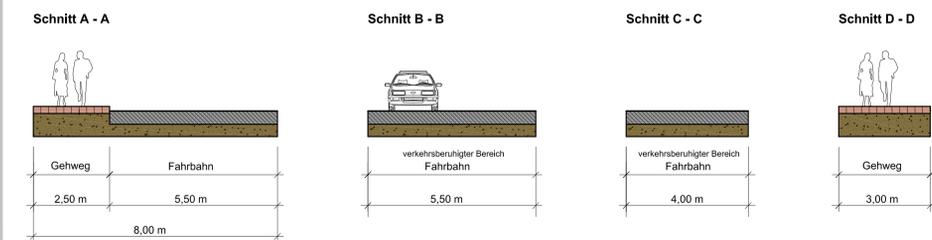


PLANZEICHNUNG - TEIL A



STRASSENPROFILE (nicht bindend) M 1:100

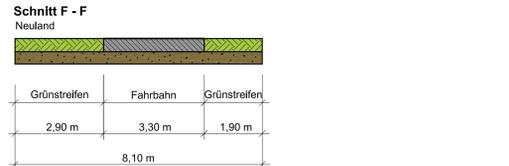
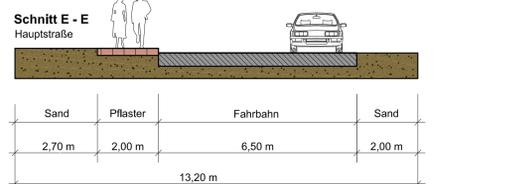


ZEICHENERKLÄRUNG

- ### I. FESTSETZUNGEN
- Es gilt die BauNVO von 1990.
- WA** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 12 §9(7) BauGB
 - I** Allgemeines Wohngebiet §9(11) BauGB/§4 BauNVO
 - 40°-50°** Zahl der Vollgeschosse (höchstens) §9(11) BauGB/§16 BauNVO
 - GRZ 0,3** Dachneigung §9(4) BauGB
 - GRZ 0,3** Grundflächenzahl §9(11) BauGB/§16 BauNVO
 - FH max 9,00 m** Firsthöhe §9(11) BauGB/§16 BauNVO
 - 2WO** nur Einzelhäuser zulässig §9(1)2 BauGB/§22 BauNVO
 - 2WO** Beschränkung der Zahl der Wohnungen §9(1)6 BauGB
 - Baugrenze** §9(1)2 BauGB/§23(1) BauNVO
 - Straßenbegrenzungslinie** §9(1)11 BauGB
 - Straßenverkehrsfläche** §9(1)11 BauGB
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** §9(1)11 BauGB
 - Verkehrsberuhigter Bereich** §9(1)14 BauGB
 - Fuß- und Radweg** §9(1)25b BauGB
 - Flächen für Versorgungsanlagen für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken** §9(1)24 BauGB
 - Abfall** §9(1)25 BauGB
 - Erhaltung von Bäumen** §9(1)25b BauGB
 - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes** §9(1)24 BauGB
 - Lärmpegelbereiche** (siehe Text - Teil B Ziffer 5)

- ### II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME
- K** Kulturdenkmale, die dem Denkmalschutz unterliegen §1DSchG/§9(6) BauGB
 - Verbandsgewässer offen** Nr.1,27 RAST 06/(§9(6) BauGB
 - Verbandsgewässer verrohrt** Nr.1,27 RAST 06/(§9(6) BauGB
 - Stationsnummer Verbandsgewässer Nr.1,27** RAST 06/(§9(6) BauGB
 - Sichtflächen** gem. EAHV 93/95 §9(6) BauGB

STRASSENPROFILE M 1:100



III. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

- Flurstücksnummern
- vorhandene Flurstücksgrenzen
- in Aussicht genommene Zuschnitte der Baugrundstücke
- vorhandene bauliche Anlage mit Hausnummer
- zu entfernende bauliche Anlagen
- zukünftig wegfällende Flurstücksgrenzen
- Maßangaben

