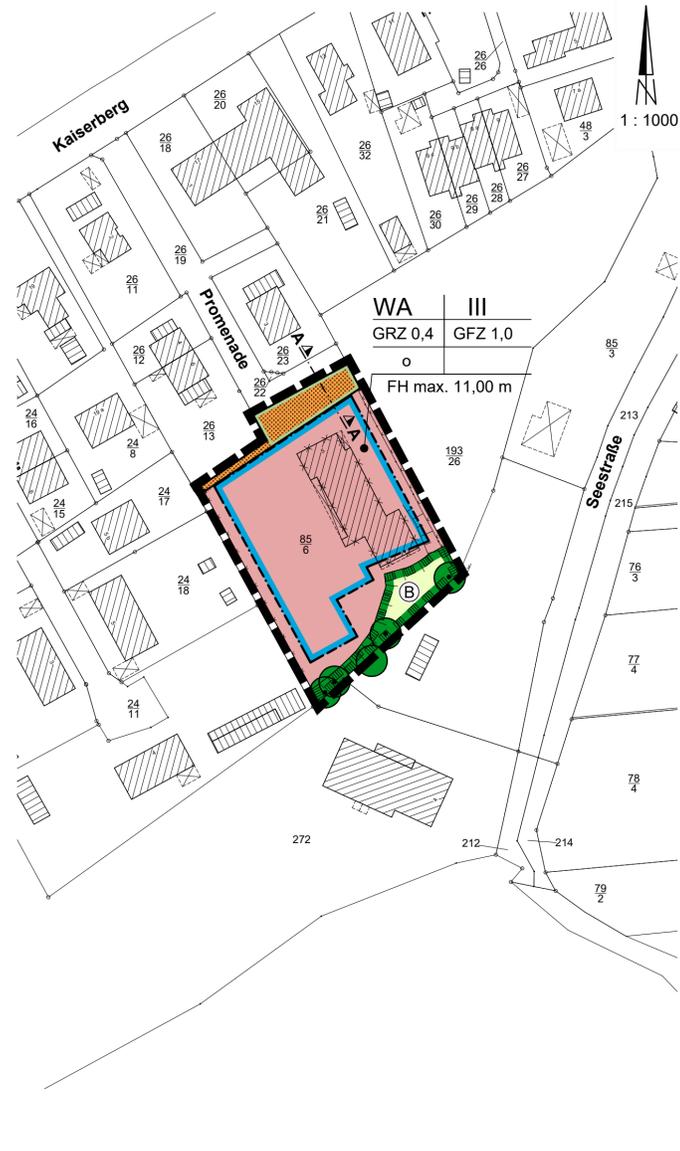


PLANZEICHNUNG - TEIL A



TEXT - TEIL B

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m § 16 BauNVO)

1.1 Die Firsthöhe (FH) der baulichen Anlagen hat maximal 11,00 m, bezogen auf die mittlere Höhe des Geländes, an der Straßenbegrenzungslinie des jeweiligen Grundstückes, zu betragen. Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Geländehöhe innerhalb der bebaubaren Fläche, oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des gedeckten Daches.

2. GESTALTUNG (§ 9 (4) BauGB i.V.m § 84 LBO)

2.1 Als Außenwandgestaltung ist Verblendmauerwerk in den Farben Rot bis Rotbraun zulässig und Putzflächen nur in den v.g. Verblendmauerwerksfarben und Weiß zulässig. Holzhäuser in Blockbauweise sind ausgeschlossen.

2.2 Als Dacheindeckungen sind Dachsteine bzw. Dachpfannen in den Farben Rot, Rotbraun oder Anthrazit zulässig. Glasierte Dachsteine und Dachpfannen sind unzulässig. Zulässig sind Solarthermie- und Photovoltaikanlagen zur eigenen Nutzung als nicht störende Anlagen.

2.3 Für Nebenanlagen gelten die gestalterischen Festsetzungen der Haupt- (Wohn-) gebäude. Für Nebenanlagen sind Flachdächer zulässig.

3. NUTZUNGEN

- Innerhalb des Bebauungsplanes werden die Nutzungen gem. § 4 (3) 1, 2, 3, 4 und 5 BauNVO ausgeschlossen:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen
 - Gartenbaubetriebe und Tankstellen

4. GRÜNORDNERISCHE MASSNAHMEN

Erhaltungsmaßnahmen (§ 9 (1) 25a/b BauGB)
Die zu erhaltenden Bäume sind so zu schützen, dass keine Schädigungen im Wurzel-, Stamm- und Kronbereich des Baumes, die zum Absterben des Baumes führen oder seine Lebensfähigkeit nachhaltig beeinträchtigen können, vorkommen. Bauliche Anlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen im Kronen- und Wurzelbereich der zum Erhalt festgesetzten Bäume und Baumgruppen sind unzulässig (Fachgerechter Schutz und Pflege; siehe Begründung). Innerhalb des 3 m breiten Schutzstreifens zum gesetzlich geschützten Hang, sind Abgrabungen, Aufschüttungen, Versiegelungen, Baugruben, Gräben u.ä. nicht zugelassen.

