

Gemeinde Lüchow

Kreis Herzogtum Lauenburg

Selbständiger Bebauungsplan Nr. 1

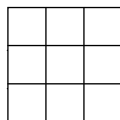
Gebiet: "Baugebiet Brookweg"

Beschreibung des Konzeptes

Planstand: Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB, 17.07.2017



Planverfasser:



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

1. Vorbemerkung

Gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch (BauGB) ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, Alternativlösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten. Die Beteiligung kann gemäß Erlass des Innenministeriums vom 19. März 2014 - IV 269- 512.110 - auch durch eine öffentliche Auslegung des Planentwurfes erfolgen. Stellungnahmen können schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden. Ausführliche Planunterlagen einschließlich Begründung und landschaftsplanerische Begleitung sowie der Umweltbericht werden im nächsten Verfahrensschritt erstellt.

2. Planungsanlass und Ziele der Planung

In der Gemeinde Lüchow besteht örtlicher Bedarf an neuen Wohnbauflächen. Mit der vorliegenden Bebauungsplanung sollen neue Baugrundstücke geschaffen werden. Für die Gemeinde Lüchow existiert kein Flächennutzungsplan, welcher als vorbereitender Bauleitplan für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen darstellen würde. Gem. § 8 (2) Satz 2 BauGB ist ein Flächennutzungsplan nicht erforderlich, wenn der Bebauungsplan ausreicht, um die städtebauliche Entwicklung zu ordnen. Aufgrund der Größe der Gemeinde wird der hier vorgesehene selbständige Bebauungsplan als ausreichend angesehen.

Die Gemeinde hat bereits im Vorfeld zu dieser Planung ein Siedlungsentwicklungskonzept erstellt, in dem Innen- und Außenentwicklungspotenziale betrachtet und bewertet wurden. Für den vorliegenden Planbereich wurde dabei eine gute Eignung als wohnbaulicher Entwicklungsstandort festgestellt. Mit der vorliegenden Planung ist der nördliche Ortsrand städtebaulich zu ordnen. Dabei soll ein Wohngebiet mit ca. 6 Baugrundstücken geschaffen werden, auf denen eine kleinteilige Bebauungsstruktur vorgesehen ist. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 0,6 ha.

3. Planungsvorgaben

Nach dem **Landesentwicklungsplan** (2010) wird die Gemeinde Lüchow dem ländlichen Raum zugeordnet und liegt östlich des ländlichen Zentralortes Sandesneben. Östlich der Gemeinde besteht ein Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft. In den ländlichen Räumen gilt folgender Rahmen für die Wohnungsbauentwicklung. Bezogen auf den Wohnungsbestand am 31.12.2009 können im Zeitraum von 2010 bis 2025 neue Wohnungen im Umfang von bis zu 10 % gebaut werden. Zum Stichtag bestanden in der Gemeinde 104 Wohnungen, der wohnbauliche Entwicklungsrahmen bis 2025 beträgt demzufolge bis zu 10 Wohnungen. Die seit dem Jahr 2010 errichteten Wohnungen sind von diesem Kontingent abzuziehen.

Gemäß **Regionalplan** für den Planungsraum I (1998) ist ebenfalls die Lage der Gemeinde Lüchow im ländlichen Raum, östlich des ländlichen Zentralortes Sandesneben, ersichtlich. Das östliche Gemeindegebiet ist aufgrund des angrenzenden Duvenseer Moores als Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft ausgewiesen. Darüber hinaus besteht in diesem Bereich eine besondere Bedeutung für Tourismus und Erholung. Da die geplanten Baugrundstücke nördlich der bestehenden Ortslage entstehen, ist hierbei eine Verträglichkeit mit den übergeordneten Planungsvorgaben gegeben.

Im **Landschaftsprogramm** Schleswig-Holstein (1999) wird weiter nordöstlich der Gemeinde ein Schwerpunktraum des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems der landesweiten Planungsebene dargestellt.

Der **Landschaftsrahmenplan** für den Planungsraum I (1998) zeigt östlich der Gemeinde in einem Gebiet mit besonderen ökologischen Funktionen ein geplantes Naturschutzgebiet, sowie eine Gliederung und Abgrenzung der baulichen Entwicklung am östlichen Rand des Siedlungskörpers. Durch die dem Landesentwicklungsplan untergeordneten Planungsvorgaben ergeben sich keine einschränkenden Vorgaben für die vorliegende Bauleitplanung.

