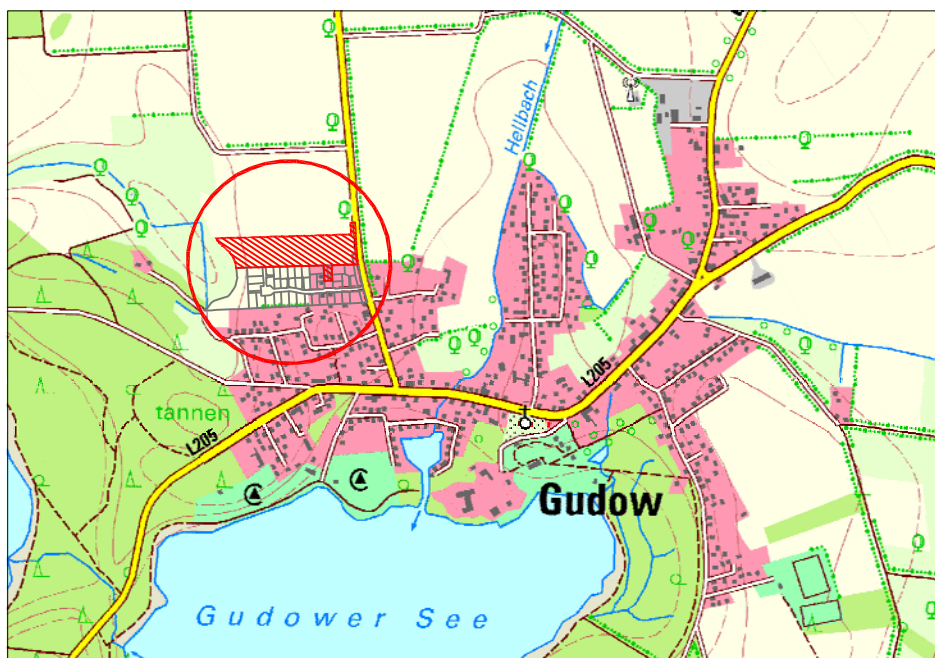


Bebauungsplan Nr. 14 der Gemeinde Gudow



GEMEINDE
Gudow

Vertreten durch

Amt Büchen
Amtsplatz 1
21514 Büchen

DATUM
24.02.2020

MASSSTAB
1:1.000

Satzung der Gemeinde Gudow über den Bebauungsplan Nr. 14

für das Gebiet "nördlich des Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 9,
westlich der Lehmraeder Straße (L287) liegend in Richtung Lehmrade"

VERFAHRENSSTAND

**Verfahren
nach § 13 b**

Vorentwurf ☒
§ 3 (2) BauGB ☐
§ 4 (2) BauGB ☐
Satzung ☐



IPP Ingenieure für Bau, Umwelt
und Stadtentwicklung

IPP Ingenieurgesellschaft
Possel u. Partner GmbH

Rendsburger Landstr. 196-198
D 24113 Kiel

Tel. +49(431) 6 49 59-0 Fax 6 49 59-59

info@ipp-gruppe.de www.ipp-gruppe.de

Satzung der Gemeinde Gudow über den Bebauungsplan Nr. 14

für das Gebiet "nördlich des Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 9, westlich der Lehmradler Straße (L287) liegend in Richtung Lehmrade"

Aufgrund des § 10 und § 13 b (Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren) des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO SH) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 14 der Gemeinde Gudow, für das Gebiet "nördlich des Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 9, westlich der Lehmradler Straße (L287) liegend in Richtung Lehmrade, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B, erlassen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017.