HINWEISE

Für alle baulichen Maßnahmen - auch Tiefbaumaßnahmen und Freiflächengestaltungen - in der unmittelbaren Umgebung der eingetragenen Kulturdenkmale Parkstraße 1 und Parkstraße 3 ist eine denkmalrechtliche Genehmigung gem. § 7 Abs. 1 DSchG erforderlich. Die unmittelbare Umgebung umfasst alle Grundstücke, die den Kulturdenkmälern direkt benachbart oder gegenüber liegen sowie die angrenzenden Wege und Straßen. Die denkmalrechtliche Genehmigung kann nur erteilt werden, wenn die Maßnahmen bezüglich ihrer Materialien- und Farbgestaltung so ausgebildet werden, dass keine Beeinträchtigung für die Denkmale entsteht.

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 9,00 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.

1.2 Aus städtebaulichen Gründen wird die Zahl der Wohnungen beschränkt auf max. 2 Wohnungen pro Gebäude (§ 9 (1) 6 BauGB).

1.3 Je Wohneinheit ist eine Nettostellplatzfläche von 36 m² vorzusehen.

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. Verblendmauerwerkfarben und Weiß zulässig. Holzhäuser sind nur im nordischen Stil zulässig. Blockhäuser sind ausgeschlossen. Der Heiligkeitsbezugswert darf 25% nicht überschreiten.

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

2. 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, 4 und 5 BauNVO ausgeschlossen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen

4. GRÜNORDERNERISCHE MASSNAHMEN

Erhaltungsmaßnahmen (§ 9 (1) 25b BauGB)

Erhaltung von Laubbäumen: Die im Plan festgesetzten Einzelbäume an den Straßen Parkstraße, Hauptstraße und Neuland sowie auf dem Flurstück 68 sind so zu erhalten und zu schützen, dass keine Schädigungen im Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich des Baumes, die zum Absterben des Baumes führen oder seine Lebensfähigkeit nachhaltig beeinträchtigen können, vorkommen. Bei Abgang von Bäumen sind diese durch Ersatzpflanzungen von einem oder mehreren Bäume vorzunehmen. Der Wert der Ersatzpflanzung hat dem Wert des beseitigten Baumes zu entsprechen. Die Neuanpflanzungen sind dauerhaft zu sichern und zu erhalten. (Fachgerechter Schutz und Pflege siehe grünordnerischen Fachbeitrag und Begründung)

Minimierungsmaßnahmen (§ 9 (1) 4, 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 einzusauen (z. B. Lupine; Schutz des Oberbodens, vgl. grünordnerischen Fachbeitrag und Begründung)

Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushaltes

Gemäß Entwässerungskonzept der Gemeinde Gudow wird das anfallende Oberflächenwasser den Regenwasserleitungen zugeführt und nach entsprechender Drosselung in den Vorfluter (Gewässer 1,27) eingeleitet.

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Schutz der Fauna

Um eine Beeinträchtigung von Brutvögeln zu vermeiden, müssen mögliche Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeit bzw. in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 14. März stattfinden. Zum Schutz von Fledermäusen hat eine mögliche Entfernung von größeren Bäumen außerhalb der Quartierzeiten stattzufinden, d.h. die Entfernung ist zwischen Dezember und Ende Februar durchzuführen oder es ist vorher durch eine Kontrolle festzustellen, dass an dem Baum keine Quartiere vorhanden bzw. besetzt sind. Um Beeinträchtigungen durch Bauärm zu minimieren sind insbesondere lärmintensive Arbeiten außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Sollten Gebäude abgerissen oder umgebaut werden sind Betroffenheiten von Fledermäusen und Vogelarten zu prüfen und zu berücksichtigen. Als CEF-Massnahme zum Ausgleich des Verlusts von potenziellen Tagesquartieren und Wochenstuben von Fledermäusen an alten Obstbäumen ist das Anbringen von 5 Grobbaumhöhlen für Fledermäuse an älteren Bäumen in der Umgebung erforderlich, dies hat vor dem Fällen der anderen Bäume zu erfolgen. Als Ersatz der zu fallenden Bäume sind für die Gehölzhöhlenbrüter des Siedlungsraumes 5 geeignete Nisthöhlen an vorhandenen Bäumen anzubringen.

