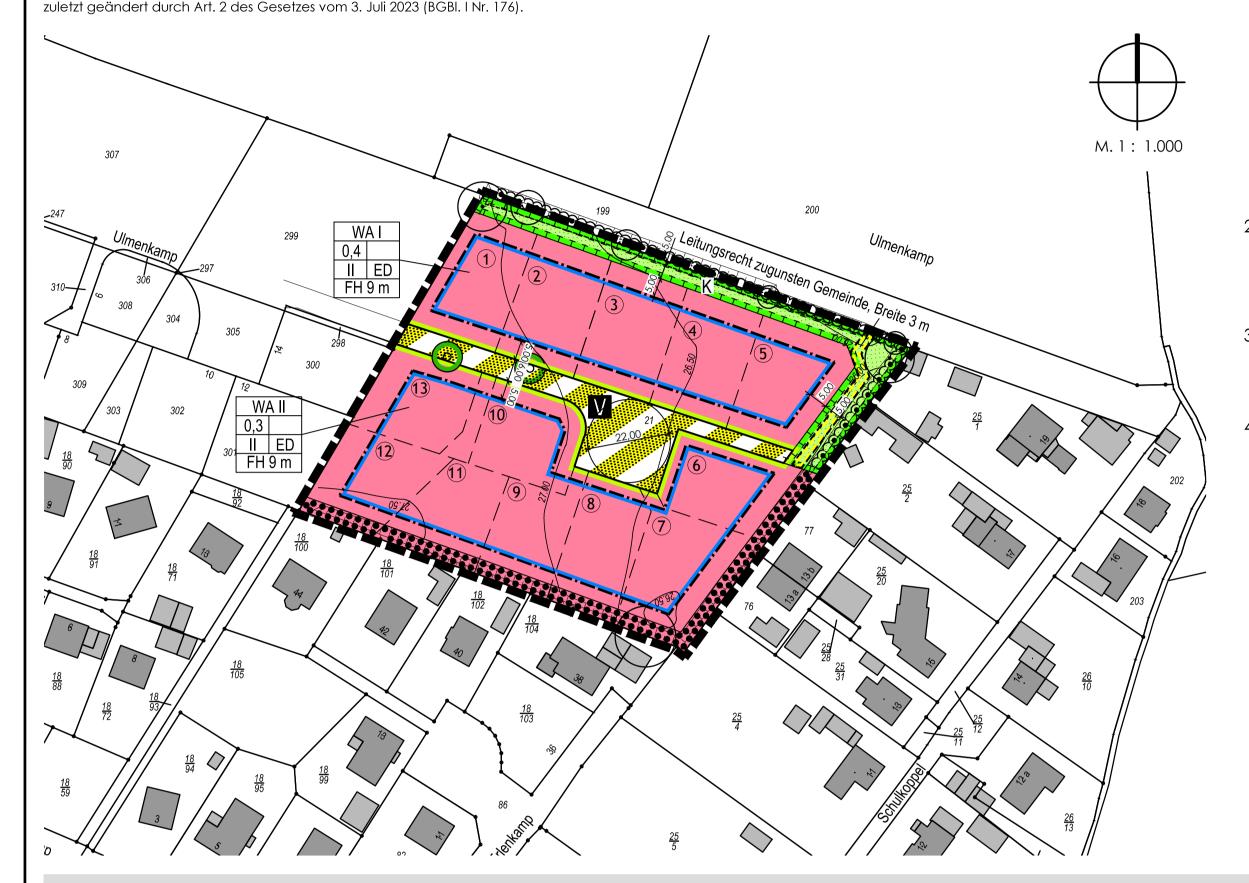
Satzung der Gemeinde Kastorf über den Bebauungsplan Nr. 21

Gebiet: Nördlich der Straße "Erlenkamp", westlich der Straße "Schulkoppel", südlich des Flurstücks 199 teilw., östlich angrenzend an den Bebauungsplan Nr. 17

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBL I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBI, 2025 I Nr. 189), die Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 5. Juli 2024 (GVOBI, 2024, 504), zuletzt geändert durch Art. 5 des Gesetzes vom 13. Dezember 2024 (GVOBI. S.875, 928), die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBI. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBI. 2025 I Nr. 189), sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBI. I S 3786),



Text (Teil B)

1. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen Tankstellen und Gartenbaubetriebe nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig gem. § 1(6) BauNVO.

Überschreitungen der festgesetzten Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen sind um 80% zulässig.

Die in der Planzeichnung festgesetzte max. zulässige Firsthöhe von 9 m bezieht sich auf die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss.

