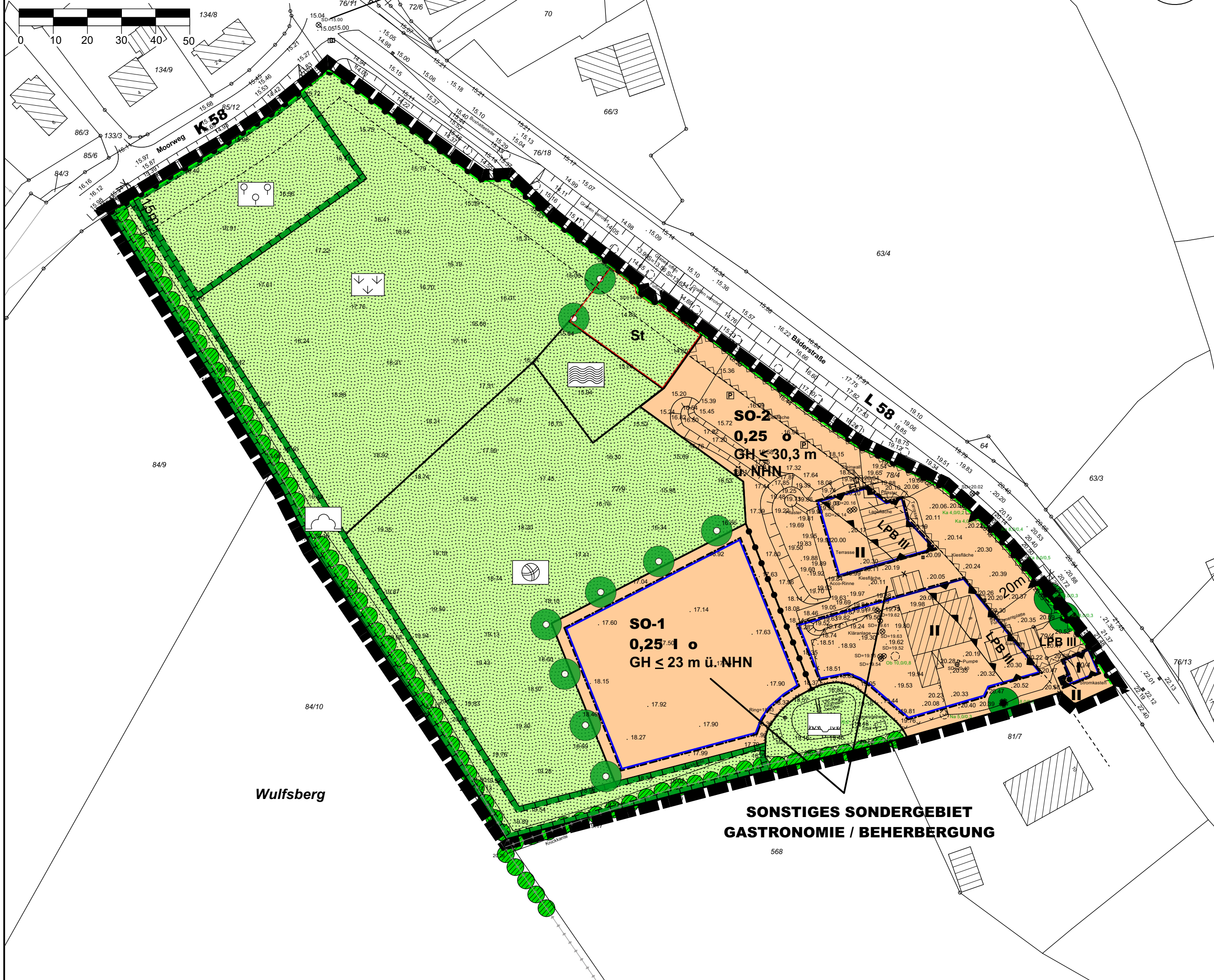


BEBAUUNGSPLAN NR. 4 DER GEMEINDE KABELHORST

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M.: 1:1000



PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 2023

I. FESTSETZUNGEN

■ GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES § 9 Abs. 7 BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

SO SONSTIGES SONDERGEBIET § 11 BauNVO
GASTRONOMIE / BEHERBERGUNG

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

0,25 GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMAß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß § 16 BauNVO

GH ≤ 30,3 m ü. NHN MAX. GEBÄUDEHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER NORMALHÖHENNULL § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und 23 BauNVO

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und 23 BauNVO

o OFFENE BAUWEISE § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und 23 BauNVO

— BAUGRENZE § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

VERKEHRSLÄCHEN

— STRAßENBEGRENZUNGSLINIE § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

▼ GRUNDSTÜCKZUFahrTEN § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

— BEREICH OHNE EIN- UND AUSFahrTEN § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