Für die Gemeinde ist kein **Flächennutzungsplan** und auch kein **Landschaftsplan** vorhanden, da aufgrund der bisher stets auf den konkreten Bedarf ausgerichteten kleinteiligen Siedlungsentwicklung im Bereich der bereits bebauten Ortslage kein entsprechender Regelungsbedarf bestand.

Für die Gemeinde Lüchow existiert eine **Innenbereichssatzung** gem. § 34 Baugesetzbuch (BauGB) aus dem Jahr 1979. Diese Satzung stellt für das Gemeindegebiet die gesamte im Zusammenhang bebaute Ortslage dar. Im Laufe der Zeit kamen mehrere Einbeziehungssatzungen hinzu, wodurch zumeist einzelne Grundstücke mit in den Innenbereich aufgenommen wurden.



Auszug aus der Innenbereichssatzung (1979) der Gemeinde Lüchow

4. Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet grenzt an die südlich verlaufende Ortslage mit der im Bestand vorhandenen Wohnbebauung an. Das Plangebiet selbst wird beidseitig des Brookweges hauptsächlich als extensive Grünlandfläche genutzt. Östlich des Brookweges sind in einem kleineren Bereich teilweise ausgeprägte Nebenanlagen vorhanden, diese sind der südlich angrenzenden Wohnnutzung zuzuordnen. Entlang der westlichen Seite des Brookweges verläuft abschnittsweise ein Knick.

5. Alternative Planungsüberlegungen

Im Vorfeld dieser Planung wurden Überlegungen durchgeführt, wie die städtebauliche Ordnung im Gemeindegebiet sichergestellt werden kann. Als mögliche Optionen wurden die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes, eines Landschaftsplanes oder auch eines selbständigen Bebauungsplanes für die gesamte Ortslage thematisiert. Aufgrund des wohnbaulichen Entwicklungsspielraumes im Gemeindegebiet von 10 neu zu schaffenden Wohneinheiten bis zum Jahr 2025 sind gemeindeweite Planungen in diesem Zusammenhang als langfristiges Steuerungsinstrument anzusehen. Für einen gemeindeweiten Bebauungsplan wird zurzeit kein Bedarf gesehen.

Da für das Gemeindegebiet keine Flächennutzungsplanung besteht, ist im Rahmen der vorliegenden Bebauungsplanung nachzuweisen, dass in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten im gesamten Gemeindegebiet untersucht wurden. Die Gemeinde hat im Vorfeld dieser Planung ein Siedlungsentwicklungskonzept erarbeitet, in dem Innen- und Außenentwicklungspotentiale betrachtet und bewertet wurden. Die Ausarbeitung wurde mit den Fachbehörden abgestimmt und kann eingesehen werden. Demnach ist der vorliegende Planbereich für eine Siedlungsentwicklung gut geeignet und bietet in Anbetracht der Erschließungsaufwendungen und Immissionsthematik Vorteile gegenüber anderen Standorten.

Für den Standort wurden verschiedene Abgrenzungen der Geltungsbereiche und Varianten der Verkehrserschließung geprüft. Für die nun vorliegende Planung ist eine Bereitschaft der betroffenen Eigentümer gegeben und die Erschließungsaufwendungen wurden auf das erforderliche Maß reduziert. Darüber hinaus kann ein Teil des zu erbringenden Ausgleichs bereits im Plangebiet selbst erbracht werden.