Die max. zulässige Sockelhöhe (entspricht der Höhe des Geländes bis zur Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss) beträgt max. 0,5 m.

Oberhalb des ersten Vollgeschosses ist maximal ein weiteres Geschoss / Vollgeschoss zulässig. Oberhalb des zweiten Geschosses ist kein weiteres Geschoss zulässig.

2. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen gem. § 9 (1) 4 BauGB Die Errichtung von Nebengebäuden, Garagen und Carports ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Auf den Grundstücken 1, 12 und 13 sind Nebengebäude, Stellplätze und Garagen auch jeweils westlich der überbaubaren Fläche zulässig.

3. Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) 6 BauGB

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Im WA I mit einer GRZ von 0,4 können je Wohngebäude max. 6 Wohnungen entstehen. Im WA II mit einer GRZ von 0,3 sind je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB

Die festgesetzten Knickschutzflächen sind als Gras- und Krautflur auszubilden und einmal jährlich, nicht vor dem 1. August, zu mähen. Das Mähgut ist von den Flächen zu entfernen. Die Einsaat von regionalen Saatmischungen mit insektenreichen Blühpflanzen ist zulässig. Bauliche Anlagen, Versiegelungen jeglicher Art, Ablagerungen, Aufschüttungen und Ab-grabungen sind unzulässig. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig. Die Knickschutzflächen sind gegen die benachbarten Wohnbaugrundstücke auszuzäunen. Innerhalb der Knickschutzfläche am östlichen Plangebietsrand ist die Anlage einer Regenwasserentwässerungsleitung zulässig.

Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen auf den Baugrundstücken (Stellplätze, Wege) sind wasserdurchlässig (z.B. Pflaster mit offenen Fugen, durchlässiges Pflaster/Sickersteine oder Wassergebundene Deckschicht) herzustellen.

Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden mit Neigungen unter 25°, welche nicht zur

Erzeugung erneuerbarer Energien nutzbar sind, sind mindestens extensiv (Substratschicht 10 cm) zu begrünen. Anfallendes Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken in geeigneten Einrichtungen (Zisternen von mind. 2,5 m³ je Wohnung) zurückzuhalten und zur Gartenbewässerung bzw.

Die Anlage von vegetationsfreien Gärten durch Splitt-, Kies- und Schotterflächen ist

5. Bauliche Anlagen und technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung gem. § 9 (1) 23b BauGB

Zur Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien sind die für Solarenergie nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu min. 50% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Werden Solarwärmekollektoren auf Dachflächen errichtet, so können die hiervon beanspruchten Flächen auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

6. Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a und b BauGB

Das in der Planzeichnung festgesetzte Pflanzgebot für Einzelbäume ist mit heimischen, standortgerechten Laubbäumen gem. "Leitfaden zur Verwendung gebietseigener Gehölze, BMU 2012" zu erfüllen.

Es sind Bäume erster Ordnung als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm

Von der in der Planzeichnung festgesetzten Lage der Baumstandorte sind Abweichungen zulässia, wenn die Grundstücksaufteiluna, die Straßenaestaltuna, die Grundstückszufahrten oder die Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen dieses erfordern.

Das Anpflanzen von Lorbeerkirsche und Konifere ist zur Einfriedung von privaten Vorgartenflächen nicht zulässig.

Alle anzupflanzenden oder mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art zu ersetzen.

7. Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 (1a) BauGB

Der durch die Planung entstehende Ausgleichsbedarf wird planextern erbracht. Die Planunterlagen werden bis zum Satzungsbeschluss um Angaben zum Ausgleich ergänzt.

8. Erforderliche Stellplätze gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. §§ 49 und 86 LBO

Es sind je Wohnung/Nutzungseinheit mind. 2 private Stellplätze auf privatem Grund nachzuweisen. Für Wohnungen/Nutzungseinheiten mit weniger als 60 m² netto Raumfläche (DIN 277) sind 1,5 private Stellplätze nachzuweisen.

9. Gestaltung gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBO

dem Text (Teil B), am

hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Doppelhäuser sind in Bezug auf Dachform und Traufhöhe sowie Farbgestaltung jeweils einheitlich zu gestalten. Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind nur bis zu einer Höhe von max. 1,20 m

Hinweise

Die Beseitigung von Gehölzen sowie das Fällen von Bäumen dürfen gemäß § 39 (5) BNatSchG nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden.