GRÜNFLÄCHEN

■ PRIVATE GRÜNFLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

○ SPIELWIESE § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

○ TIERWEIDE / REGENRÜCKHALTUNG § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

○ KNICK § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

○ STREUOBSTWIESE § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

○ REGENRÜCKHALTUNG § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

○ GRÜNLAND § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

■ UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB

○ ANPFLANZEN VON BÄUMEN § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

○ ERHALTUNG VON BÄUMEN § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

RECHTSGRUNDLAGEN

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 11 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 16 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§ 22 und 23 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

St UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
STELLPLÄTZE

■ UMGRENZUNG VON FLÄCHEN, DIE VON § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
HOCHBAUTEN FREIZUHALTEN SIND

■ UMGRENZUNG VON FLÄCHEN § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
FÜR LÄRMSCHUTZMAßNAHMEN

LPB III LÄRMPGEBIET III § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

— ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

■ VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN

■ KÜNFTIG ENTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN

○ FLURSTÜCKSGRENZE

○ FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

○ BÖSCHUNG

○ HÖHENPUNKTE

III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN

--- ANBAUFREIE ZONE § 29 StrWG
20 m ZUR LANDESSTRASSE, 15 m ZUR KREISSTRASSE

OD ORTSDURCHFahrtRGRENZE § 4 Abs. 1 StrWG
5,850 km

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

○ KNICK § 21 LNatSchG

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 2023

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)

1.1 SONSTIGES SONDERGEBIET GASTRONOMIE / BEHERBERGUNG (§ 11 BauNVO)

Das Sonstige Sondergebiet Gastronomie/Beherbergung dient der Unterbringung von Ferienunterkünften und gastronomischen Einrichtungen mit allen dazugehörigen Nebeneinrichtungen.

1.2 SO-1-GEBIET

Zulässig sind max. 15 Ferienunterkünfte in max. 15 Gebäuden mit einer Grundfläche von jeweils max. 45 m² zuzüglich jeweils max. 10 m² für eine nicht überdachte Außenterrasse und in Zuordnung zum Hotelbetrieb im SO-2-Gebiet. Die Ferienwohnungen müssen überwiegend und auf Dauer gegen Entgelt einem wechselnden Personenkreis dienen.

1.3 SO-2-GEBIET

Zulässig sind:

- Hotels mit insgesamt max. 88 Betten.
- Schank- und Speisewirtschaften.
- Hofladen mit einer Verkaufsfläche von max. 200 m².
- Kiosk mit einer Verkaufsfläche von max. 70 m².
- Anlagen für kulturelle Zwecke und für die Freizeitgestaltung.
- Max. 1 Betriebswohnung mit einer Geschossfläche von max. 150 m².
- Stellplätze.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16-21a BauNVO)

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (§ 19 BauNVO)

1) Die zulässige Grundfläche im SO-2-Gebiet darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl der insgesamt versiegelten Fläche von max. 0,7 überschritten werden.

2) Die in der Planzeichnung festgesetzte max. zulässige Grundflächenzahl darf im SO-2-Gebiet für nicht überdachte Terrassen um 20 % überschritten werden.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)

Außenterrassen sind auch außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstückflächen zulässig gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO zulässig. Baunordungsrechtliche Belange bleiben unberührt.

4. MINDESTGRÖßE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße eines Baugrundstücks im SO-Gebiet beträgt 3.500 m².

5. GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

5.1 SPIELWIESE

(1) Innerhalb der festgesetzten Grünfläche der Zweckbestimmung Spielwiese ist max. ein Gebäude für Spielzwecke mit einer Grundfläche von max. 200 m² und einer Gebäudehöhe von max. 23 m über Normalhöhennull zulässig.

(2) Die Fläche ist zu mind. 50 % als Wiese anzulegen. Freizeit- und Spielanlagen sind auf insgesamt max. 50 % der Fläche zulässig.

6. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 KNICKSCHUTZSTREIFEN (Ausgleichsmaßnahme)

Die festgesetzte Grünfläche der Zweckbestimmung Knick ist außerhalb des Knicks zu einer Gras- und Krautflur zu entwickeln.

6.2 STREUOBSTWIESE (Ausgleichsmaßnahme)

Auf der festgesetzten Grünfläche der Zweckbestimmung Streuobstwiese ist eine Streuobstwiese anzulegen. Anzupflanzen sind mind. 13 Obstbäume auf einer extensiven Wiesenfläche.

6.3 OBERFLÄCHENBELÄGE

Alle Wege im SO-1-Gebiet sowie alle Stellplätze für PKW sind wasser- und luftdurchlässig auszubilden.

