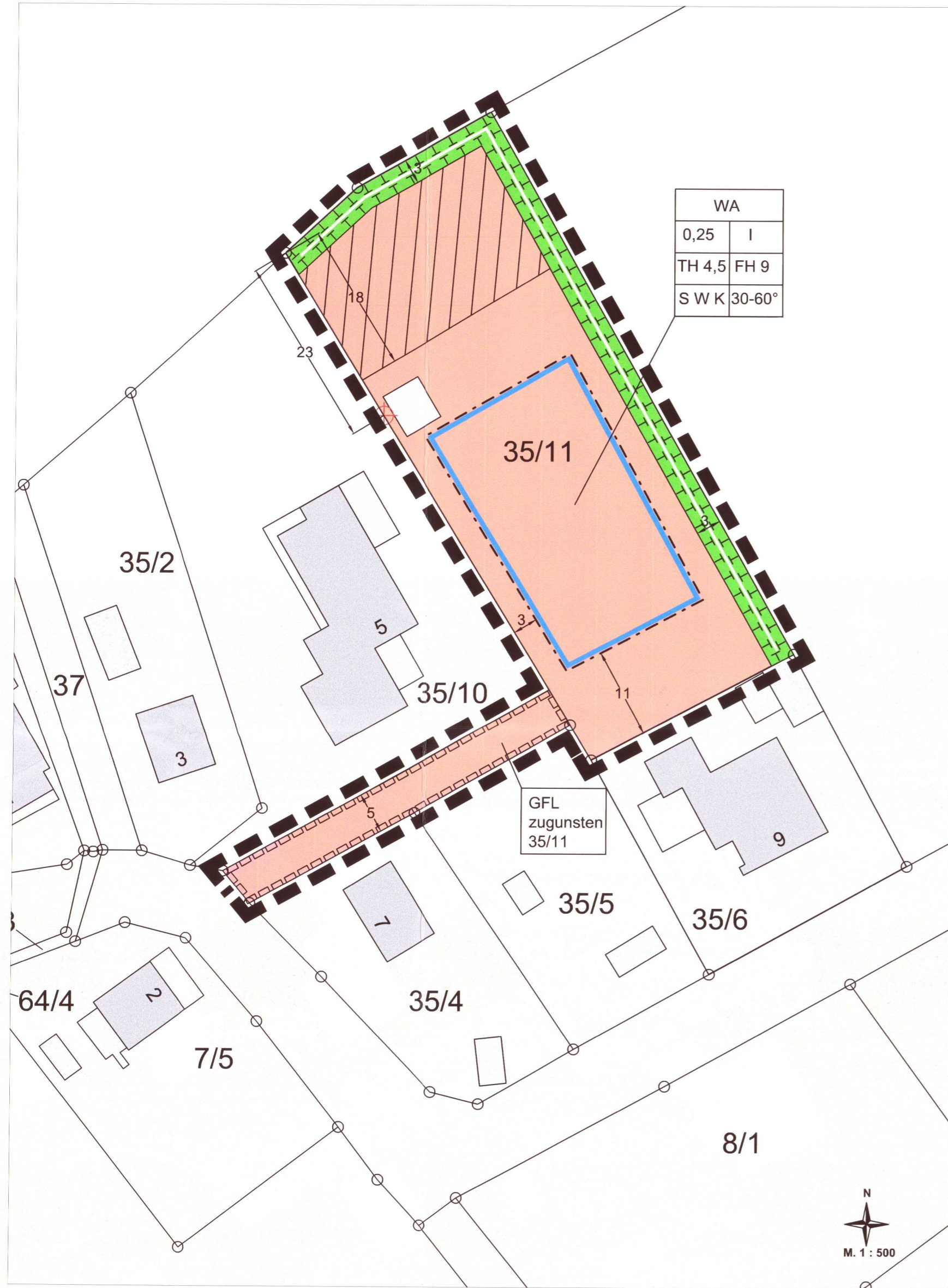


**Teil A: Planzeichnung**



**Planzeichenerklärung**

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 1 BauNVO)  
**WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16-20 BauNVO)  
**I** Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)  
**0,25** Grundflächenzahl (Höchstmaß)  
**TH** Traufhöhe in Metern (Höchstmaß über unterem Bezugspunkt)  
**FH** Firsthöhe in Metern (Höchstmaß über unterem Bezugspunkt)  
**⊕** Höhenbezugspunkt: 12,5 m ü. NHN
- Nicht überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
 Baugrenze  
 Ausschluss von Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zugelassen werden können
- Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur u. Landschaft
- Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
 Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Erschließung von Flurstück 35/11 zu belasten sind
- Sonstige Planzeichen**  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans  