Minimierungsmaßnahmen (§ 9 (1) 14, 16 BauGB)

Bodenschutzmaßnahmen
Der vorhandene Oberboden (Mutterboden) ist vor Baubeginn gesondert abzutragen und an geeigneter Stelle bis zur Wiederverwertung auf dem Grundstück, zwischenzulagern. Die Mutterbodenmieten sind nicht höher als 1 m anzulegen und mit einer geeigneten Gründung einzusäen (z.B. Lupine; Schutz des Oberbodens). (vgl. Begründung)

ZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Es gilt die BauNVO von 1990.

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 13	§9(7) BauGB
	Allgemeines Wohngebiet	§9(1) BauGB/§4 BauNVO
	Zahl der Vollgeschosse (höchstens)	§9(1) BauGB/§16 BauNVO
	Grundflächenzahl	§9(1) BauGB/§16 BauNVO
	Geschoßflächenzahl	§9(1) BauGB/§16 BauNVO
	Firsthöhe	§9(1) BauGB/§16 BauNVO
	offene Bauweise	§9(1)2 BauGB/§22 BauNVO
	Baugrenze	§9(1)2 BauGB/§23(1) BauNVO
	Straßenbegrenzungslinie	§9(1)11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	§9(1)11 BauGB
	Erhaltung von Bäumen	§9(1)25a/b BauGB

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

	gesetzlich geschütztes Biotop (artenreich geschützter Steilhang)	§30(2) BNatSchG/§9(6) BauGB
--	--	-----------------------------

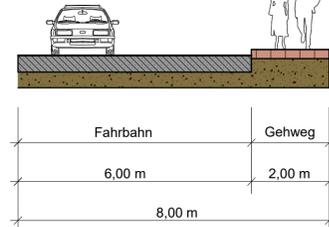
III. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

	Flurstücksnummern
	vorhandene Flurstücksgrenzen
	zu entfernende bauliche Anlagen

STRASSENPROFIL (nicht bindend)

M. 1:100

Schnitt A - A, Promenade



Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushaltes
Unbelastetes Regenwasser von den Dachflächen ist zu sammeln (Nutzung als Brauchwasser möglich), überschüssiges Regenwasser ist in das öffentliche System einzuspeisen

Gestaltungsmaßnahmen (§ 9 (1) 25a/b BauGB)
Gestaltung des Grundstückes
Das Grundstück ist mit geeigneten standortheimischen Laubgehölzen anzupflanzen und zu gestalten. Es sind mindestens zwei Bäume als Hochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anwuchspflege ist für 3 Jahre sicherzustellen. (Gehölzart, Pflanzgut und Pflanzart; siehe Begründung)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
Nebenflächen
Die versiegelten Flächen im privaten und im öffentlichen Raum sollen so gering wie möglich gehalten werden. Die Stellflächen, Zufahrten etc. sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

5. ARTENSCHUTZRECHTLICHE MASSNAHMEN

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen
Maßnahme A-V-1: Fäll- / Rückschnitt zwischen dem 15. Oktober und 30. November, Roden / Bodenarbeiten ab 01. Mai.
Maßnahme A-V-2: Gebäudeabriss nur zwischen dem 01. Dezember und 28. Februar.
Maßnahme A-V-3: Abgrenzung des Südhanges (geschütztes Biotop, potenzieller Lebensraum für Fledermäuse, Brutvögel und Haselmaus) während der Bauzeit durch einen Bauzaun.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen
Maßnahme A-A-1: Gehölzausgleich für Brutvögel der Gehölze
Als Ausgleich sind ca. 800 m² Gehölzfläche neu anzulegen. Möglich sind sowohl die Anlage einer Gehölzfläche, als auch die Schaffung einer Sukzessionsfläche mit einem Anteil von Gehölzpflanzungen auf ca. 50 % der Fläche.
Dies erfolgt extern auf der Ackerfläche „In den Schlingen“, direkt östlich des Fließgewässers „Stichelsbach“ und dem waldbewachsenen „Kehrsener Moor - Bannauer Moor“ sowie nordwestlich der Straße „Im Schlingen“ in Kehrsen. Die Ackerfläche umfasst das Flurstück 70, der Flur 4 in der Gemarkung Kehrsen-Meierhof. Der Ausgleich erfolgt im nördlichen Bereich des Flurstücks. Die Fläche ist als naturbetontes Feldgehölz zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Ein 5 m breiter Streifen ist zum Gewässer hin, zur Gewässerpflege, von Gehölzen freizuhalten. (Lage der Fläche und Art der Bepflanzung, siehe Begründung, Ziffer 8)