Gestaltungsmaßnahmen (§ 9 (1) 25a BauGB)

Baumpflanzungen im Straßenraum

Im ehemaligen Einmündungsbereich der Parkstraße sind mindestens 2 standortheimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Neupflanzungen im Straßenbereich hat die Pflanzfläche eine Größe von mindestens 9 m² zu betragen und ist extensiv zu pflegen. Die Gehölze sind gegen Beschädigungen z. B. durch den Kfz-Verkehr zu sichern (Parkbügel). Bei nachhaltiger Beeinträchtigung ihrer Vitalität oder ihrem Abgang sind sie umgehend mit Bäumen gleicher Art zu ersetzen. Die Anwuchspflege ist für 3 Jahre sicherzustellen. (Gehölzart, Pflanzgut und Pflanzart; siehe grünordnerischen Fachbeitrag und Begründung)

Baumpflanzungen auf den Grundstücken

Pro neu bebautem Grundstück ist zum öffentlichen Raum hin, je ein standortheimischer Laubbaum im Abstand von max. 3 m zum Straßenraum, sowie je Grundstück einen Obsthochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei nachhaltiger Beeinträchtigung der Vitalität oder dem Abgang des Baumes ist dieser umgehend mit einem Baum gleicher Art zu ersetzen. Die Anwuchspflege ist für 3 Jahre sicherzustellen. (Gehölzart, Pflanzgut und Pflanzart; siehe grünordnerischen Fachbeitrag und 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 unversiegelt oder teilversiegelt auszuführen, entweder mit wassergebundenem Material oder großflügeligem Pflaster, Okopflaster, Rasengittersteinen o.ä., damit eine gewisse Versickerungsleistung für Niederschlagswasser gewährleistet bleibt.

Externer Ausgleich

Es gibt im Planungsgebiet keine Möglichkeiten die vorstehenden Eingriffe im Schutzgut Fauna durch das Bauvorhaben voll mit Ausgleich zu kompensieren. Das Ausgleichsdefizit muss gemäß § 1a Abs. 3 BauGB außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes durchgeführt werden. Der erforderliche Ausgleich von 0,932 m² wird auf dem Flurstück 38 der Flur 14 in der Gemarkung Segrah-Meleroth erbracht (siehe Übersichtskarte M. 1:25000). Die Fläche ist als extensive Gras- und Krautflur trockener Standort zu entwickeln. Auf der Ausgleichsfläche sind 10 Obsthochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Ausgleichsfläche ist durch Holzpfähle oder Findlingen zur restlichen Ackerfläche hin kenntlich zu machen. (Fachgerechter Schutz und Pflege der Gras- und Krautflur, Gehölzart, Pflanzgut, Pflanzart und Pflege der Obstbäume; siehe grünordnerischen Fachbeitrag und Begründung)

5. SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN

Passiver Schallschutz

Zum Ausgleich der Orientierungswertüberschreitungen an den vollständig oder teilweise der Hauptstraße zugewandten Gebäudesetten auf den bebauten Grundstücken und in den Baulücken der ersten Baureihe werden passive Schallschutzmaßnahmen im Sinne der DIN 4109 [6] 1) festgesetzt (gültig für zukünftige Neu-, An- oder Umbauten).

- In den im Teil A (Planzeichnung) festgesetzten Lärmpegelbereichen sind bei Neu-, An- oder Umbauten bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen (passiver Schallschutz). Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen müssen mindestens folgenden Anforderungen hinsichtlich der Schallschuldung genügen:

LPB III	erf. R' _{w,RES} = 35 dB
LPB IV	erf. R' _{w,RES} = 40 dB
- Das erforderliche resultierende Schalldämm - Maß erf. R'_{w,RES} bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis ist im Einzelfall in Abhängigkeit der Raumgeometrie und der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage ist die als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN 4109, Ausgabe 1989.

TEXT - TEIL B

- Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Schlaf- und Kinderzimmern ist in den festgesetzten Lärmpegelbereichen durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere - den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende - Maßnahmen sicherzustellen. Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.
- Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich aus den für die konkrete Objekt nachgewiesenen Lärmimmissionen geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben.