Die Baufeldfreimachung und Bebauung müssen zur Vermeidung von Verletzungen und Tötung potenzieller Bodenbrüter außerhalb der Brutzeiten (1. August bis zum letzten Taa im Februar) vorgenommen werden. Sollte der Beginn der Bauarbeiten innerhalb der Brutzeiten (1. März bis 31. Juli) erfolgen, so ist dies nur zulässig, wenn zuvor von fachkundiger Seite sichergestellt wird, dass die zu bebauenden Flächen nicht von Offenlandbrütern besetzt sind.

Zur Einhaltung der Bestimmungen des § 44 BNatSchG sind zum Schutz von im Plangebiet potenziell vorkommenden Amphibien und Reptilien während der Hauptwanderungszeit vom 1. März bis 30. September Absperrvorkehrungen bei Baumaßnahmen zu treffen.

Zur Minimierung von Beeinträchtigungen durch Lichtimmissionen sollen öffentliche Straßen- und private Außenbeleuchtung nach unten gerichtet und in möglichst geringer Höhe angebracht werden. Es sollen Leuchtmittel mit einem Lichtspektrum mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil und einer Farbtemperatur von < 3.000 K genutzt werden, da diese nachtaktiven Insekten weniger anziehen als andere Leuchtmittel. Zu bevorzugen sind Leuchtdioden.

DIN-Vorschriften, Verordnungen und andere Rechtsvorschriften auf, die in dieser Planung verwiesen wird, werden durch die Stelle, bei der die Planung auf Dauer eingesehen werden kann, ebenfalls zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlager

I. Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

Allgemeines Wohngebiet

Grundflächenzahl, z.B. 0,3

Max. zulässige Anzahl der Vollgeschosse

Max. zulässige Firsthöhe

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 2 BauGB

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsberuhigter Bereich

Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB



Knickschutzstreifen

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen

Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a+b BauGB



Imgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Strä



Anpflanzung von Bäumen

Sonstige Planzeichen

Leitungsrecht gem. § 9 (1) 21 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB

Vermaßung in m

II. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB

Knicks gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG

III. Darstellungen ohne Normcharakter

Vorhandene Gebäude

Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung

In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen



Vorhandene Böschungen

Sonstige vorhandene Bäume

Grundstücksnummerierung

Verfahrensvermerke

als Brauchwasser zu nutzen.

Träger öffentlicher Belange am

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 8. Dezember 2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Internet und durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom bis einschließlich durchgeführt.

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

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

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurden in der Zeit vom § 3 Abs. 2 BauGB unter "www.berkenthin-amt.de" im Internet veröffentlicht. Die Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten elektronisch, schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am Lübecker Nachrichten und im Internet ortsüblich bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Veröffentlichung und die nach § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen wurden während der Dienststunden zusätzlich in der Amtsverwaltung Berkenthin zur Einsicht bereitgehalten.

6. 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.

Kastorf, Bürgermeister

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

Ahrensburg, Öffentl. best. Vermessungsingenieur

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen

geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Beschluss gebilligt.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und

als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen)

Bürgermeister

Kastorf, Bürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird

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

Kastorf, Bürgermeister Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 86 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ____. 2025 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B),

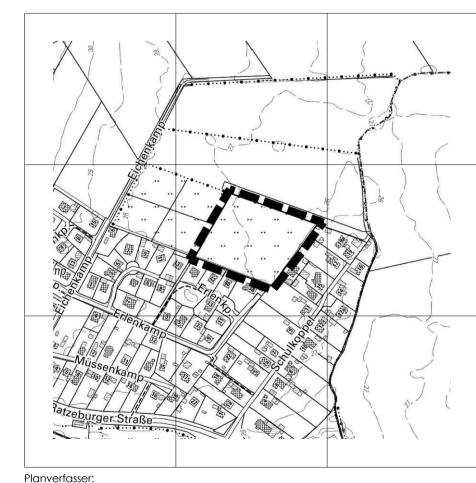
Gemeinde Kastorf

Kreis Herzogtum Lauenburg

Bebauungsplan Nr. 21

Gebiet: Nördlich der Straße "Erlenkamp", westlich der Straße "Schulkoppel", südlich des Flurstücks 199 teilw., östlich angrenzend an den Bebauungsplan Nr. 17

Planstand: Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB, GV 28.08.2025



Planlabor Stolzenberg Architektur * Städtebau * Umweltplanung Diplomingenieur Detlev Stolzenberg

Freier Architekt und Stadtplaner St. Jürgen-Ring 34 * 23564 Lübeck Telefon 0451-550 95 * Fax 550 96 eMail stolzenberg@planlabor.de www.planlabor.de