Maßnahme A-A-2: Herstellen von Fledermausquartieren
Es sind 2 Verschaltungen (je 1 x 3 m) an Gebäuden oder 10 Fledermausflachkästen an Gebäuden oder Bäumen anzubringen. Geeignet ist z.B. der Einbau an den geplanten Gebäuden. (Art und Lage der Verschaltung bzw. Fledermausflachkästen siehe Begründung, Ziffer 8)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuches (BauGB), sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgender Satzungen über den Bebauungsplan Nr. 13 der Gemeinde Gudow, für das Gebiet südlich der Straße "Promenade" und westlich der "Seestraße", bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, erlassen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 132), zuletzt geändert durch Art. G am 11. Juni 2013 (Bundesgesetzblatt I Seite 1548).

VERFAHRENSHINWEIS:

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt.

VERFAHRENSVERMERKE:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom am erfolgt. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am in den Lübecker Nachrichten hingewiesen.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde durch Auslegung der Planung 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 des Bebauungsplanes Nr. 13 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis während der Dienststunden 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, durch Bereitstellung im Internet am bekanntgemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am in den Lübecker Nachrichten hingewiesen.
- 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.

Gudow, den Siegel - Bürgermeister -

Berkenthin, den Siegel - ÖbVI Schneider -

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

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Gudow, den Siegel - Bürgermeister -

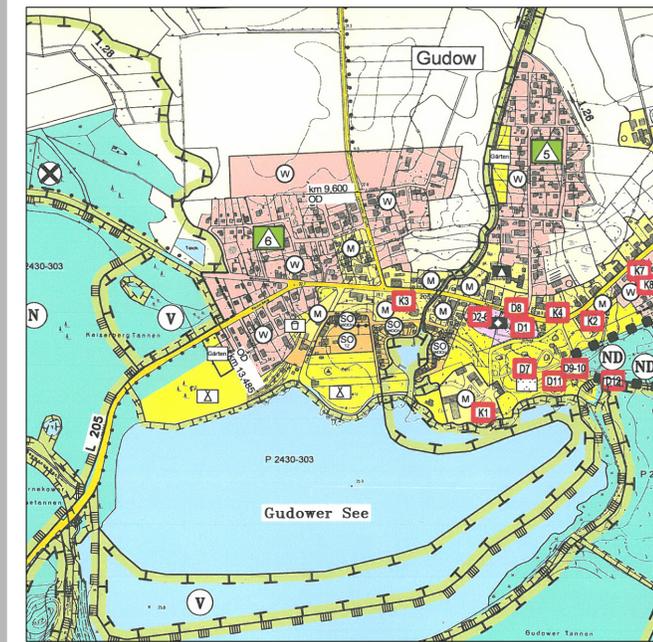
10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Gudow, den Siegel - Bürgermeister -

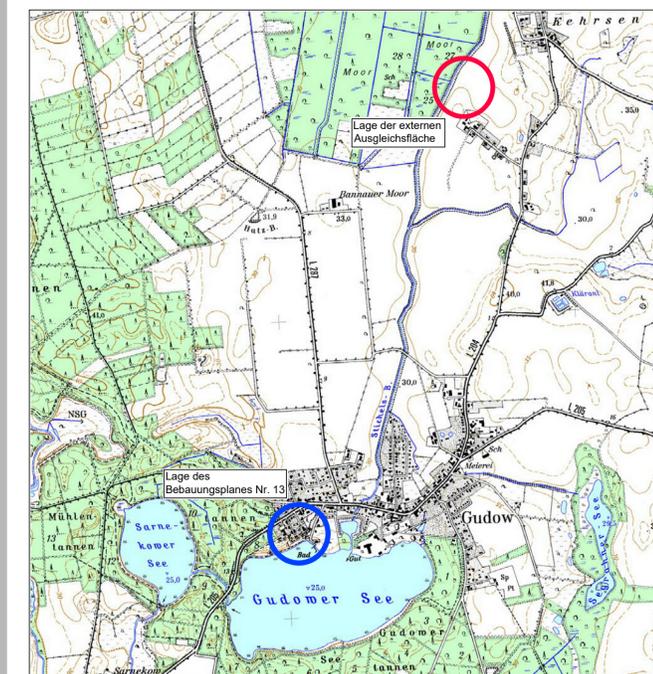
11. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 13 durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ortsüblich bekannt 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.

Gudow, den Siegel - Bürgermeister -

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 1:5000



Übersichtskarte 1 : 25000



SATZUNG DER GEMEINDE GUDOW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 13 für das Gebiet südlich der Straße "Promenade" und westlich der "Seestraße"

Stand: November 2016
Dezember 2016
April 2017

Planungsbüro:

