



SATZUNG DER GEMEINDE ZIETHEN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLANES NR. 6

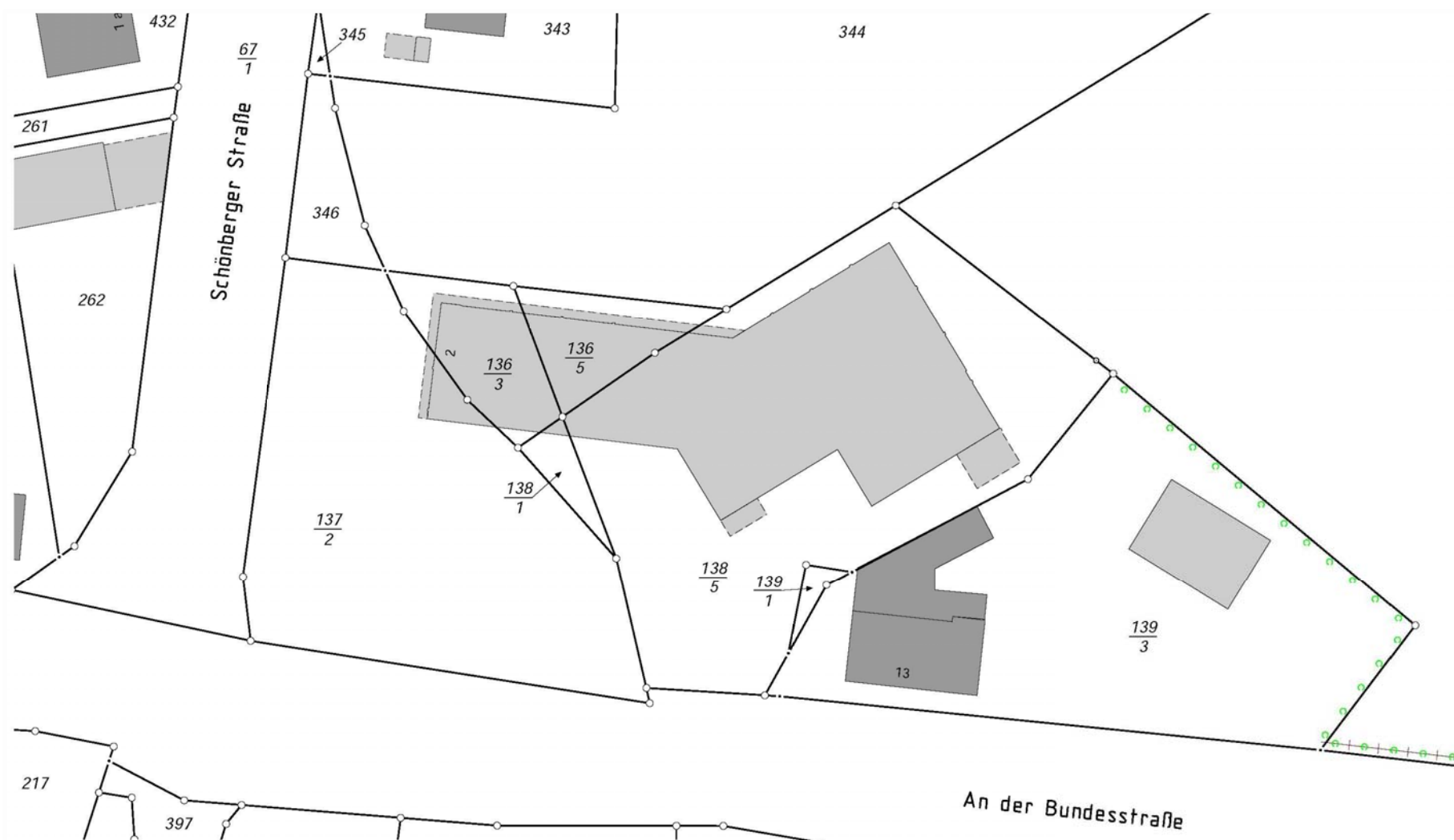


PLANZEICHNUNG - TEIL A



Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) neugefasst mit der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