1	Aufbau der Nutzungsschablone:
2	1 Art der baulichen Nutzung
3	2 Zahl der Vollgeschosse (max.)
4	3 Grundflächenzahl GRZ
5	4 Traufhöhe (max.)
6	5 Firsthöhe (max.)
7	6 Dachform
8	7 Dachneigung (min. & max.)
- Festsetzungen nach LBO**  
**S W K** Satteldach, Walmdach, Kuppelwalmdach  
**30-60°** Dachneigung (Mindest- und Höchstmaß)
- Darstellungen ohne Normcharakter**  
 Hauptgebäude (mit Hausnummer)  
 Nebengebäude  
 Flurstücksgrenze



**Teil B: Textliche Festsetzungen**

**Bauplanungsrechtliche Festsetzungen nach BauGB**

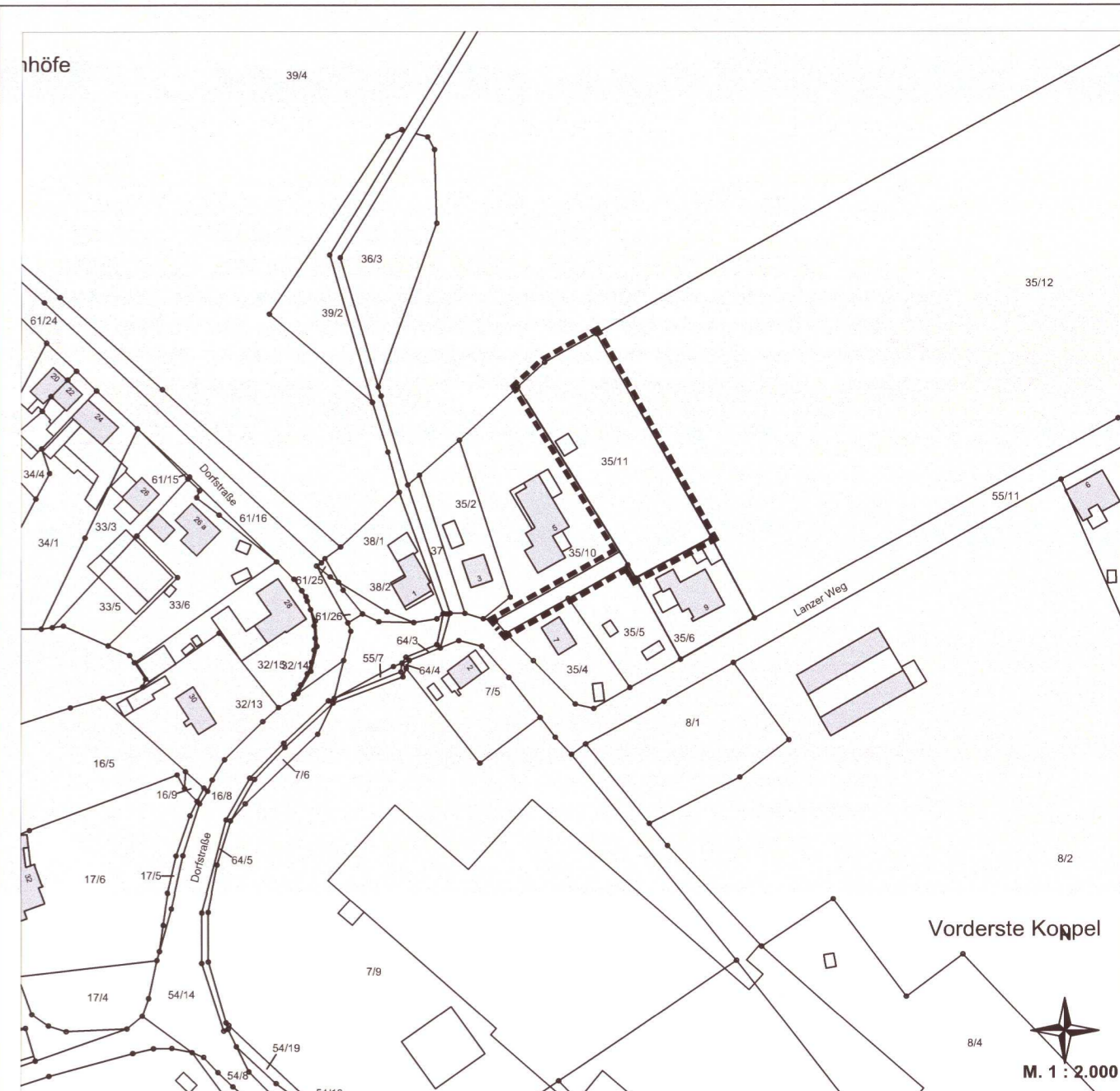
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 BauNVO)  
**Allgemeines Wohngebiet**  
Zulässig sind:  
 1. Wohngebäude.  
Ausnahmsweise zulässig sind:  
 1. nicht störende Handwerksbetriebe,  
 2. Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und soziale Zwecke.
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)  
 2.1 Die Bezugspunkte für die Höhenfestsetzung werden wie folgt definiert:  
 Unterer Bezugspunkt ist der als "Höhenbezugspunkt" gekennzeichnete Punkt in der Planzeichnung.  
 Oberer Bezugspunkt für die Traufhöhe TH ist der am höchsten gelegene gedachte Schnittpunkt zwischen senkrechter Gebäudeaußenwand und Dachhaut.  
 Oberer Bezugspunkt für die Gebäudehöhe GH ist die am höchsten gelegene Firstlinie.  
 2.2 Für untergeordnete technische Bauteile sind Überschreitungen der Firsthöhe von bis zu einem Meter zulässig.
- NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
 3.1 In dem in der Planzeichnung schraffiert dargestellten Bereich ist das Errichten von Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO sowie von Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zugelassen werden können, unzulässig (§ 23 Abs. 5 BauNVO). Die Fläche ist Teil des Baugrundstücks, z.B. bei der Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung. (§ 19 Abs. 3 S. 2 BauNVO)
- AUSSCHLUSS VON NEBENANLAGEN** (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)  
 4.1 Mobilfunkantennen i. S. v. § 14 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind unzulässig.
- ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
 5.1 Auf den Baugrundstücken ist je 600 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig. (Auf Flurstück 35/11 sind max. 3 WE möglich; das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gehört zu Flurstück 35/10)
- FLÄCHEN/MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