6. Planinhalt

Städtebau

Die Art der baulichen Nutzung wird den Vorstellungen der Gemeinde zur Entwicklung eines Wohngebietes an dieser Ortsrandlage entsprechend als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO, wie Anlagen für Verwaltungen oder Tankstellen werden ausgeschlossen, um die beabsichtigte

Förderung der Wohnnutzung zu unterstreichen und in Anbetracht der geringen Ausbaubreite des Brookweges keine allzu starken Verkehrsbelastungen zu erzeugen.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der bestehenden Ortslage. Die Grundflächenzahl (GRZ) zeigt den Anteil der überbaubaren Grundstücksfläche und wird wohngebietstypisch mit 0,3 festgesetzt. Da sich das Plangebiet am Ortsrand zum Übergang zur freien Landschaft befindet, soll eine moderate bauliche Dichte angestrebt werden. Dafür sind im Plangebiet nur Einzelhäuser mit einer Firsthöhe von höchstens 8,00 m zulässig. Als Bezugspunkt für die festgesetzten Firsthöhen dient die vorhandene Oberkante des Brookweges. Die Festsetzungen zu Mindestgrundstücksgrößen verhindern verhältnismäßig kleine Baugrundstücke, welche eher einen städtischen Charakter entsprechen würden. Damit einhergehend wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden in Relation zur Grundstücksgröße begrenzt. Zusammen kann dadurch dem Entwicklungsziel eines gemeindetypischen Wohngebietes mit einer moderaten baulichen Dichte Rechnung getragen werden.

Von Bebauung freizuhaltende Flächen werden in einer Tiefe von 3,00 m entlang der öffentlichen Verkehrsflächen vorgesehen. In diesen Bereichen sind Carports, Garagen und Nebengebäude ausgeschlossen. Die Baugrenzen für die Hauptbaukörper weisen im Bereich des Brookweges ebenfalls einen Abstand von mindestens 3,00 m zur Straßenbegrenzung auf. Durch diesen Freihaltebereich und durch die zu erhaltenden Grünstrukturen westlich des Brookweges wird ein leicht einsehbares Verkehrsgeschehen bei der Durchquerung des neuen Wohngebietes gefördert.

Zur harmonischen Einfügung des neuen Wohngebietes in den Siedlungskörper werden Gestaltungsfestlegungen getroffen, die sich an dem gemeindetypischen Ortsbild orientieren. Der Umfang dieser Festsetzungen wird moderat gehalten, da den Eigentümern ein gewisser Spielraum bei der Bauausführung eingeräumt werden soll. Auf der anderen Seite wird eine Beeinträchtigung für die südlich angrenzenden bebauten Grundstücke möglichst gering gehalten und gemeindeuntypische Gestaltungselemente vermieden.

Um eine am Bestand orientierende Dachlandschaft zu fördern, werden nur gemeindetypische Dachformen mit einer gleichwinkligen Ausführung zugelassen. Die zulässige Dachneigung richtet sich nach der Anzahl der Vollgeschosse. Bei einem Vollgeschoss sind größere Dachneigungen zulässig als bei zwei Vollgeschossen. In Verbindung mit der begrenzten Firsthöhe wird damit eine Überraschungswirkung einzelner Gebäude gegenüber der nachbarschaftlichen Bebauung verhindert. Hochglänzende Dachpfannen werden ausgeschlossen, um Blendwirkungen für die Nachbarn und die Verkehrsteilnehmer zu reduzieren. Darüber hinaus wird festgesetzt, dass für die Dacheindeckung gemeindetypische Farbtöne zu verwenden sind. Gründächer und Solaranlagen sind im Sinne einer nachhaltigen ökologischen Entwicklung zulässig. Um einen harmonischen Bezug der Baukörper zueinander zu fördern, werden Regelungen zur einheitlichen Gestaltung von Haupt- und Nebengebäuden vorgesehen. Um in dieser Ortsrandlage einen besseren Schutzzweck von Einfriedungen zu

ermöglichen, wird die Höhe von straßenseitigen Einfriedungen auf ein Maß von bis zu 1,50 m zugelassen.

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist bereits über den Brookweg an das örtliche Straßennetz angebunden. Für die Baugrundstücke im Nordwesten wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL-Recht) vorgesehen. Dieses GFL-Recht verläuft zum Brookweg, wobei der Kreuzungsbereich beim Brookweg als öffentliche Verkehrsfläche festgelegt wird. In diesem Kreuzungsbereich sollen auch die dreiachsigen Müllfahrzeuge der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH (AWSH) mit einmaligem Zurücksetzen wenden können. Der Bereich zum Wenden der Müllfahrzeuge muss für entsprechende Traglasten bis 40 t ausgelegt sein. Um diese Anforderung zu gewährleisten, wird der entsprechende Bereich als öffentliche Verkehrsfläche vorgesehen. Diese planerischen Festlegungen wurden bereits im Vorfeld mit der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH (AWSH) abgestimmt.