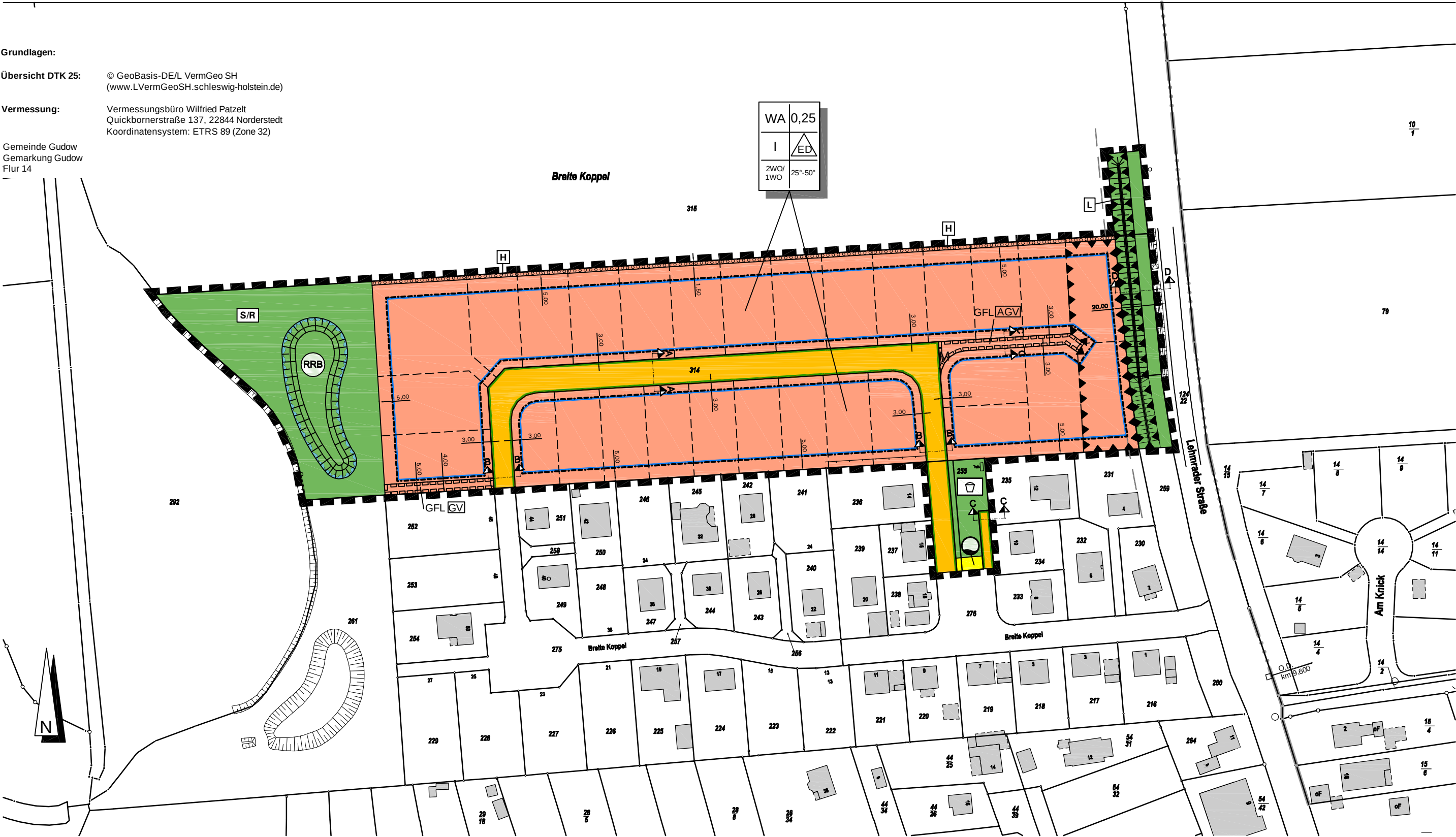
Planzeichnung -Teil A-

Grundlagen:

Übersicht DTK 25: © GeoBasis-DE/L VermGeo SH
(www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de)

Vermessung: Vermessungsbüro Wilfried Patzelt
Quickbornerstraße 137, 22844 Norderstedt
Koordinatensystem: ETRS 89 (Zone 32)

Gemeinde Gudow
Gemarkung Gudow
Flur 14



Planzeichen nach der PlanzV90

I. Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 14
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,25	Grundflächenzahl (GRZ)
I	Anzahl der Vollgeschosse (als Höchstgrenze)
25°-50°	Dachneigung
^{2WO/} 1WO	Beschränkung der Zahl der Wohnungen (siehe Text Teil B - Ziffer 2)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



Offene Bauweise,
nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)



Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs. 6 BauGB)



Flächen für Versorgungsanlagen

Wasser (Löschwasser)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



Öffentliche Grünfläche

Spielplatz

Bepflanzung Lärmschutzwall

Entwicklung einer Sukzessionsfläche mit Regenrückhaltung

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Regenrückhaltebecken (Darstellung unverbindlich)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Heckenpflanzung

Sonstige Planzeichen



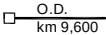
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Lärmschutzwall mit Lärmschutzwand)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (siehe Text Teil B Ziffer 4)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

Abfallbehältersammelplatz (zur Abholung) zu Gunsten der rückwärtig liegenden Grundstücke

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Anlieger (A), Gemeinde (G) und der Ver- und Entsorgerträger (V) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