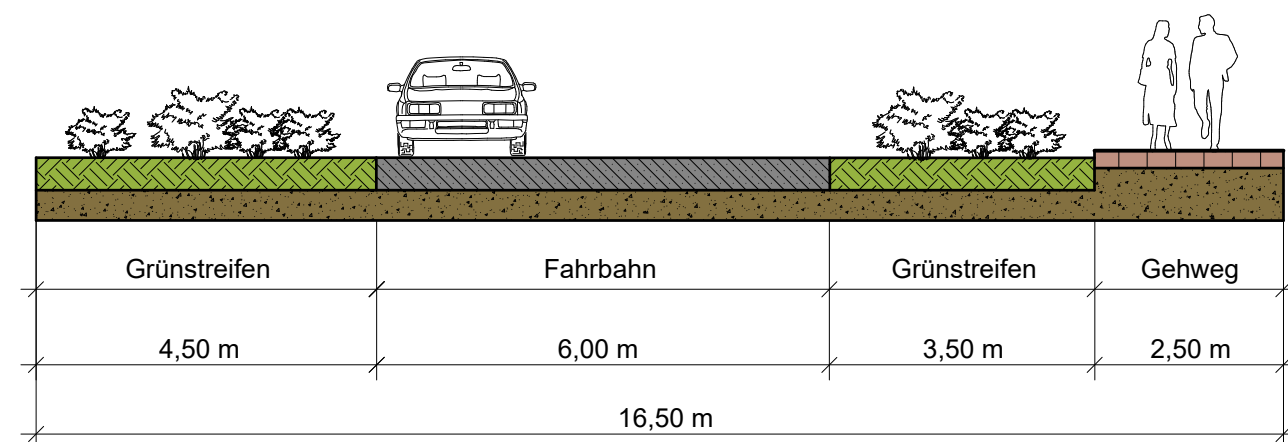
VERMESSUNGSPLAN (Gebäudebestand ohne Maßstab)



STRASSENPROFILE (nicht bindend)

M. 1:100

Schnitt A - A
Schönberger Straße



Es gilt die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

ZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE	Gewerbliche Bauflächen	§ 9 (1) 1 BauGB/ § 8 BauNVO
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG		
GRZ 0,8	Grundflächenzahl	§ 9 (1) 1 BauGB/ § 16 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 9 (1) 1 BauGB/ § 16 BauNVO
TH 56,50 m	max. Traufhöhe	§ 9 (1) 1 BauGB/ § 18 BauNVO
15 - 30°	Dachneigung	§ 9 (4) BauGB

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

Baugrenze	§ 9 (1) 2 BauGB/ § 23 (1) BauNVO
-----------	----------------------------------

VERKEHRSFLÄCHEN

Ein- und Ausfahrt	§ 9 (1) 4 BauGB
-------------------	-----------------

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 (1) 25b BauGB
---	-------------------

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans	§ 9 (7) BauGB
Umgrenzung von Flächen für Stellplätze	§ 30 (2) 2 BNatSchG/§ 21 (1) 4 LNatSchG

II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

vorhandene Gebäude	
Flurstücksnummern	
vorhandene Flurstücksgrenzen	

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Sichtflächen gemäß EAHV 93	
Ortsdurchfahrtsgrenze	

Es gelten die Festsetzungen des Ursprungsplanes dem **Bebauungsplan Nr. 6** der Gemeinde Ziethen, bis auf die nachstehende Änderungen:

- der Ziffer 1 dieses Textes-Teil B zur Art der baulichen Nutzung (Ziffer I des Ursprungsplanes wird durch Ziffer 1 ersetzt)
- der Ziffer 2 dieses Textes-Teil B zu Grünordnerischen Maßnahmen (Ziffer VII des Ursprungsplanes wird durch Ziffer 2 ersetzt)
- der Ziffer 3 dieses Textes-Teil B zu Artenschutzrechtlichen Maßnahmen

TEXT - TEIL B

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.1 Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belastigenden Gewerbebetrieben.

1.2 Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Getränkemärkte
- Verkaufsstätten, wenn sie
 - nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
 - in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und
 - diesem gegenüber in der Betriebsfläche (zulässige Grundfläche und Baumasse sowie gegebenenfalls zulässige Nutzfläche im Freien) untergeordnet sind.

Nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten,
- Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind im GE-Gebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

2. GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

2.1 Erhaltungsmaßnahmen (§ 9 (1) 25a/b BauGB)

Gehölzstrukturen, Grünfläche
Die gekennzeichneten Gehölzstrukturen (standortheimischen Laubgehölzen auf bestandenen Grünflächen) sind durch Festsetzungen dauerhaft zu erhalten.
(Maßnahmen zum Erhalt, siehe Begründung)

2.2 Gestaltungsmaßnahmen (§ 9 (1) 25a/b BauGB)

Fassadenbegrünung
Ungegliederte geschlossene Wandflächen von über 15 m² sind mit einer Fassadenbegrünung aus kletternden und Rankenden Pflanzen oder Spalierobst zu versehen.
(Anpflanzung und Pflege, siehe Begründung)

2.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung

Stellplätze und Wegefläche
Stellplätze und Wegeflächen sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise zu errichten.

