

# Satzung der Gemeinde Gudow über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15

## "Teil des Ortsteiles Kehrsen"

### Teil A - Planzeichnung

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

M.1:1000

Es gilt die BauNVO: i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)



### Planzeichenerklärung

| Planzeichenerklärungen                 | Rechtsgrundlagen                                                                                 |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Festsetzungen</b>                   |                                                                                                  |
| <b>Art der baulichen Nutzung</b>       |                                                                                                  |
| Eingeschränkte Gewerbegebiete          | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB                                                                           |
| Sonstiges Sondergebiet                 | § 8 BauNVO                                                                                       |
| <b>Maß der baulichen Nutzung</b>       | § 11 Nr. 2 BauNVO                                                                                |
| GRZ 0,5                                | Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0,5                                                                 |
| II                                     | Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze                                                          |
| GR 730 m²                              | Maximal zulässige Grundfläche (GR)                                                               |
| GH 47,50 m                             | Gebäudehöhe als Höchstmaß in m über NHN (Normalhöhennull), Text Teil B, Ziffer 2                 |
| H min - H max                          | Höhe baulicher Anlagen als Mindest-und Höchstmaß über bestehendem Gelände, Text Teil B, Ziffer 2 |
| AH 29,5 m                              | Anlagenhöhe als Höchstmaß über bestehendem Gelände, Text Teil B, Ziffer 2                        |
| <b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b> |                                                                                                  |
| Nur Einzelhäuser zulässig              | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB                                                                           |
| Offene Bauweise                        | § 22 und § 23 BauNVO                                                                             |

|                                                                                                                                                                                            |                                        |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
| Baugrenze mit Bezeichnung Baufläche (Bf.)                                                                                                                                                  | Baufläche                              |
| Verkehrsflächen                                                                                                                                                                            | § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB     |
| 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 |
| Grünflächen                                                                                                                                                                                | § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB     |
| Private Grünfläche Zweckbestimmung: Grünfläche "Biotop"                                                                                                                                    |                                        |
| Hausgarten                                                                                                                                                                                 |                                        |
| Abschirmgrün                                                                                                                                                                               |                                        |
| Retention                                                                                                                                                                                  |                                        |

|                                                                                                                                                      |                                           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Straßenbegleitgrün                                                                                           |                                           |
| <b>Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses</b>                                 | § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB        |
| Wasserflächen                                                                                                                                        |                                           |
| <b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b> | § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB               |
| <b>Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen und Entwicklung</b>                                                                                          | § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB                   |
| Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Zweckbestimmung: Obstwiese                          | § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB                   |
| Knickschutzstreifen                                                                                                                                  |                                           |
| <b>Anpflanzen und Bindungen</b>                                                                                                                      | § 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB               |
| Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen                                                             | § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB                  |
| Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen (Knick)                                                                                                       |                                           |
| Erhaltung von Bäumen                                                                                                                                 | § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB                  |
| Erhaltung von Bäumen (aus Luftbild)                                                                                                                  | § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB                  |
| Erhaltung von sonstigen Bepflanzungen (Knick)                                                                                                        |                                           |
| <b>Sonstige Planzeichen</b>                                                                                                                          |                                           |
| Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger                                                                                                        | § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB                   |
| Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes                                                                        | § 9 Abs. 7 BauGB                          |
| Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes                        | § 1 Abs. 4 BauNVO § 16 Abs. 5 BauNVO      |
| Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplatzanlage                                                                                            | § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB             |
| Maßangabe in Meter                                                                                                                                   |                                           |
| <b>Nachrichtliche Übernahmen</b>                                                                                                                     | § 9 Abs. 6 BauGB                          |
| Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts hier: Gesetzlich geschützte Biotope "Röhricht"                       | § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG        |
| "Eichenallee"                                                                                                                                        | § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG        |
| "Lindenallee"                                                                                                                                        | § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG        |
| Geschützter Knick                                                                                                                                    | § 21 Abs. 1 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG |
| <b>Darstellungen ohne Normcharakter</b>                                                                                                              |                                           |
| Vorh. Flurstücksgrenze                                                                                                                               |                                           |
| Vorh. Flurstücksnummer                                                                                                                               |                                           |
| Vorh. Gebäude                                                                                                                                        |                                           |
| Oberkante Gelände in m über NHN (Normalhöhennull)                                                                                                    |                                           |
| Kronenbereich aus Luftbild                                                                                                                           |                                           |
| Lage der Schnittdarstellung                                                                                                                          |                                           |