Grünordnung

Am nördlichen Plangebietsrand ist eine Streuobstwiese vorgesehen. Diese dient zur Eingrünung des Plangebietes gegenüber der offenen Landschaft und als Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt. Die Darlegung der Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung wird zum nächsten Verfahrensschritt erbracht.

Zur Eingrünung des Wohngebietes werden zur freien Landschaft hin, an der nördlichen und an der östlichen Grenze des Plangebietes, Baumpflanzungen vorgesehen. Dabei werden die erforderlichen Stammumfänge vorgegeben und geringe Abweichungen vom Standort zugelassen. Die bestehende Gehölzreihe westlich des Brookweges wird in die vorliegende Planung integriert und mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt. Diese Gehölze dienen als natürliche Einfriedung und fördern die Eingrünung des Plangebietes. Zur allgemeinen Durchgrünung des Plangebietes wird zudem festgesetzt, dass je Baugrundstück ein Baum zu pflanzen ist.

Zur dauerhaften Sicherung aller vorgesehenen Anpflanzmaßnahmen wird festgelegt, dass alle anzupflanzenden Bäume auf Dauer zu erhalten sind und Abgänge in gleicher Art und Qualität zu ersetzen sind.

7. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes soll durch Anschluss an die vorhandenen Einrichtungen erfolgen. Ggf. notwendige Erweiterungen werden vorgenommen und im nächsten Verfahrensschritt näher beschrieben.

Die Versickerung des Regenwassers soll innerhalb des Plangebietes erfolgen. Dafür besteht die Idee, eine Entwässerungsmulde im tiefer liegenden Geländebereich entlang des Brookweges zu führen. Die Festlegungen zur Ableitung des Oberflächenwassers werden konkretisiert und im nächsten Verfahrensschritt in den Planunterlagen ergänzt.

Abfallentsorgung. Die AWSH (Abfallwirtschaft Südholstein GmbH) erfüllt im Auftrag des Kreises Herzogtum Lauenburg, der öffentlich-rechtlicher Entsorgungsträger ist, alle Aufgaben der Abfallentsorgung. In diesem Zusammenhang gelten die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen des Kreises Herzogtum Lauenburg für die Entsorgung von Abfällen aus privaten Haushaltungen“. Für Gewerbebetriebe gelten die „Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH – AWSH – für die Entsorgung von Abfällen aus anderen Herkunftsbereichen als privaten Haushaltungen“. Hiernach sind der AWSH die Pflichten und Rechte des Kreises in diesem Zusammenhang übertragen worden.

8. Belange des Umweltschutzes

Zur Wahrung der Belange des Umweltschutzes gem. §§ 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Der Umfang und Detaillierungsgrad der Untersuchungen wird durch die Gemeinde festgelegt. Es erfolgt eine frühzeitige Abstimmung mit den entsprechenden Fachbehörden im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (1) BauGB, insbesondere zur Abgleichung der Erfordernisse hinsichtlich des Untersuchungsrahmens (sogenanntes Scoping). Die Prüfung der betroffenen Belange erfolgt anhand der Vorgaben des § 1 (6) Nr. 7 BauGB. Die Bauleitplanung ist eine Angebotsplanung, so dass objektbezogene Angaben insbesondere zum Umgang mit Emissionen, Energie, Abwässern und Abfällen in der Regel beim Aufstellungsverfahren nicht vorliegen. Die Umweltprüfung kann zu diesen Belangen daher nur allgemeine Aussagen treffen. Die Gemeinde schätzt die betroffenen Belange wie folgt ein:

a) Die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt

Erheblich betroffen, da Eingriffe nach § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vorbereitet sowie die in § 2 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) genannten Funktionen des Bodens berührt werden. Die Artenschutzbelange des § 44 BNatSchG können berührt werden.

b) Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG

In ca. 1,8 km in südwestliche Richtung befindet sich das EU-Vogelschutzgebiet „Waldgebiete in Lauenburg“ mit der Gebietsnummer 2328-491. Aufgrund der enor-

men räumlichen Entfernung ist keine Betroffenheit des genannten Schutzgebietes zu erwarten.

c) Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Mit der vorliegenden Planung sollen kleinteilige Bauungsformen in Anlehnung an die bestehende Bebauung geschaffen werden. Für die umgebenden Wohnnutzungen sind somit nur wohngebietstypische Immissionen zu erwarten.