 6.1 Das anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern. Zufahrten sind mit offenporigen Materialien bzw. Sickerfugen auszuführen.  
 6.2 Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports mit bis zu 15° Dachneigung sind auf mind. 50 % ihrer Fläche mit einer Dachbegrünung zu versehen.  
 6.3 Auf der als Fläche für Maßnahmen zum Schutz für Boden, Natur und Landschaft bezeichneten Fläche (s. Planzeichnung) sind mindestens zweireihige Hecken aus Sträuchern und Bäumen zu pflanzen. Hierfür sind vom Bauherrn Pflanzen aus den Pflanzlisten in Kap. 6.3.4 der Begründung auszuwählen.  
 Die Pflanzung ist durch den Bauherrn in der unmittelbar auf die bauliche Inbetriebnahme des Grundstücks folgenden Pflanzperiode vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten; etwaige Abgänge sind nachzupflanzen. Ggf. müssen die Pflanzungen gegen Wildverbiss geschützt werden (Einzäunung).  
 Als Mindestqualität sind Heister mit einer Höhe von 1,5 - 2 m Höhe, bei leichten Sträuchern 0,6 - 1 m Höhe, zu verwenden. Der Pflanzabstand beträgt jeweils 0,75 m. Zu verwenden sind mindestens zehn verschiedene Pflanzenarten. Dabei sind vier bis fünf Bäume zu pflanzen, in Baumschulqualität "Hochstamm" mit einem Mindeststammumfang von 12 - 14 cm.  
 6.4 Zwischen nördlicher Grundstücksgrenze und Baugrenze sind darüber hinaus drei großkronige Bäume aus der Pflanzliste in der Begründung anzupflanzen in Baumschulqualität "Hochstamm" mit Mindeststammumfang von 12 - 14 cm. Der Pflanzabstand beträgt mind. 10 m untereinander und 5 m zur Grundstücksgrenze. Die Pflanzung ist durch den Bauherrn in der unmittelbar auf die bauliche Inbetriebnahme des Grundstücks folgenden Pflanzperiode vorzunehmen und dauerhaft zu erhalten; etwaige Abgänge sind nachzupflanzen. Ggf. sind die Bäume gegen Wildverbiss zu schützen (Fegemuschetten).
- MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)  
 7.1 Auf der in der Planzeichnung entsprechend ausgewiesenen Fläche besteht zugunsten des Flurstücks 35/11 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

**Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 84 LBO**

- Dachform:** Zulässig für Hauptgebäude sind Satteldächer, Walmd- und Krüppelwalmdächer. Dachterrassen sind als Flachdach auf bis zu einem Viertel der Gebäudegrundfläche zulässig.
- Dachneigung:** Zulässig sind für die Hauptgebäude Dachneigungen von 30° bis 60°.
- Dacheindeckung:** Zulässig sind für die Hauptgebäude nicht-hochglänzende Dacheindeckungen in den Farbtönen Rot, Rotbraun, Braun oder Anthrazit.