2.4 Innerhalb der Sichtflächen sind Bepflanzungen und jegliche Bebauung über 0,70 m Höhe, gemessen von der Fahrbahnoberkante, unzulässig

3. ARTENSCHUTZRECHTLICHE MASSNAHMEN

3.1 Maßnahmen zum Schutz der Fauna

Brutvögel und Fledermäuse
Eventuellen Gebäudeabriss sind nur in der Zeit zwischen dem 01.12. und 28./29.02 möglich. Sofern durch eine Vogel- und Fledermauskartierung nachgewiesen werden kann, dass keine Quartiernutzung der Gebäude erfolgt („Negativnachweis“), ist ein Abriss auch zu anderen Zeiten möglich. Dies ist im Einzelfall mit der UNB abzustimmen.
Eingriffe in Gehölze sind nur außerhalb der Brutzeit, d.h. nur in der Zeit zwischen 01.10. und 28./29.02. durchzuführen.

4. SCHALLSCHUTZ MASSNAHMEN

4.1 Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (vom 26.08.1998) für Gewerbegebiete mit 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts sind einzuhalten. Im Einzelfall kann mit einem Einzelnachweis ermittelt werden, dass aufgrund der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ausreichend sind.

HINWEISE

- Ordnungswidrigkeiten**
Ordnungswidrig im Sinne des § 213 Abs. 1 Satz 3 BauGB handelt, wer der festgesetzten Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.
Die Ordnungswidrigkeit kann auf Grundlage des § 213 Abs. 3 BauGB mit einer Geldbuße von bis zu 10.000,- EUR geahndet werden.
Ordnungswidrig handelt gemäß § 84 Abs. 1 LBO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften der der örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Gemäß § 84 Abs. 3 LBO können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße von bis zu 500.000,- EUR geahndet werden.
- Ursprungsplan**
In der 1. Änderung dieses Bebauungsplanes sind nachstehende textliche Festsetzungen, die im Text-Teil B des Ursprungsplanes Bebauungsplan Nr. 6 aufgeführt sind, anzuwenden:
Ziffer III bis VI
- DIN-Normen**
Die DIN-Normen sind im Amt Lauenburgische Seen einzusehen.
- Erdwärmesonden**
Erdwärmesonden sind grundsätzlich möglich, bedürfen jedoch einer wasserrechtlicher Erlaubnis. Eine geologische Begleitung sowie ggf. weitere Auflagen sind zu beachten. (siehe Begründung Punkt 12)
- Immissionsschutz**
Bei Planung von Anlagen (wie zum Beispiel Tankstellen, zur Lagerung gefährlicher Stoffe) ist zu prüfen, ob sie einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung bedürfen
- Lichtemissionsschutz**
Alle Lichtquellen sind so abzuschirmen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen nicht erfolgt. Die Abschirmung hat auf Privatgrund zu erfolgen. Sie sind so auszubilden, dass sie durch ihre Form, Farbe, Größe oder dem Ort und die Art der Anbringung nicht zu Verwechslungen mit Verkehrszeichen und -einrichtungen Anlass geben oder deren Wirkung beeinträchtigen können.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuches (BauGB), sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom _____ folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 für das Gebiet: "Nordöstlich "Elisberg", östlich der "Schönberger Straße", nördlich der "An der Bundesstraße" (B208)".

VERFAHRENSHINWEIS:

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom _____. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am _____ erfolgt.
- Die frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde durch die öffentliche Auslegung vom _____ bis _____ durchgeführt.
- 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 _____ unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am _____ den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, sowie die Begründung wurden in der Zeit vom _____ bis _____ auf der Internetseite "www.amt-lauenburgische-seen.de" in der Rubrik Ziethen - Bauleitplanung veröffentlicht. Als weitere Zugangsmöglichkeit wurden die Unterlagen im Amt Lauenburgische Seen während folgender Zeiten: montags, dienstags, donnerstags und freitags 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr, donnerstags zusätzlich von 15.00 Uhr bis 18.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten per Mail, schriftlich per Brief oder per Fax oder zur Niederschrift abgegeben werden können, in den Lübecker Nachrichten am _____ bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www.amt-lauenburgische-seen.de" in das Internet eingestellt.
- 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.

