

BEBAUUNGSPLAN NR. 31 DER GEMEINDE SCHASHAGEN



TEIL A: PLANZEICHNUNG
M.: 1:1000

B-Plan Nr. 7



PLANZEICHEN	
Es gilt die BauNVO 1990	
I. FESTSETZUNGEN	
GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB
ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
GE	GEWERBEGEBIETE § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO § 8 BauNVO
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	
0,5	GRUNDFLÄCHENZAHL § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB 16 BauNVO
(0,55)	GESCHOSSFLÄCHENZAHL § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB 16 BauNVO
OK < 9m	ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFUSSBODEN § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
über OK EGF	ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFUSSBODEN § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN	
BAUGRENZE	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
ABWEICHENDE BAUWEISE	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO

RECHTSGRUNDLAGEN	
STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
BUS	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
BUSHALTESTELLE	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
GRÜNFLÄCHEN	
GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
PARKANLAGE/ KLEINTIERGEHEGE (LÖSCHWASSERTEICH)	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
WASSERLAUF/ GRABEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	
UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
ANPFLANZEN VON KNICKS	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
ERHALTUNG VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN	
UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
STELLPLÄTZE	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN	
VORHANDENE FLUR- UND GRUNDSTÜCKSGRENZEN	
FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN	
HÖHENLINIEN	
BÖSCHUNGEN	
AM 07.03.2002 VOM KREIS OSTHOLSTEIN, AMT FÜR BAUORDNUNG, GENEHMIGTE REDUZIERTE ZURÜCKKLEINERUNG DES WALDABSTANDES (8,5m)	
III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN	
WALDABSTAND (30m)	§ 32 Abs. 5 LWaldG
VORHANDENER KNICK	§ 15b LNatSchG

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO von 2013

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

1.1 ALLGEMEINE VORSCHRIFTEN FÜR BAUFLÄCHEN UND BAUGEBIETE (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

Innerhalb der GE¹-Gebiete darf der immissionswirksame Schallemissionspegel LW¹ in dB(A) je m² von LW¹ = 65 dB(A) pro m² tags und LW¹ = 55 dB(A) pro m² nachts (auf Grundlage des schalltechnischen Gutachtens Nr. 01-03-4 des Ingenieurbüros für Schallschutz Dipl.-Ing. Volker Ziegler vom 09.03.2001) nicht überschritten werden.

Hinweis: Weitergehende immissionsschutzrechtliche Anforderungen bleiben hiervon unberührt.

1.2 GEWERBEGEBIETE (§ 8 BauNVO)

1) Gemäß § 1 Abs. 5 i.V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind im GE¹- und GE²-Gebiet Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zulässig. Ausnahmeweise zulässig sind nur solche Einzelhandelsbetriebe, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als 20% von der gesamten zulässigen Baufläche als Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.

2) Gemäß § 1 BauNVO sind im GE¹-Gebiet alle in Spalte 1 des Anhangs der Vierten Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes vom 27.07.2001 - BGBl. I S. 1950 - aufgeführten Betriebsarten nicht zulässig. In der am 01.01.2005 geltenden Fassung der 4. BImSchV vom 14.03.1997 (BGBl. I S. 504), zuletzt geändert durch Verordnung vom 23.12.2004 (BGBl. I S. 3758), entspricht dies den in Spalte 1 des Anhangs genannten Anlagentypen.

3) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ist innerhalb der GE¹-Gebiete die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO aufgeführte Nutzung (Wohnungen für Aufsichtspersonen und Betriebsinhaber sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) und Büroräumen nicht zulässig.

4) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO ist innerhalb der GE¹- und GE²-Gebiete die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO aufgeführte Nutzung (Wohnungen für Aufsichtspersonen und Betriebsinhaber sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) allgemein zulässig.

5) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ist in allen GE-Gebieten die in § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO aufgeführte Nutzung (Vergnügungstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

(6) In dem mit * gekennzeichneten Gewerbegebiet ist das Lagern und Bearbeiten von Baumaterialien und Abfällen außerhalb geschlossener Räume unzulässig gem. § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO.

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

2.1 HÖHEN BAULICHER ANLAGEN (§ 18 BauNVO i.V. mit § 9 Abs. 3 BauGB)

1) Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen innerhalb der GE¹- und GE²-Gebiete darf nicht höher als 0,80 m über den Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen. Bezugspunkt für die GE²-Gebiete ist die mittlere Höhenlage des zugehörigen Straßenabschnittes. Für das GE¹-Gebiet gilt der Bezugspunkt von 16 m über NN.

2) Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen im GE³-Gebiet darf nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen. Bezugspunkt ist:

- bei ebenem Gelände die mittlere Höhenlage der dazugehörigen Erschließungsstraße;
- bei abfallendem Gelände die mittlere Höhenlage der dazugehörigen Erschließungsstraße, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zu der zur dazugehörigen Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite.

3) Die festgesetzte max. zulässige Oberkante der baulichen Anlagen darf für eine Kleinwindkraftanlage - die eine Gesamthöhe von maximal 30 Meter nicht überschreiten darf - bis zu einer Gesamthöhe von max. 30 m überschritten werden.

2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (§ 19 BauNVO)

1) Die zulässige Grundflächenzahl innerhalb des GE³-Gebietes darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,95 überschritten werden.

2) In den GE¹- und GE²-Gebieten darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 BauNVO Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8 überschritten werden gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO.

3) Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahlen durch Abstell-, Lager- und Rangierflächen ist bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,8 zulässig gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22 und 23 BauNVO)

Abweichend von der offenen Bauweise sind in der abweichenden Bauweise auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m unter Einhaltung des seitlichen Grenzabstandes zulässig.

4. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V. mit § 14 BauNVO)

In den GE¹- und GE²-Gebieten sind außerhalb der Baugrenzen Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Einrichtungen nicht zulässig.

5. FLÄCHEN FÜR ABFALL- UND ABWASSERBESEITIGUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Innerhalb der Grünfläche „Parkanlage/Kleintiergehege (Löschwasserteich)“ ist ein Regenrückhaltebecken für den erforderlichen Bedarf im Plangebiet mit einem Mindestaufvolumen von 380 m³ zu errichten.

6. GRÜNFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der Grünfläche „Parkanlage/Kleintiergehege (Löschwasserteich)“ sind maximal 3 bauliche Anlagen und Einrichtungen bis je 20 m² zulässig, die der Parknutzung dienen, sowie max. 2 Stallungen bis zu einer maximalen Grundfläche von je 60 m² für die nicht gewerbliche Kleintierhaltung.

7. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 9 Abs. 1a BauGB i.V. mit § 8a BNatSchG)

Das Regenrückhaltebecken ist in naturnaher Bauweise herzustellen.

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

Innerhalb der Flächen, in denen Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes zu treffen sind, ist aktiver Lärmschutz mit einer Höhe von mind. 5 m, gemessen über 15,5 m über NN zu errichten. Lärmschutzwände müssen einem Schalldämmmaß von mind. 25 dB entsprechen.

9. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1) Auf den Stellplatzflächen ist für je 5 Stellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaum - entsprechend der potenziellen natürlichen Vegetation - zu pflanzen.

2) Die Knickeanlage ist mit standortgerechten heimischen Laubholzarten - entsprechend der potenziellen natürlichen Vegetation - vorzunehmen.

10. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO)

1) **Gebäudebegrenzung**
In den GE¹- und GE²-Gebieten sind fensterlose Wandflächen von baulichen Anlagen, Nebenanlagen und Einrichtungen von über 50 m² mit einer dauerhaften Fassadenbegrenzung zu versehen.

2) **Zufahrten, Stellplätze**
Zufahrten und Fahrgassen der Stellplätze, sowie die Standplätze der Stellplätze im Gebiet „Stellplätze z.G. GE²“, sind aus durchsicherungsfähigem Material mit einem Mindestgehaltanteil von 10% (z.B. Kleingranitfester, Klinker, Rasengittersteine, hilfsweise Betonverbundsteine) oder als wassergebundene Decken herzustellen.

In den GE¹- und GE²-Gebieten sind Zufahrten und Fahrgassen der Stellplätze sowie die Standplätze der Stellplätze aus durchsicherungsfähigem Material mit einem Mindestgehaltanteil von 10% (z.B. Kleingranitfester, Klinker, Rasengittersteine, hilfsweise Betonverbundsteine) oder als wassergebundene Decken, soweit nicht eine Versiegelung nach geltenden Rechtsvorschriften erforderlich wird, herzustellen.

3) **Grundstückseinfriedungen**
An den Außenseiten der Wendeanlage sind die Grundstückseinfriedungen um mindestens 1,5m gegenüber dem äußeren Rand der Verkehrsfläche zurückzusetzen. Zwischen Wendeanlage und Grundstückseinfriedungen sind Anpflanzungen unzulässig.

Ausgearbeitet auftrag der Gemeinde Schashagen durch das Planungsbüro Ostholstein, Tremskamp 24, 23611 Bad Schwartau, www.plohp.de.

PRÄAMBEL
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 30.09.2014 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31 der Gemeinde Schashagen für ein Gebiet am südwestlichen Ortsrand von Beusloe, südlich der Dorfstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Umweltausschusses vom 05.11.2013.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 22.01.2014 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein könnten, wurden nach § 4 Abs. 1 i.V. mit § 3 Abs. 1 BauGB am 29.01.2014 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bau- und Umweltausschuss hat am 20.03.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22.04.2014 bis zum 23.05.2014 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 12.04.2014 in den „Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord“ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 15.04.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Schashagen, 20.10.2014

Siegel (Holz) - Bürgermeister -

Der katastermäßige Bestand am 10.10.2014 sowie die geometrischen Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Oldenburg i.H., 16.10.2014

Siegel (RuwoId) - Öffentl. best. Verm.-Ing. -

Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 30.09.2014 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Schashagen, 20.10.2014

Siegel (Holz) - Bürgermeister -

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 30.09.2014 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss getilgt.

Schashagen, 20.10.2014

Siegel (Holz) - Bürgermeister -

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

Schashagen, 20.10.2014

Siegel (Holz) - Bürgermeister -

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung 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 24.10.2014 durch Abdruck 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 Rechtsvorschriften des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 25.10.2014 in Kraft getreten.

Schashagen, 28.10.2014

Siegel (Holz) - Bürgermeister -

SATZUNG DER GEMEINDE SCHASHAGEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 31

für ein Gebiet am südwestlichen Ortsrand von Beusloe, südlich der Dorfstraße

Diese digitale Fassung entspricht der rechtsverbindlichen Ausfertigung

ÜBERSICHTSPLAN M 1: 5000
Stand: 30. September 2014