Für die neu zu entstehenden Wohnnutzungen selbst können durch die ackerbauliche Nutzung nördlich des Plangebiets und die Weidefläche weiter östlich zeitlich begrenzt Immissionen auf das Wohngebiet einwirken. Darüber hinaus können im geringfügigen Maße auch Geruchsmissionen durch Tierhaltungsbetriebe im Gemeindegebiet entstehen. Da zwischen Plangebiet und dem nächsten Tierhaltungsbetrieb in ein Abstand von rd. 100 m besteht und mehrere Wohnnutzungen dazwischen liegen, werden keine erheblichen Geruchsmissionen erwartet.

d) Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Die Planung initiiert Auswirkungen auf den Wert der Sachgüter, für die neu geschaffenen Baugebiete ist von einer enormen Wertsteigerung der betroffenen Grundstücke auszugehen. Für die bereits im Bestand vorhandenen angrenzenden Wohnbaugrundstücke ist ggf. von einer geringfügigen Minderung der Grundstückswerte auszugehen.

e) Die Vermeidung von Emission sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien sind anzuwenden. Die Beseitigung von Abwässern und Abfällen erfolgt über die Entsorgungseinrichtungen der Gemeinde. Beim Betrieb der Entsorgungseinrichtungen sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien ebenfalls anzuwenden. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

f) Die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Die Energieversorgung des Gebietes erfolgt durch Anschluss an das Netz der Versorgungsträger in der Gemeinde. Bei der Energieerzeugung bzw. -bereitstellung sowie im Rahmen der objektbezogenen Bauausführung sind die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien anzuwenden. Alternative Energieformen sind zulässig. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

g) Die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionschutzrechts

Nicht betroffen, da Inhalte der o. g. Pläne nicht berührt werden.

h) Die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Die geltenden Gesetze, Verordnungen und Richtlinien zur Begrenzung von Emissionen aus Feuerungsanlagen oder anderen emittierenden Betriebseinrichtungen sind anzuwenden. Die verkehrsbedingten Luftschadstoffe steigen durch die Planung aufgrund der zu erwartenden Verkehrsstärke nur geringfügig. Immissionen oberhalb der Grenzwerte der 22. BImSchV sind nicht zu erwarten. Von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

i) Die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d

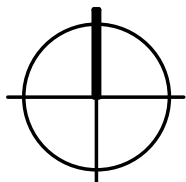
Wesentliche Auswirkungen auf die Wechselwirkungen zwischen den Belanggruppen sind nicht erkennbar, von einer Erheblichkeit wird daher nicht ausgegangen.

