

Satzung der Gemeinde Gudow über den Bebauungsplan Nr. 15 "OT Kehrsen"

<p>Teil A - Planzeichnung</p> <p>0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m</p> <p>M.1:1000</p> <p>Es gilt die BauNVO: i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. IS.3786)</p>	<p>Planzeichenerklärung</p> <p>Planzeichen Erläuterungen</p> <p>Festsetzungen</p> <p>Art der baulichen Nutzung</p> <p>MI-1 Mischgebiete</p> <p>Maß der baulichen Nutzung</p> <p>GRZ 0,3 Grundflächenzahl (GRZ)</p> <p>II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze</p> <p>GH 48 m Gebäudehöhe als Höchstmaß in m über NHN (Normalhöhennull) (siehe Text Teil B, Ziffer 2)</p> <p>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</p> <p>Einzelhäuser zulässig</p> <p>Offene Bauweise</p> <p>Baugrenze</p> <p>Verkehrsflächen</p> <p>Straßenverkehrsflächen</p> <p>Straßenbegrenzungslinie</p> <p>Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken</p> <p>Flächen für Versorgungsanlagen</p> <p>Erneuerbare Energien</p> <p>Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses</p> <p>Wasserflächen</p> <p>Zweckbestimmung:</p> <p>F Fließgewässer</p> <p>Grünflächen</p> <p>Private Grünfläche</p> <p>Zweckbestimmung:</p> <p>GB Grünfläche "Biotop"</p> <p>GG Grünfläche "Garten"</p> <p>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</p> <p>Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</p> <p>Zweckbestimmung:</p> <p>OW Obstwiese</p> <p>KS Knickschutzstreifen</p> <p>Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen (Knick)</p> <p>Erhaltung von Bäumen</p>	<p>Rechtsgrundlagen</p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</p> <p>§ 6 BauNVO</p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB</p> <p>§ 16 BauNVO</p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB</p> <p>§ 22 und § 23 BauNVO</p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB</p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB</p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB</p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB</p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB</p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB</p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB</p>	<p>Sonstige Planzeichen</p> <p>Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger</p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes</p> <p>§ 9 Abs. 7 BauGB</p> <p>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes</p> <p>§ 1 Abs. 4 BauNVO</p> <p>§ 16 Abs. 5 BauNVO</p> <p>Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen</p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB</p> <p>Stellplätze</p> <p>Maßangabe in Meter</p> <p>Nachrichtliche Übernahmen</p> <p>Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts</p> <p>§ 9 Abs. 6 BauGB</p> <p>gesetzlich geschütztes Biotop</p> <p>§ 30 BNatSchG oder § 21 LNatSchG</p> <p>Eichenallee</p> <p>Lindenallee</p> <p>Geschützter Knick</p> <p>§ 21 Abs. 1 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG</p> <p>Darstellungen ohne Normcharakter</p> <p>vorh. Flurstücksgrenze</p> <p>vorh. Flurstücksnummer</p> <p>vorh. Gebäude</p> <p>Oberkante Gelände in m über NHN (Normalhöhennull)</p>	<p>3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen i.d. Baugebieten</p> <p>(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)</p> <p>Innerhalb des Mischgebietes (MI) sind maximal zwei (2) Wohnungen pro Einzelhaus [E] zulässig.</p> <p>4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</p> <p>(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</p> <p>4.1 Für Knicks sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau des Knicks erhalten bleibt bzw. gefördert wird.</p> <p>Knicks sind gesetzlich geschützte Biotop. Nach § 30 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen, erheblichen Beeinträchtigung führen können, verboten.</p> <p>4.2 Innerhalb des Knickschutzstreifens (KS) sind bauliche Anlagen jedweder Art zu unterlassen, ebenso unzulässig sind Veränderungen von Relief und Boden wie Abgrabungen, Aufschüttungen und Versiegelungen. Die Knickschutzstreifen sind durch die jährliche Mahd (ab Juli) extensiv zu pflegen.</p> <p>4.3 Bauliche Anlagen, Versiegelungen jeder Art sowie Auf- und Abgrabungen sind im Bereich der Knicks, der Knickschutzstreifen und unterhalb der Baumkronen unzulässig. Straßenunterhaltungsarbeiten sind unter Beachtung der DIN 18920 und RAS-LP4 durchzuführen.</p> <p>4.4 Die Fläche für Versorgungsanlagen ist als unversiegelte Grünfläche anzulegen und extensiv zu pflegen. Befestigungen und/oder Versiegelungen im Bereich der Zuwegungen und der Fundamente sind zulässig.