1) Die bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe November 1989) enthält die (unabhängig von den Gebäudefestsetzungen zu sehenden) baulichen Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Abhängigkeit des „mittleren Außenlärmspegels“. Dieser ergibt sich bei Verteilungsberechnungen aus dem Beurteilungspiegel für den Tag, wobei auf die errechneten Werte 3 dB(A) zu addieren sind als Ausgleich für die geringere Schalldämmung der für diffusen Schallschall gekennzeichneten Bauteile bei einwirkendem Lärmerschallfeldern.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuches (BauGB), sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 "Schmiedekaten" der Gemeinde Gudow, für das Gebiet südöstlich der Hauptstraße (L 205), nördöstlich der Parkstraße und nördlich der Straße Am Köppenberg, im Anschluss an die vorhandene Bebauung, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, erlassen.

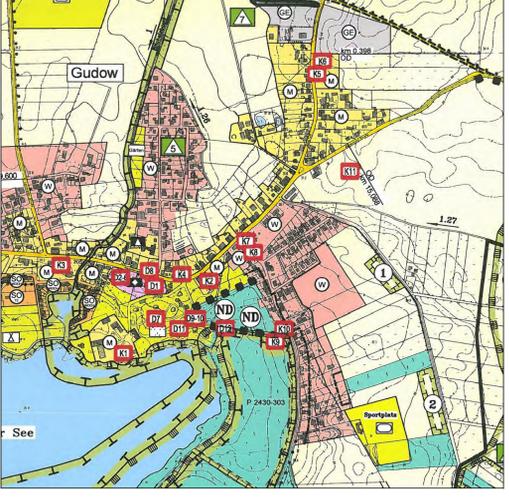
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 132), zuletzt geändert durch Art. G am 11. Juni 2013 (Bundesgesetzblatt I Seite 1548).

VERFAHRENSVERMERKE:

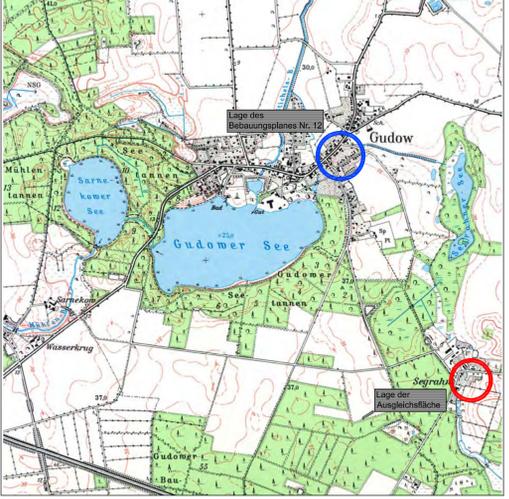
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.06.2011.
- Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Bereitstellung im Internet am 29.12.2012 erfolgt. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 28.12.2012 in den Lübecker Nachrichten hingewiesen.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde durch Auslegung der Planung vom 10.01.2013 bis 24.01.2013 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 12.03.2013 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 28.10.2013 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 07.01.2014 bis 07.02.2014 während der Dienststunden nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausliegen. 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 20.12.2013 bekanntgemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 19.12.2013 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 03.01.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Gudow, den	Siegel	- Bürgermeister -
Berkenthin, den	Siegel	- ObVI Schneider -
Gudow, den	Siegel	- Bürgermeister -
Gudow, den	Siegel	- Bürgermeister -
Gudow, den	Siegel	- Bürgermeister -

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 1:5000



Übersichtskarte 1 : 25000



SATZUNG DER GEMEINDE GUDOW ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 12 "SCHMIEDEKATEN" für das Gebiet südöstlich der Hauptstraße (L 205), nördöstlich der Parkstraße und nördlich der Straße "Am Köppenberg", im Anschluss an die vorhandene Bebauung

Stand: September 2011
 Juni 2012
 Januar 2013
 September 2013
 Oktober 2013
 Juli 2014
 September 2014

Planungsbüro: **BSK**