**Hinweise**

- Zur Bereitstellung und Bemessung des **Löschwasserbedarfs** dienen als Arbeitshilfen die Arbeitsblätter W 405, W 331 und W 400 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW). Aus Sicht der Brandschutzstelle wird eine Löschwassermenge von 48 m³/h über eine Löschdauer von zwei Stunden für erforderlich gehalten.  
 Sind weiche Bedachungen oder nicht mindestens feuerhemmende Außenwände geplant, ist eine Löschwassermenge von 96 m³/h für eine Löschdauer von zwei Stunden bereitzuhalten. In diesem Fall ist im Baugenehmigungsverfahren durch den Bauherrn ein Nachweis für die Verfügbarkeit einer ausreichenden Löschwassermenge zu erbringen.
- Zum **Schutz von Fledermäusen und Insekten** sind im Freibereich maximal drei Meter hohe Lampen mit nach unten strahlenden, warmweißen Lichtkegeln, geringen Lichtintensitäten und geringen UV-Anteilen zu verwenden. Dauerlicht ist zu vermeiden. Der Einbau von Fledermaussteinen wird empfohlen, um Nistmöglichkeiten für Fledermäuse zu schaffen. Vor Abbruch von Gebäuden müssen diese von einem Gutachter auf Fledermausquartiere überprüft werden.
- Zur **Vermeidung baubedingter Beeinträchtigungen** von Natur und Landschaft sind bauliche Tätigkeiten soweit möglich auf die überbaubare Grundstücksfläche zu beschränken. Mit Treib- und Betriebsstoffen ist sparsam umzugehen.
- Fällungen von mehrjährigen Gehölzen und Bäumen sind nur in der vegetationslosen Zeit und außerhalb der Brutzeit vom 01.10. - 28.02. zulässig (**Sommerfällverbot:** § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG). **Räumungen des Baufeldes und der Baustelleneinrichtungsflächen** sind außerhalb der Vogelbrutzeit vorzunehmen (nicht zwischen 01.03. und 31.07. eines jeden Jahres).



Gemeinde Buchhorst  
**Bebauungsplan Nr. 5**  
**"Östlich Lanzer Weg 5 und nördlich Lanzer Weg 9"**  
 für das Flurstück 35/11

Projektnummer: <b>192101</b>	Projektdatei: B...Lanzer_Weg_Plan	Datum: <b>17.12.2021</b>	Maßstab: <b>1 : 500</b>	<b>SATZUNG</b>
---------------------------------	--------------------------------------	-----------------------------	----------------------------	----------------

**Verfahrensvermerke**

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.11.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am 16.06.2020.
- 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 18.06.2020 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung vom 24.06. bis 24.07.2020 durchgeführt.
- Die Gemeindevertretung hat am 08.06.2021 den Entwurf des B-Planes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 05.07. bis 06.08.2021 während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr (montags bis freitags von 8.00 bis 12.00 Uhr, donnerstags von 15.00 bis 18.00 Uhr sowie nach Vereinbarung) 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 22.06.2021 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.aml-luetau.de](http://www.aml-luetau.de) ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 24.06.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie bauliche Anlagen, mit Stand vom 03.12.2021, in den Planunterlagen erhalten und maßstabgerecht dargestellt sind.  
 Schwarzenbek, den 03.12.2021  
 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Öffentl. bestellter Vermessungsingenieur)
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 7.12.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 07.12.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.  
 Buchhorst, den 7.12.2021  
 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
- (Ausfertigung:) Die B-Planatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.  
 Buchhorst, den 18. Jan. 2022  
 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)

- Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit der Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 01. Jan. 2022 in den Lübecker Nachrichten 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, Entschädigungsansprüchen 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 mit dem 20.01.2022 in Kraft getreten.  
 Buchhorst, den 20. Jan. 2022  
 (Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)

**Rechtsgrundlagen, Normen**

- Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 Baulandmobilisierungsg v. 14.06.2021 (BGBl. I S.1802)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 1 Baulandmobilisierungsg v. 14.06.2021 (BGBl. I S.1802)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung PlanzV)** vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 1 Baulandmobilisierungsg v. 14.06.2021 (BGBl. I S.1802)
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO)** vom 22. Januar 2009 (GVBl. 2009, 6), letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert (Ges. v. 01.10.2019, GVBl. S. 398)