9. Weiteres Vorgehen

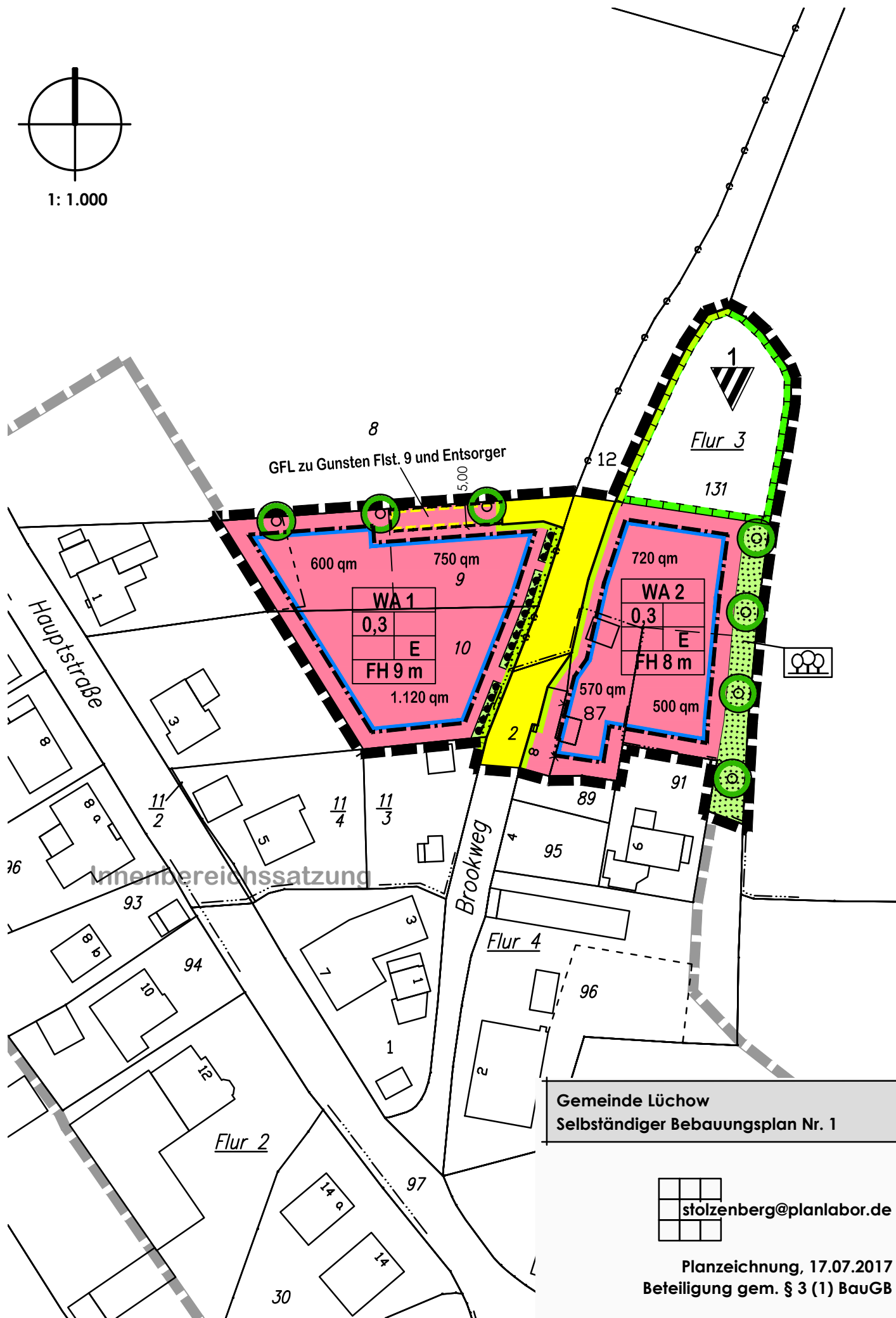
Die betroffenen umweltbezogenen Belange werden im nächsten Verfahrensschritt in einer Umweltprüfung untersucht und im Umweltbericht zusammengefasst. Die erforderlichen Artenschutzbetrachtungen werden durchgeführt und die Ergebnisse dargestellt und ggf. erforderliche Maßnahmen vorgesehen. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden zum nächsten Verfahrensschritt in den Planunterlagen ergänzt.

Ein Bodengutachten und ein Entwässerungskonzept werden erstellt und die Ergebnisse und die daraus resultierenden Maßnahmen für die vorliegende Planung werden im nächsten Verfahrensschritt aufgezeigt.

Weitere Untersuchungen erscheinen nicht erforderlich.



1: 1.000



Gemeinde Lüchow
Selbständiger Bebauungsplan Nr. 1

 stolzenberg@planlabor.de

Planzeichnung, 17.07.2017
Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB

Text (Teil B)

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

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die festgesetzten Firsthöhen beziehen sich auf die mittlere Höhe der Oberkante des angrenzenden Brookweges im Bereich der straßenseitigen Grundstücksgrenze. Für Baugrundstücke die nicht direkt an den Brookweg angrenzen, gelten die Bestimmungen des Baugrundstückes in erster Reihe.

2. Mindestgrundstücksgröße gem. § 9 (1) 3 BauGB

Die Mindestgrundstücksgröße im Gebiet WA 1 beträgt 600 m² und im Gebiet WA 2 400 m².