Ziethen, den _____ Siegel - Bürgermeister -

Berkenthin, den _____ Siegel - ÖbVI -

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

Die Gemeindevertretung hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, am _____ als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Ziethen, den _____ Siegel - Bürgermeister -

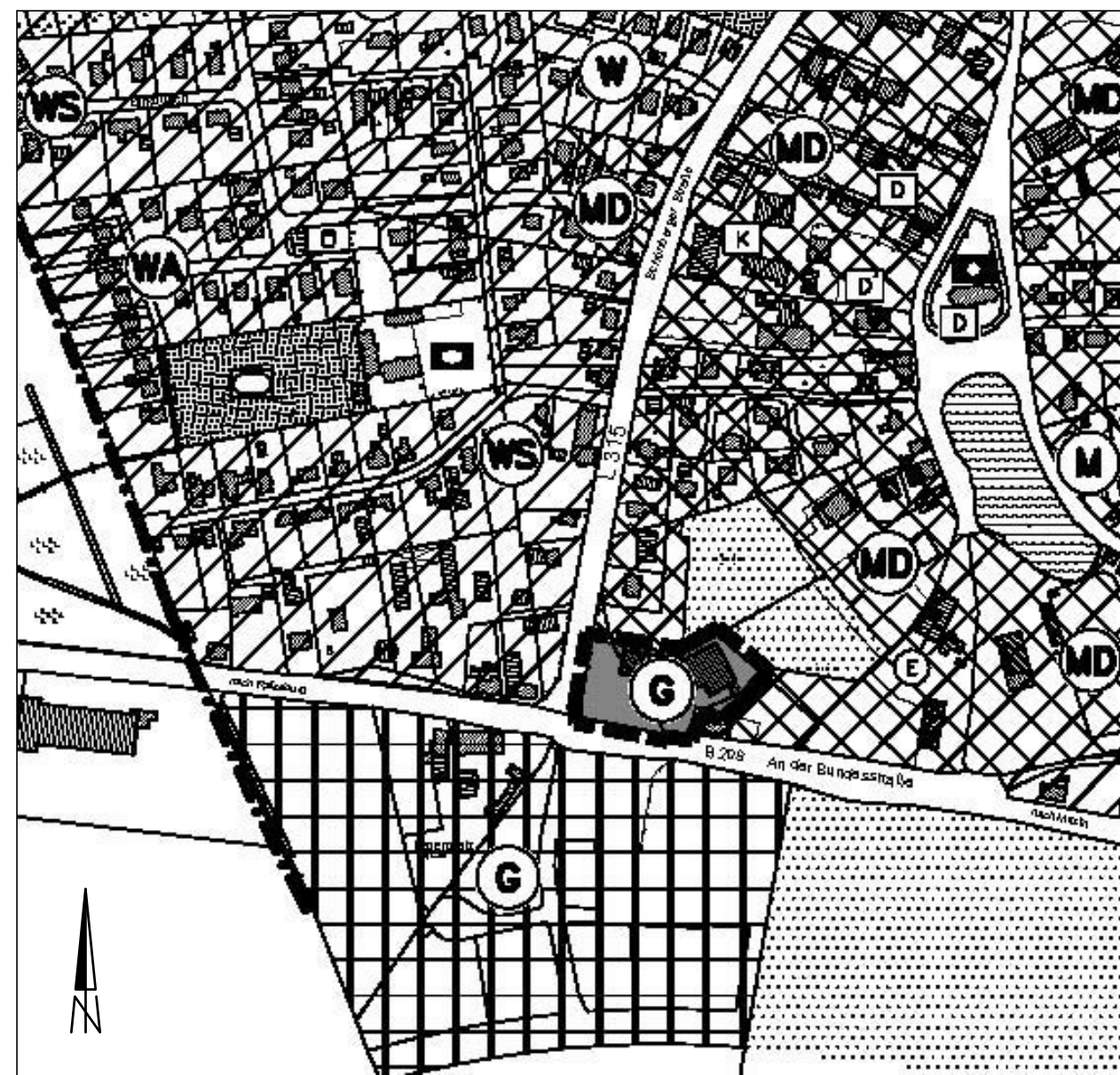
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Ziethen, den _____ Siegel - Bürgermeister -