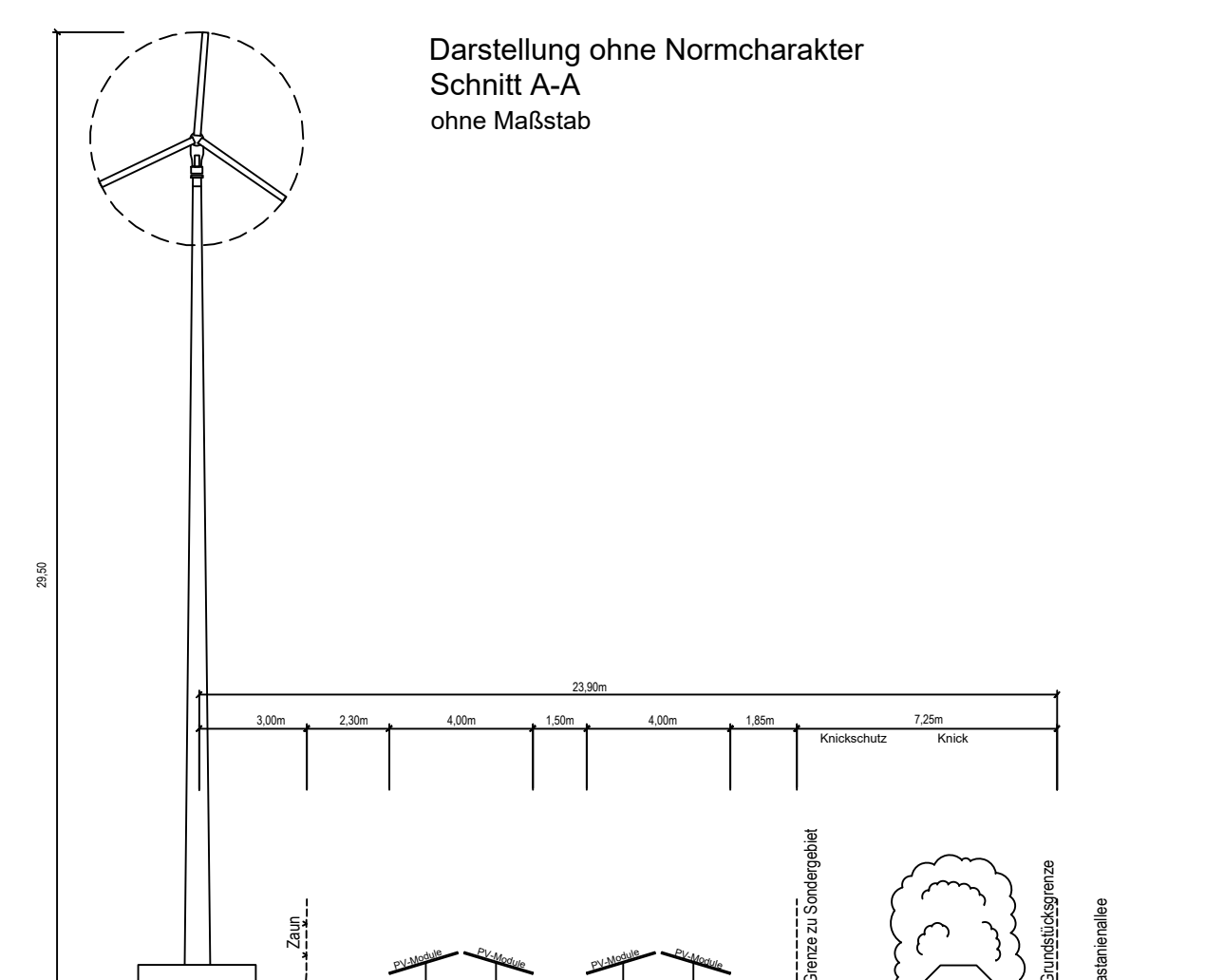
### Teil B - Text

- Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 und § 11 BauNVO)  
Zulässig sind nach Maßgabe des Durchführungsvertrages vom ... dem Rechenzentrum sowie der Betriebsleiterwohnung zugeordnete Gebäude und Nebenanlagen.  
**1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet 1 (GEe 1)**  
Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes 1 (GEe 1) ist die Errichtung eines IT-Rechenzentrums inkl. Betriebsleiterwohnung mit entsprechenden Gebäuden und Nebenanlagen zulässig.  
Zulässig sind in der  
- Baufäche 1 (Bf. 1): • Rechenzentrum mit Technikräumen, Büro- und Aufenthaltsräumen  
- Baufäche 2 (Bf. 2): • Rechenzentrum mit Technikräumen, Büroräumen  
• eine Betriebsleiterwohnung mit entsprechenden Stellplätzen und Nebenanlagen  
Die Errichtung von notwendigen Betriebseinrichtungen wie Wechselrichter, Trafostationen, Zuwegungen, Leitungen und Nebenanlagen sind innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes 1 (GEe 1) allgemein zulässig.  
**1.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet 2 (GEe 2)**  
Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes 2 (GEe 2) ist auf der Fläche für Nebenanlagen (hier Stellplatzanlage) ausschließlich die Errichtung von Mitarbeiterstellplätzen sowie von notwendigen Betriebseinrichtungen wie Wechselrichter, Trafostationen, Zuwegungen, Leitungen und Einfriedungen zulässig.  
**1.3 Sonstiges Sondergebiet**  
Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Erneuerbare Energien" (SO EE) ist die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung von Strom aus erneuerbaren Energien zu Gunsten des IT-Rechenzentrums und Bestandsbetriebes zulässig.  
Zulässig ist in der  
- Baufäche 1 (Bf. 1): • eine Freiflächenphotovoltaikanlage  
- Baufäche 2 (Bf. 2): • eine Kleinwindanlage  
**2. Höhe von baulichen Anlagen**  
(§ 9 Abs. 2 BauGB, § 18 Abs. 1 BauGB)  
**Gebäudehöhe (GH)**  
Die maximal festgesetzten Gebäudehöhen (GH) werden gemessen über Normalhöhennull (NHN). Grundsätzlich gilt die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Gebäudehöhe (GH). Für bestimmte Bereiche sind Ausnahmen wie nachfolgend zulässig:  
Von der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) ausgenommen sind betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen für Lüftungen und Kühlung, Anlagen zur Nutzung von Photovoltaik sowie Solarthermie, 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.  
Die Gebäudehöhe entspricht dem höchsten Punkt des Gebäudedaches.  
**Anlagenhöhe (AH)**  
**2.2** Die maximal festgesetzten Anlagenhöhen (AH) innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Erneuerbare Energien" (SO EE) werden gemessen über Gelände.  
**2.2.1** In dem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Erneuerbare Energien" (SO EE) wird in der Baufäche 1 (Bf. 1 "Photovoltaikanlage") eine minimale Anlagenhöhe von 0,8 m festgesetzt. Die maximale Anlagenhöhe der Solarmodule wird auf 1,50 m beschränkt.  
**3. Führung von Versorgungsleitungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)  
Die Verlegung von Erdkabeln ist auf allen Flächen des Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Erneuerbare Energien" (SO EE) zulässig.  
**4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen i.d. Baugebieten**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes 1 (GEe 1) ist maximal eine (1) Betriebsleiterwohnung innerhalb der Baufäche 2 (Bf. 2) zulässig.  
**5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
**5.1** Für Knicks sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau des Knicks erhalten bleibt bzw. gefördert wird.  
Knicks sind gesetzlich geschützte Biotope. Nach § 30 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, verboten.  
**5.2** Innerhalb des Knickschutzstreifens (KS) sind bauliche Anlagen sowie die Verlegung von Erdkabeln 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.  
**5.3** Die Baufäche 1 (Bf. 1 "Photovoltaikanlage") innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Erneuerbare Energien" (SO EE) ist als unversiegelte Grünfläche anzulegen und extensiv zu pflegen. Befestigungen und/oder Versiegelungen im Bereich der Zuwegungen und der Fundamente sind zulässig.  
**5.4** Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Biotop" (GB) ist als extensive Wiese zu erhalten. Versiegelungen sind nicht zulässig. Das innerhalb der privaten Grünfläche anzulegen und extensiv zu pflegen. Befestigungen und/oder Versiegelungen im Bereich der Zuwegungen und der Fundamente sind zulässig.  
Röhrichte sind geschützte Biotope. Nach § 30 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung führen können, verboten.  
**5.5** Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" (HG) 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.

- 5.6** Nicht überdachte Stellplätze, Zuwegungen, Terrassen und Traufkanten auf Privatgrundstücken sind aus offenkantigen, wasser- und luftdurchlässigen Belägen (Pflaster mit mind. 20% Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenpflaster, Schotterterrassen) mit wasser- und luftdurchlässigen Tragschichten herzustellen. Außerhalb von Terrassen, Wegen, Stellplätzen, Zufahrten und Traufkanten dürfen Schotter-, Kies- oder Splittflächen nicht angelegt werden.  
**5.7** Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Retention" (Ret) ist als offene Mulde/Vertiefung ohne Befestigung anzulegen. Die Begrünung erfolgt bevorzugt mit einer Rasen- oder Blumenmischung. In den Randbereichen ist auch eine Bepflanzung mit Gehölzen, Hecken, Stauden etc. möglich. Im Bereich der Mulde ist dauerhaft eine geschlossene Grasnarbe zu etablieren. Der Einsatz von Düngern und Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.  
**6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB)  
**6.1** 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.  
**6.2** Für das eingeschränkte Gewerbegebiet 1 (GEe 1) sind mindestens 4 hochstämmige Laubbäume als Hochstamm (Stammumfang mindestens 12/14 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist frühzeitig für gleichartigen Ersatz zu sorgen.  
**6.3** Für die Knickneuanlage sind die Vorgaben des "Knickerlasses 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 vorzusehen. Die Bepflanzung erfolgt auf der Knickkrone zweireihig mit folgenden Arten:  
Acer campestre (Feldahorn), Cornus mas (Kornelkirsche), Crataegus laevigata (Weißdorn), Corylus avellana (Hasel), Fraxinus alnus (Faulbaum), Lonicera xylosteum (Heckenkirsche), Malus sylvestris (Wildapfel), Prunus avium (Vogelkirsche), Prunus institia (Kreisel), Salix caprea (Salweide), Sorbus aucuparia (Vogelbeere), Viburnum opulus (Schneeball).  
Zur Besonnung der Obstwiese wird auf Überhälter verzichtet.  
**6.4** 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.  
Die Bepflanzung erfolgt mit mind. 15 Stück Obstbaum-Hochstämmen, bevorzugt alter Sorten.  
**6.5** Für die Anpflanzenflächen der Abschirmgrün (ASG) sind mind. zweireihige Hecken aus standortheimischen Sträuchern anzulegen und dauerhaft als dichte Gehölzpflanzung zu erhalten. Es sind bevorzugt Pflanzenarten der Festsetzung aus Ziff. 6.3 zu verwenden.