</p> <p>4.5 Die private Grünfläche "Biotop" (GB) ist als extensive Wiese zu erhalten. Versiegelungen sind nicht zulässig. Das innerhalb der privaten Grünfläche "Biotop" (GB) liegende ggB ist ebenfalls zu erhalten. Bodenveränderungen und Veränderungen des Reliefs dürfen nicht stattfinden. Röhrichte sind geschützte Biotop. Nach § 30 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, verboten.</p> <p>4.6 Die private Grünfläche „Garten“ (GG) ist als Gartenland/Rasenfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Versiegelungen sind nicht zulässig, nur die Errichtung eines Gartenhauses mit einer max. Grundfläche von 20 m² ist zulässig.</p> <p>5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern</p> <p>(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB)</p> <p>5.1 Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichartig und gleichwertig (als Hochstamm, Stammumfang mind. 14/16 cm) zu ersetzen.</p> <p>5.2 Für das Mischgebiet (MI) sind mindestens hochstämmige Laubbäume oder Obstbäume als Hochstamm (Stammumfang mindestens 12/14 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist frühzeitig für gleichartigen Ersatz zu sorgen.</p> <p>5.3 Für die Knickneuanlage sind die Vorgaben des „Knickerklasses SH“ umzusetzen. Dazu ist ein Knickwall mit einer Höhe von 1,20 m, einer Fußbreite von 3,5-4,5 m und einer Kronenbreite von ca. 2,5 m vorgesehen. Die Bepflanzung erfolgt auf der Knickkrone zweireihig mit folgenden Arten: Acer campestre (Feldahorn), Cornus mas (Kornelkirsche), Crataegus laevigata (Weißdorn), Corylus avellana (Hassel), Frangula alnus (Faulbaum), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Malus sylvestris (Wildapfel), Prunus avium (Vogelkirsche), Prunus institia (Kretel), Salix caprea (Salweide), Sorbus aucuparia (Vogelbeere), Viburnum opulus (Schneeball).</p> <p>Zur Besonnung der Ostwiese wird auf Überhälter verzichtet.</p> <p>5.4 Die Maßnahmenfläche ist als extensive Obstwiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Wiese ist einmal jährlich ab Mitte Juli zu mähen, das Mähgut ist abzufahren. Ein zweiter später Pflegeschnitt im September/Oktober (Ernte) ist zulässig.</p> <p>Die Bepflanzung erfolgt mit ... Stück Obstbaum-Hochstämmen, bevorzugt alter Sorten.</p>	<p>6. Örtliche Bauvorschriften</p> <p>6.1 Dacheindeckungen</p> <p>Innerhalb des Mischgebietes (MI) sind nur nicht hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien in den Farben rot, rotbraun, grau und anthrazit für das Hauptgebäude oder Gründächer mit lebenden Pflanzen zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.</p> <p>Metallische Dacheindeckungsmaterialien sind zulässig, wenn die Dachneigung die Verwendung von Dachpfannen aus konstruktiven Gründen nicht ermöglicht.</p> <p>Für die Dacheindeckungen der überdachten Stellplätze (sog. Carports), Garagen und Nebenanlagen sind auch andere Dacheindeckungsmaterialien zulässig.</p> <p>6.2 Stellplätze</p> <p>Innerhalb des Mischgebietes sind je Wohneinheit 2 Stellplätze auf dem Grundstück zu errichten. Stellplätze ohne Schutzdach sind nur in wasserdurchlässiger Ausführung zulässig (Pflaster mit mindestens 20 % Fuganteil, Sickerpflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen).</p> <p>6.3 Steingärten</p> <p>Private nicht überbaubare Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Zufahrten, Abstellplätze und Wege gärtnerisch anzulegen. Das Anlegen von sogenannten Kies-, Splitt- oder Schottergärten in Verbindung mit dem Abdecken des Erdreiches mit Kunststoffolie ist unzulässig.</p> <p>HINWEIS:</p> <p>Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Büchen, Amtsplatz 1, 21514 Büchen eingesehen werden.</p>	<p>Übersichtskarte</p> <p>DigitalerAtlasNord © GeoBasis-DE/VerGeo SH, BKG - Juni 2020</p>				
		<p>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB</p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB</p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB</p>		<p>Teil B - Text</p> <p>1. Art der baulichen Nutzung</p> <p>(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO)</p> <p>1.1 Innerhalb des Mischgebietes 1 (MI-1) werden die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 3, 5 - 7 BauNVO zulässigen Nutzungen (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Berberbergsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) ausgeschlossen.</p> <p>Die gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.</p> <p>1.2 Innerhalb des Mischgebietes 2 (MI-2) ist ausschließlich die Errichtung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen zulässig.</p> <p>2. Höhe von baulichen Anlagen</p> <p>(§ 9 Abs. 2 BauGB, § 18 Abs. 1 BauGB)</p> <p>Die maximal festgesetzte Gebäudehöhe (GH) werden gemessen über Normalhöhennull (ü.NHN). Grundsätzlich gelten die, in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH). Für bestimmte Bereiche sind Ausnahmen wie nachfolgend zulässig:</p> <p>Von der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) ausgenommen sind betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen für Lüftungen und Kühlung, Schornsteine und betriebsbedingte Antennenanlagen sowie untergeordnete Bauteile. Durch die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) um bis zu 1,00 m zulässig.