II. Nachrichtliche Übernahme



Ortsdurchfahrtsgrenze § 19 StrWeg S-H

Anbauverbotszone
§ 29 Straßen-und Wegegesetz Schleswig-Holstein (StrWG)

III. Darstellung ohne Normcharakter



Vorhandene Gebäude

Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

Flurstücksbezeichnung

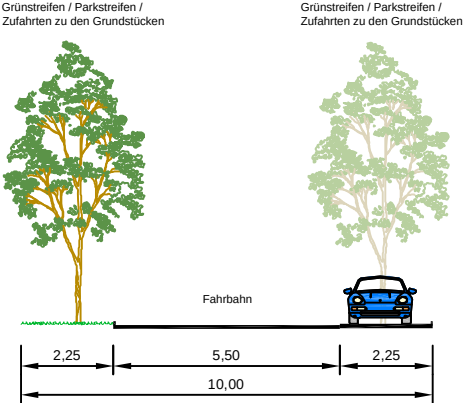
Flurstücksgrenzen

Böschung

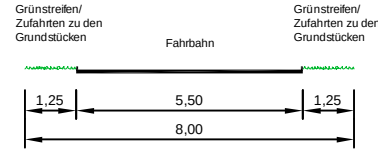
Straßenquerschnitte

M.: 1:100

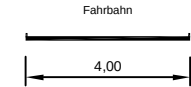
A) Erschließungsstraße



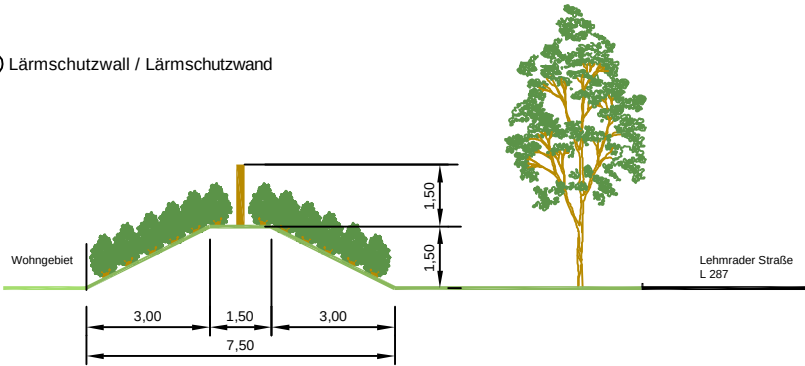
B) Erschließungsstraße



C) Erschließungsweg (Privat / Öffentlich)



D) Lärmschutzwall / Lärmschutzwand



Text - Teil B -

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 bis 15 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Stellplätze und Garagen sowie notwendige Stellplätze (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 1 Nr. 8 LBO S-H)

Pro erster Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze für PKW (bzw. Garagen / überdachte Stellplätze) auf dem jeweiligen Baugrundstück zu errichten, für die zweite Wohneinheit ist mindestens ein Stellplatz vorzusehen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Höhenlage der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens baulicher Anlagen darf nicht mehr als 0,50 m über der Oberkante der zugehörigen öffentlichen Verkehrsfläche liegen, gemessen in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der Verkehrsfläche dieser Straße.

2.2 Begrenzung der Anzahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Bei Einzelhäusern sind maximal zwei Wohneinheiten zulässig.
Bei Doppelhäusern ist nur eine Wohneinheit je Wohngebäude (Doppelhaushälfte) zugelassen.

3. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 Abs. 1 LBO S-H)

3.1 Dachgestaltung

Als Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind Dachsteine und Dachpfannen in den Farben Rot, Braun und Anthrazit zulässig.

Photovoltaik- und solarthermische Anlagen sind ebenfalls zulässig.

Die Dachgestaltung zusammengehöriger Doppelhaushälften ist hinsichtlich Dachneigung, Dachform, Farbe und Material der Dacheindeckung einheitlich auszuführen.

3.2 Fassadengestaltung

Als Außenwandgestaltung sind zulässig Verblendmauerwerk, Putz- und Holzfassaden jeweils in den Farben Rot, Rotbraun, Braun, Beige und Weiß.

Hauptgebäude mit Fassaden in Blockbauweise, die in Blockbohlentechnik errichtet werden, sind unzulässig.

Fassaden bzw. Außenflächen zusammengehöriger Doppelhaushälften sind aus einheitlichen Baustoffen mit gleicher Farbgebung herzustellen. Ausnahmen für untergeordnete Bauteile sind zulässig.

3.3 Nebenanlagen

Für Nebenanlagen gelten die gestalterischen Festsetzungen der Hauptgebäude. Flachdächer sind zulässig, ebenso Gründächer.

4. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Schallschutzmaßnahmen

Auf den beiden Grundstücken am östlichen Rand des Geltungsbereichs unmittelbar hinter der 3 m hohen Lärmschutzanlage sind im Ober- bzw. Dachgeschoss über das übliche Maß hinausgehende Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen zu treffen (passiver Schallschutz) [s. Planzeichnung Teil A – *Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes*]. Es gelten die folgenden Anforderungen an die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen (Wand, Dach, Fenster, Lüftung):

- a) Ausschließlich tagsüber genutzte Aufenthaltsräume
Ostseite, Nordseite und Südseite
Lärmpegelbereich III mit $R'_{w,ges} = 35$ dB.
- b) Schlaf- und Kinderzimmer
Ostseite
Lärmpegelbereich IV mit $R'_{w,ges} = 40$ dB
Nordseite und Südseite
Lärmpegelbereich III mit $R'_{w,ges} = 35$ dB.

Das erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach.

Der Nachweis der Anforderungen ist in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage für den Nachweis der Schalldämm-Maße sind die den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 14 zugrundeliegenden Normen DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen“ und DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen“.

Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Schlafräumen und Kinderzimmern ist in den festgesetzten Lärmpegelbereichen III und IV im Ober- bzw. Dachgeschoss auf den beiden Grundstücken am östlichen Rand des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 14 durch schalldämmende

Lüftungseinrichtungen oder andere – den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende – Maßnahmen sicherzustellen, sofern die Grundrissanordnung keine Fensterbelüftung an den vollständig von der L 287 abgewandten Gebäudeseiten zulässt. Das Maß der schalldämmenden Wirkung der Lüftungseinrichtungen ist auf die festgesetzten erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße abzustellen und beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.

Der Nachweis der festgesetzten Schallschutzanforderungen ist im Rahmen der Objektplanung zu erbringen. Von den Festsetzungen darf im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich für das konkrete Bauvorhaben nachweislich geringere Anforderungen ergeben.

5. Grünordnerische Festsetzungen (§§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

5.1 Gehölzbepflanzung des Lärmschutzwalles (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Der geplante Lärmschutzwall ist zur Straßenseite hin bis zur Lärmschutzwand flächig mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Der Abstand zwischen den Pflanzen und den Pflanzreihen muss 1 m betragen. Die Straucharten sind in Gruppen von je 5-9 Pflanzen einer Art zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlust durch Ersatzpflanzungen gleicher Art zu ersetzen.

Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Bäume

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Malus sylvestris	Wildapfel
Pyrus communis	Wildbirne
Sorbus aucuparia	Eberesche

5.2 Baumstandorte in öffentlichen Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

In den öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 10 standortgerechte großkronige Laubbäume mindestens in der Qualität Hochstamm, 3 x v, Stammumfang 16-18 cm zu pflanzen, auf Dauer in ihrer arttypischen Wuchsform zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Das Volumen des durchwurzelbaren Raumes muss mindestens 12 m³ betragen. Die Wurzelräume sind von Ver- und Entsorgungseinrichtungen freizuhalten. Die Baumscheiben sind mit einer Vegetationsdecke zu versehen und mit Baumschutzbügeln oder stabilen Einfassungen dauerhaft vor Befahren zu schützen.

Geeignete Arten sind u. a.:

Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stieleiche
Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Sorbus aria	Mehlbeere

5.3 Bäume auf privaten Grundstücken (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Auf jedem Grundstück ist pro Wohneinheit mindestens ein standortgerechter heimischer Laubbaum mindestens in der Qualität Hochstamm, 3 x v, Stammumfang 12-14 cm zu pflanzen, auf Dauer in ihrer arttypischen Wuchsform zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die Standorte sind variabel zu wählen.

Geeignete Arten sind u. a.:

Carpinus betulus	Hainbuche
Tilia cordata	Winterlinde
Quercus robur	Stieleiche
Acer campestre	Feldahorn
Betula pendula	Sandbirke
Sorbus aucuparia	Eberesche
Sorbus aria	Mehlbeere
Prunus avium	Vogelkirsche
Acer platanoides	Spitzahorn
Obstbäume als Hochstamm	

5.4 Einfriedungen zum Landschaftsraum (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

Entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze sind Schnitthecken aus standortgerechten, heimischen Laubgehölzen (z. B. Hainbuchen oder Rotbuchen) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust durch Ersatzpflanzungen gleicher Art zu ersetzen. Diese Bereiche sind von jeglicher Versiegelung freizuhalten und als Vegetationsflächen anzulegen.