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

Je angefangene 450 m² Grundstücksfläche ist je eine Wohnung in Wohngebäuden zulässig.

4. Von Bebauung freizuhaltende Flächen gem. § 9 (1) 10 BauGB

Innerhalb eines Freihaltebereiches in einer Tiefe von 3,00 m entlang der Straßenverkehrsfläche sind auf den Baugrundstücken überdachte Stellplätze (Carports), Garagen und Nebengebäude nicht zulässig.

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

Auf der Maßnahmenfläche Nr. 1 sind 7 hochstämmige Obstbäume einer alten Kultursorte mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm zu pflanzen und die Fläche zu einer Streuobstwiese zu entwickeln. Die extensive Unternutzung erfolgt durch eine jährliche Mahd jeweils ab dem 1. August. Die anzupflanzenden Obstbäume sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

Auf den unbebauten Grundstücksteilen ist das natürliche Geländeniveau nach Abschluss der Baumaßnahme mit einer Höhentoleranz von 0,50 m wieder herzustellen. Stützmauern sind nur bis zu einer sichtbaren Höhe von 0,50 m zulässig. Böschungen sind nur bis zu einem Verhältnis von max. 1:1,5 zulässig.

Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen der Baugrundstücke (bspw. Stellplätze, Wege) sind wasserdurchlässig herzustellen.

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

Die innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Abschirmgrün festgesetzten Einzelbäume sind mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm zu pflanzen. Von den festgesetzten Pflanzstandorten sind Abweichungen von bis zu 5 m innerhalb der Grünfläche möglich.

Die innerhalb der Wohnbaufläche festgesetzten Einzelbäume sind als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 14-16 cm zu pflanzen. Von den festgesetzten Pflanzstandorten sind Abweichungen von bis zu 5 m innerhalb der Wohnbaufläche, entlang der nördlichen Plangebietsgrenze zulässig.

Je Baugrundstück ist ein standortheimischer, hochstämmiger oder halbstämmiger Laub- oder Obstbaum mit einem Stammumfang von mind. 12-14 cm zu pflanzen.

Alle anzupflanzenden Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

7. Gestaltung gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 LBO

Für die Hauptbaukörper sind nur Sattel-, Krüppelwalm- und Walmdächer zulässig. Die Dachgestaltung ist gleichwinklig auszuführen.

Bei Gebäuden mit 1 Vollgeschoss beträgt die zulässige Dachneigung 25 bis 51°. Bei Gebäuden mit 2 Vollgeschossen beträgt die zulässige Dachneigung 15 bis 25°.

Für die Dacheindeckung sind nur nicht-hochglänzende Dachpfannen in den Farbtönen Rot, Rotbraun, Braun oder Anthrazit zulässig. Gründächer und Solaranlagen sind zulässig.

Nebengebäude und Garagen sind in der Gestaltung den Hauptgebäuden anzugleichen. Flachdächer und Holzfassaden sind zulässig.

Die Höhe der straßenseitigen Einfriedungen darf max. 1,50 m betragen.

Gemeinde Lüchow, Selbstständiger Bebauungsplan Nr. 1
Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB, 17.07.2017



stolzenberg@planlabor.de

Planzeichenerklärung


Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

I. Festsetzungen



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

WA	Allgemeines Wohngebiet
0,3	Grundflächenzahl
FH	Max. zulässige Firsthöhe

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

E	Nur Einzelhäuser zulässig
	Baugrenze



Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsfläche

Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

	Grünflächen
	Abschirmgrün




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

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen
	Bezeichnung der Entwicklungsmaßnahme

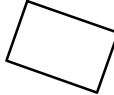
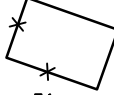
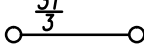



Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen gem. § 9 (1) 25a BauGB

	Anpflanzung von Bäumen
---	------------------------

Sonstige Planzeichen

	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 (1) 21 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB
	Vermaßung in m

III. Darstellungen ohne Normcharakter

	Vorhandene Gebäude
	Künftig fortfallende Gebäude
	Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung
	In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
	Flurgrenze
	Angrenzende Innenbereichssatzung

Gemeinde Lüchow
Selbständiger Bebauungsplan Nr. 1


stolzenberg@planlabor.de

Planzeichenerklärung