</p>		<p>3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen i.d. Baugebieten</p> <p>(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)</p> <p>Innerhalb des Mischgebietes (MI) sind maximal zwei (2) Wohnungen pro Einzelhaus [E] zulässig.</p> <p>4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</p> <p>(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</p> <p>4.1 Für Knicks sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau des Knicks erhalten bleibt bzw. gefördert wird.</p> <p>Knicks sind gesetzlich geschützte Biotop. Nach § 30 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen, erheblichen Beeinträchtigung führen können, verboten.</p> <p>4.2 Innerhalb des Knickschutzstreifens (KS) sind bauliche Anlagen jedweder Art zu unterlassen, ebenso unzulässig sind Veränderungen von Relief und Boden wie Abgrabungen, Aufschüttungen und Versiegelungen. Die Knickschutzstreifen sind durch die jährliche Mahd (ab Juli) extensiv zu pflegen.</p> <p>4.3 Bauliche Anlagen, Versiegelungen jeder Art sowie Auf- und Abgrabungen sind im Bereich der Knicks, der Knickschutzstreifen und unterhalb der Baumkronen unzulässig. Straßenunterhaltungsarbeiten sind unter Beachtung der DIN 18920 und RAS-LP4 durchzuführen.</p> <p>4.4 Die Fläche für Versorgungsanlagen ist als unversiegelte Grünfläche anzulegen und extensiv zu pflegen. Befestigungen und/oder Versiegelungen im Bereich der Zuwegungen und der Fundamente sind zulässig.</p> <p>4.5 Die private Grünfläche "Biotop" (GB) ist als extensive Wiese zu erhalten. Versiegelungen sind nicht zulässig. Das innerhalb der privaten Grünfläche "Biotop" (GB) liegende ggB ist ebenfalls zu erhalten. Bodenveränderungen und Veränderungen des Reliefs dürfen nicht stattfinden. Röhrichte sind geschützte Biotop. Nach § 30 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, verboten.</p> <p>4.6 Die private Grünfläche „Garten“ (GG) ist als Gartenland/Rasenfläche anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Versiegelungen sind nicht zulässig, nur die Errichtung eines Gartenhauses mit einer max. Grundfläche von 20 m² ist zulässig.</p> <p>5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern</p> <p>(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB)</p> <p>5.1 Die zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei Abgang gleichartig und gleichwertig (als Hochstamm, Stammumfang mind. 14/16 cm) zu ersetzen.</p> <p>5.2 Für das Mischgebiet (MI) sind mindestens hochstämmige Laubbäume oder Obstbäume als Hochstamm (Stammumfang mindestens 12/14 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist frühzeitig für gleichartigen Ersatz zu sorgen.</p> <p>5.3 Für die Knickneuanlage sind die Vorgaben des „Knickerklasses SH“ umzusetzen. Dazu ist ein Knickwall mit einer Höhe von 1,20 m, einer Fußbreite von 3,5-4,5 m und einer Kronenbreite von ca. 2,5 m vorgesehen. Die Bepflanzung erfolgt auf der Knickkrone zweireihig mit folgenden Arten: Acer campestre (Feldahorn), Cornus mas (Kornelkirsche), Crataegus laevigata (Weißdorn), Corylus avellana (Hassel), Frangula alnus (Faulbaum), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Malus sylvestris (Wildapfel), Prunus avium (Vogelkirsche), Prunus institia (Kretel), Salix caprea (Salweide), Sorbus aucuparia (Vogelbeere), Viburnum opulus (Schneeball).</p> <p>Zur Besonnung der Ostwiese wird auf Überhälter verzichtet.</p> <p>5.4 Die Maßnahmenfläche ist als extensive Obstwiese anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Wiese ist einmal jährlich ab Mitte Juli zu mähen, das Mähgut ist abzufahren. Ein zweiter später Pflegeschnitt im September/Oktober (Ernte) ist zulässig.</p> <p>Die Bepflanzung erfolgt mit ... Stück Obstbaum-Hochstämmen, bevorzugt alter Sorten.</p>		<p>Satzung</p> <p>Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 "Ortsteil Kehrsen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.</p> <p>Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt:</p>		<p>Satzung der Gemeinde Gudow "OT Kehrsen" über den Bebauungsplan Nr. 15</p> <p>Kreis Herzogtum Lauenburg</p>
<p>Planungszustand nach BauGB</p> <p>§3(1) §4(1) §4(2) §9(2) §10</p>		<p>Stand: 09.11.2020 / L.</p>		<p>Verfahrensstadium nach BauGB</p> <p>§3(1) §4(1) §4(2) §9(2) §10</p>		<p>GSP</p> <p>GÖSCH & PRIEWE</p> <p>Ingenieurgesellschaft mbH</p> <p>Beratende Ingenieure (VBI)</p> <p>23843 Bad Oldesloe</p> <p>Papierberg 4</p> <p>Tel.: 0 45 31 / 67 07 - 0</p> <p>Fax: 0 45 31 / 67 07 - 70</p> <p>E-Mail: otdesloe@gsp-gp.de</p> <p>Internet: www.gsp-gp.de</p>		<p>P-Nr.: 20-1262</p>		