### Örtliche Bauvorschriften

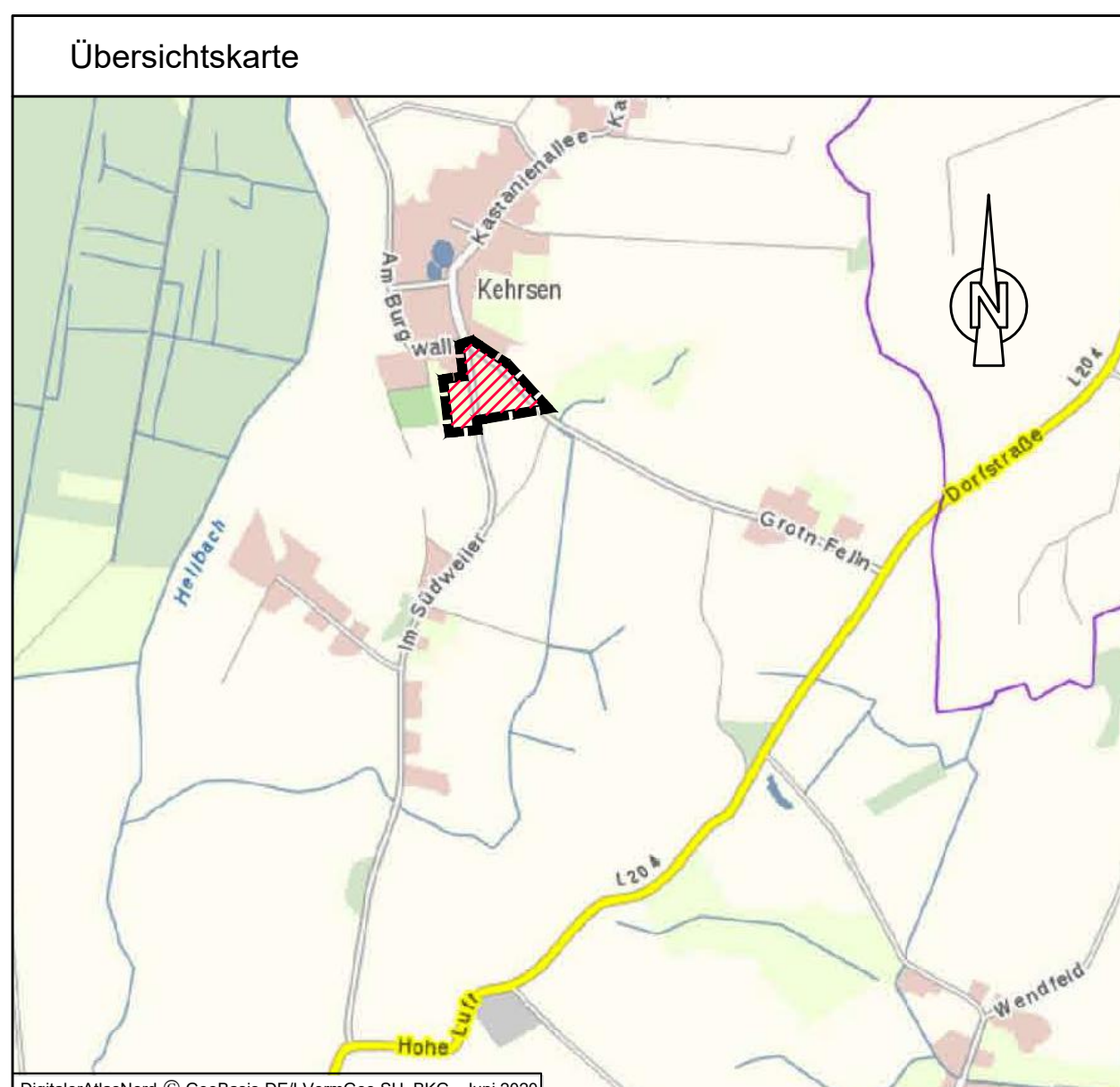
- Dacheindeckungen**  
Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes 1 (GEe 1) sind für die Hauptgebäude, Garagen und überdachte Stellplätze (sog. Carports) als Dacheindeckungen ausschließlich Gründächer mit lebenden Pflanzen zulässig. Die Dacheindeckungen von Wintergärten sind hiervon ausgenommen. Anlagen zur Photovoltaik- und Solarenergienutzung sind zulässig.  
**8. Einfriedungen**  
**8.1** Einfriedungen des eingeschränkten Gewerbegebietes 1 (GEe 1) im Bereich der Bauflächen 1 und 2 (Bf. 1 und 2) sowie den privaten Grünflächen sind bis zu einer Höhe von 1,80 m zulässig.  
**8.1.1** Feste Einfriedungen (z.B. Zäune) sind straßenseitig mit einer Heckenanpflanzung in gleicher Höhe zu ergänzen (Zaun o.ä., Hecke, Straße).  
**Hinweis:**  
**1. Vorschriften**  
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Amtsverwaltung Büchen, Amtsplatz 1, 21514 Büchen eingesehen werden.  
**2. Schleswig-Hostein Netz AG**  
Im Bereich geplanter Anpflanzungen ist das Merkblatt der Schleswig-Holstein Netz AG zu berücksichtigen.



### Satzung

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 "Teil des Ortsteiles Kehrsen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Das Gebiet liegt im OT Kehrsen, östlich der "Kastanienallee" und südwestlich der Straße "Groß Felin". Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 24/7, 24/8 und 47/5, teilweise das Flurstück 47/1 sowie jeweils Teilflächen der Straßenverkehrsflächen der "Kastanienallee" und "Groß Felin" (Flurstücke 40 und 23/1), Flur 4, Gemarkung Kehrsen-Meierhof.



### Satzung der Gemeinde Gudow "Teil des Ortsteiles Kehrsen" über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 Kreis Herzogtum Lauenburg