6.4 REGENRÜCKHALTUNG

Die Anlagen zur Regenrückhaltung sind naturnah auszubilden. Erforderliche Wege sind wasserdurchlässig auszubilden.

7. ANPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

(1) Stellplatzanlagen mit mehr als 4 Stellplätzen sind mit standortheimischen Laubbäumen zu überstellen. Anzupflanzen ist mind. 1 Baum/6 Stellplätze.

(2) Die in der Planzeichnung festgesetzten Baumpflanzungen sind mit hochstämmigen Obstbäumen zu erfüllen.

8. LÄRMSCHUTZMAßNAHMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(1) Für den in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereich III gilt folgende Anforderung an die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und Übernachtungsräume in Beherbergungsbetrieben (Wand, Dach, Fenster, Lüftung): R_{w,ges} = 35 dB

(2) Das erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß R_{w,ges} bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis der Anforderung 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 der Festsetzung 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“.

9. BAUGESTALTUNG (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 86 LBO)

9.1 FASSADENGESTALTUNG

Die Fassadengestaltung ist nur in rottem bis rotbraunem Mauerwerk oder in naturfarbenem Holz zulässig. Max. 40 % der öffnungslosen Fassadenfläche können abweichend gestaltet werden.

9.2 DACHGESTALTUNG

Für die Dacheindeckung sind nur nicht glänzende rote bis rotbraune oder anthrazitfarbene Materialien sowie Gründächer zulässig. Photovoltaikanlagen sind zulässig. Staffelgeschosse sind unzulässig.

9.3 WERBEANLAGEN

(1) Die Errichtung von Werbeanlagen und Fahnenmasten ist ausschließlich im SO-2-Gebiet zulässig.

(2) Zulässig sind max. 2 freistehende Werbeanlagen mit einer Höhe von max. 6 m über der Oberkante der L 58 und max. 3 Fahnenmasten.

(3) Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig.

9.4 EINFRIEDUNGEN

Im Falle der Einfriedung zur Landes- bzw. Kreisstraße sind Hecken aus Laubgehölzen zu wählen.

HINWEISE

1. ARTENSCHUTZ

Es wird ausdrücklich auf die §§ 39, 44, 45 BNatSchG verwiesen. Gehölzschnitte sind in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. zu unterlassen. Vor Abriss oder Veränderungen an bestehender Bausubstanz ist eine Begehung erforderlich. Sollten dort Gebäudebrüter oder Fledermause Nester oder Quartiere haben, so sind geeignete Ersatzmaßnahmen in Form von künstlichen Quartieren zu schaffen. Insektennester sind umzusiedeln.

2. DIN-VORSCHRIFTEN/TECHNISCHE REGELWERKE

Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden diese im Amt Lensahn, Eutiner Straße 2, 23738 Lensahn, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Kabelhorst durch das Planungsbüro Ostholstein, Tremskamp 24, 23611 Bad Schwartau, www.ploh.de



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit § 86 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom xx.xx.xxxx folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Kabelhorst für ein Gebiet in Kabelhorst, südlich der Bäderstraße (Landesstraße 58), südöstlich Moorweg (Kreisstraße 58) - Hofcafe -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom xx.xx.xxxx.

2. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord“ am xx.xx.xxxx.

3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx durchgeführt.

4. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V. mit § 3 Abs. 1 BauGB am xx.xx.xxxx unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

5. Die Gemeindevertretung hat am xx.xx.xxxx den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx 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, am xx.xx.xxxx durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord“ ortsüblich bekannt gemacht.

7. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden auf der Internetseite des Amtes Lensahn unter www.lensahn.de ins Internet eingestellt.

8. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am xx.xx.xxxx zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Kabelhorst, den Siegel (Sven Prüss) -Bürgermeister-

7. Es wird bescheinigt, dass alle in Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Oldenburg i.H., den Siegel (Alexander) - Öffentl. best. Verm.-Ing. -

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

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. (Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten.) Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am xx.xx.xxxx durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord“ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden auf der Internetseite des Amtes Lensahn unter www.lensahn.de ins Internet eingestellt. oder: Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.

10. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kabelhorst hat den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Kabelhorst, den Siegel (Sven Prüss) -Bürgermeister-

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Kabelhorst, den Siegel (Sven Prüss) -Bürgermeister-

12. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am durch Abdruck eines Hinweises in den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord“ 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 (Gemeindeordnung) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

Kabelhorst, den Siegel (Sven Prüss) -Bürgermeister-

SATZUNG DER GEMEINDE KABELHORST ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4

Für ein Gebiet in Kabelhorst, südlich der Bäderstraße (Landesstraße 58), südöstlich Moorweg (Kreisstraße 58) - Hofcafe -

Stand: 30. April 2024

ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 30. April 2024