5.5 Fläche für Regenwasserrückhaltung (§§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

Die Ufer des Regenrückhaltebeckens sind naturnah mit flachgeneigten Böschungen zu gestalten und mit standortgerechten Gehölzen und Stauden zu bepflanzen.

Innerhalb der Grünfläche um das Regenrückhaltebecken sind mindestens 8 standortgerechte Laubbäume mindestens in der Qualität Hochstamm, 3 x v, Stammumfang 14-16 cm zu pflanzen, auf Dauer in ihrer arttypischen Wuchsform zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen:

- 4 x Quercus robur Stieleiche
- 4 x Acer pseudoplatanus Bergahorn

5.6 Wasserhaushalt (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB, § 8 Abs. 1 LBO S-H)

Stellplätze und Erschließungsflächen auf privatem Grund sowie Grundstückszufahrten sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau mit einem Abflussbeiwert von maximal 0,7 herzustellen. Eine Befestigung, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindert, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind nicht zulässig.

Dächer von Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind extensiv zu begrünen.

Nicht überbaute Grundstücksflächen der bebauten Grundstücke sind gemäß § 8 Abs. 1 LBO S-H wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

5.7 Bodenschutzmaßnahmen (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Während der Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass der Bodenaushub getrennt nach Ober- und Unterboden gelagert und anschließend wieder fachgerecht eingebaut wird. Eine Schadverdichtung des Bodens durch Baufahrzeuge und Lagerflächen ist zu vermeiden. Nach Beendigung der Bauarbeiten ist die ursprüngliche Luft- und Wasserdurchlässigkeit des Bodens wieder herzustellen. Die DIN 19639 (Bodenschutz bei Planung und Durchführung von Bauvorhaben) sowie die DIN 18915 (Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Bodenarbeiten) sind zu berücksichtigen.

Oberboden ist abseits vom Baubetrieb in Bodenmieten zu lagern (maximale Höhe 2,0 m), wobei diese nicht befahren werden dürfen. Bei Lagerung von mehr als 3 Monaten während der Vegetationszeit ist eine Zwischenbegrünung zum Schutz gegen Austrocknung und Erosion vorzunehmen. Die Ansaat ist gemäß DIN 18917 – Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Rasen und Saatarbeiten – durchzuführen. Durch die Bearbeitung darf der Oberboden nicht schadhafte verdichtet werden. Entsprechend sollen bei anhaltend starkem Regen oder bei nassem Boden keine Bodenarbeiten bzw. Befahrungen durchgeführt werden. Im Bearbeitungsraum anfallender Boden ist nach Möglichkeit bei der Erstellung des Lärmschutzwalles wiederzuverwenden. Überschüssiger Oberboden ist als wertvolles Schutzgut zu erhalten und weiterzuverwenden.

Im Zuge der Maßnahmen sind die Vorgaben des BauGB (§ 202 Schutz des humosen Oberbodens), der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV, § 12) des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG u. a. § 7 Vorsorgepflicht) sowie das Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG u. a. § 2 und § 6) einzuhalten.

5.8 Insekten- und fledermausfreundliche Beleuchtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20)

Zum Schutz lichtempfindlicher Fledermäuse sind sämtliche Leuchten im Außenbereich mit insekten- und fledermausfreundlichem Warmlicht (LED-Leuchten mit warmweißer oder gelber (= Bernstein bzw. Amber) Lichtquelle mit einer Lichttemperatur von max. 3.000 Kelvin oder weniger auszustatten.

6 Ordnungswidrigkeiten

6.1 Ordnungswidrigkeiten nach dem BauGB (§ 213 BauGB)

Ordnungswidrig handelt, wer einer im Bebauungsplan nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b festgesetzten Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße geahndet werden.

6.2 Ordnungswidrigkeiten nach der LBO S-H (§ 82 Abs. 1 Nr. 1 LBO S-H)

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Als Tatbestand gilt die Nichteinhaltung der Vorschriften über die Dach- und Fassadengestaltung sowie die Gestaltung der Nebenanlagen gem. Ziff. 3.1 bis 3.3 der baugestalterischen Festsetzungen. Gemäß § 82 Abs. 3 LBO kann eine Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße geahndet werden.

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

Archäologische Kulturdenkmäler

Werden während der Erdarbeiten Kulturdenkmale entdeckt oder gefunden, ist dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zum Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Rechtsgrundlagen

Sämtliche der Planung zugrunde liegenden Rechtsgrundlagen können bei der Amtsverwaltung eingesehen werden.