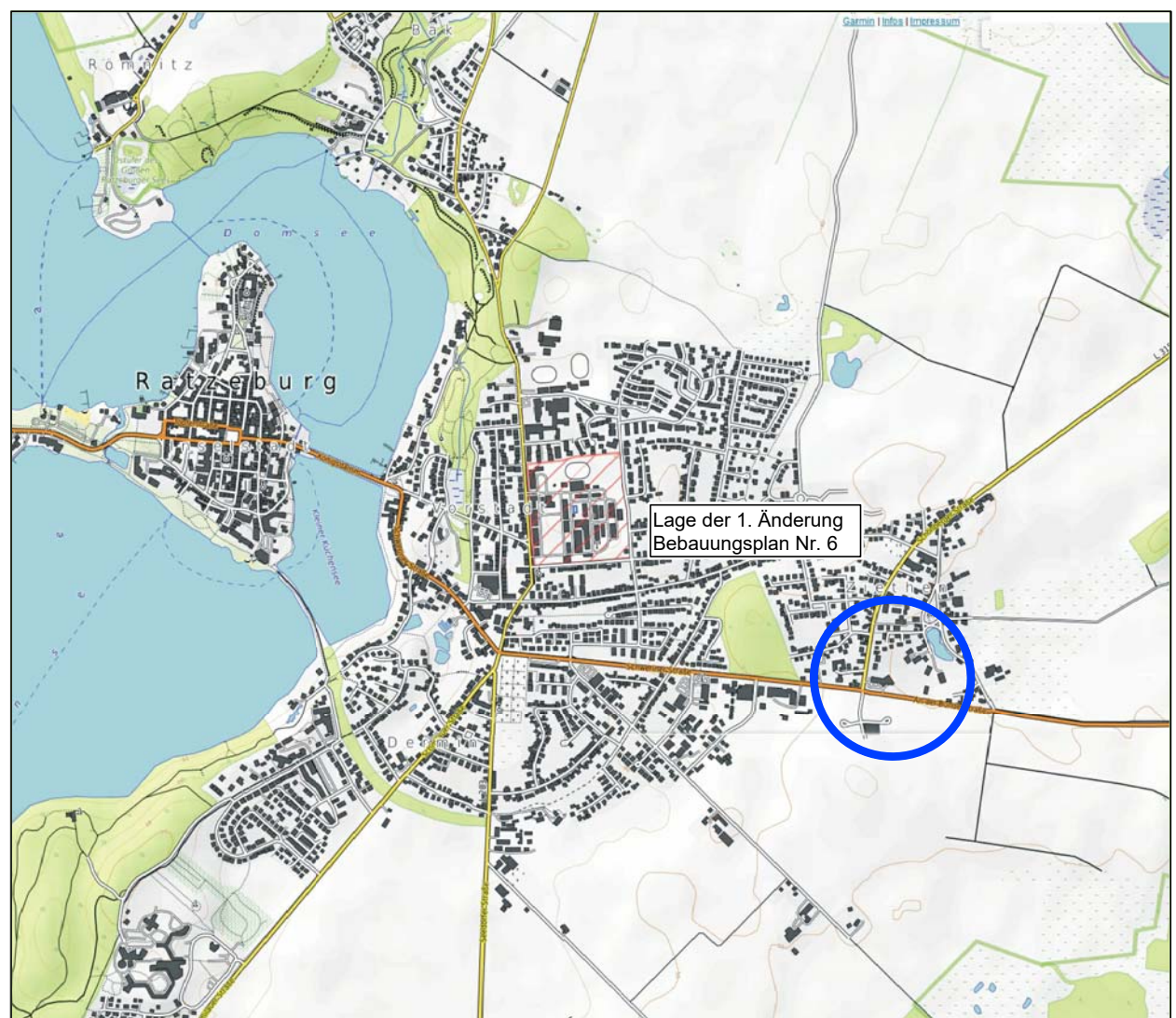
Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden. 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 Erleichen 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.

Ziethen, den _____ Siegel - Bürgermeister -

14. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung o.M.



Übersichtskarte o.M.



SATZUNG DER GEMEINDE ZIETHEN

über die

1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 6

für das Gebiet:

"Nordöstlich "Elisberg", östlich der "Schönberger Straße", nördlich der "An der Bundesstraße" (B208)"

Stand: Juni 2026

Entwurf für:
Beteiligung und Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB
und der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (2) BauGB

Verfasser:
BSK Bau + Stadtplaner Kontor
Hauptstraße 83
23879 Mölln