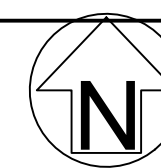


BEBAUUNGSPLAN NR. 26 DER GEMEINDE SCHÖNWALDE



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



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 24.03.2021 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 26 der Gemeinde Schönwalde für ein Gebiet in Schönwalde a. B., nördlich der Landesstraße 216 (Milchstraße), südlich der Landesstraße 57 (Oldenburger Straße), westlich der Siedlung Kniphagener Weg - Verbrauchermarkt Schönwalde -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau- und Wegeausschusses vom 02.09.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Nord“ am 29.10.2015.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 12.11.2015 nach Veröffentlichung am 29.10.2015 erfolgt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V. mit § 3 Abs. 1 BauGB am 31.07.2018 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bau- und Wegeausschuss hat am 12.11.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes und die 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 01.12.2020 bis 22.01.2021 (Verlängerung der Auslegung) während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 20.11.2020 und 22.12.2020 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ostholsteiner Nachrichten Nord“ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.amt-ostholstein-mitte.de ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 01.12.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Schönwalde, den 28.10.2021 Siegel (Winfried Saak) -Bürgermeister-

- Es wird bescheinigt, dass alle am 26.08.2021 im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und Bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Oldenburg i.H., den 06.09.2021 Siegel - Öffentl. best. Verm.-Ing.-

- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schönwalde hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 24.03.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schönwalde hat den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 24.03.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Schönwalde, den 28.10.2021 Siegel (Winfried Saak) -Bürgermeister-

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

Schönwalde, den 28.10.2021 Siegel (Winfried Saak) -Bürgermeister-

- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde 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 25.11.2021 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 26.11.2021 in Kraft getreten.

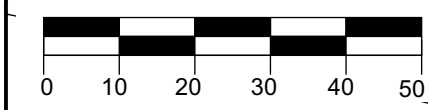
Schönwalde, den 29.11.2021 Siegel (Winfried Saak) -Bürgermeister-

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 26 der Gemeinde Schönwalde übereinstimmt. Auf Anfrage beim Amt Ostholstein-Mitte kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

TEIL A: PLANZEICHNUNG

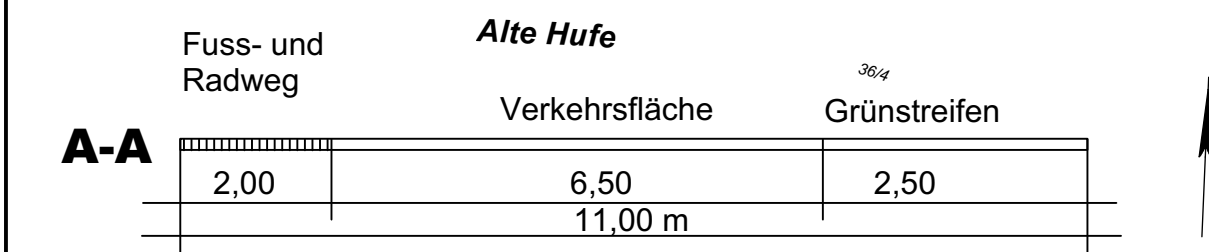
M 1: 1.000



QUERSCHNITTE

M.:1:100

(nachrichtlich)



PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 2017

I. FESTSETZUNGEN

| | | |
|--------------------------|---|---|
| | GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES | § 9 Abs. 7 BauGB |
| so | SONSTIGE SONDERGEBIETE -GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL- | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO § 11 BauNVO |
| VK < 1.400 m² | VERKAUFSFLÄCHE | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB |
| II | ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS | § 16 BauNVO |
| GR < 2.200m² | GRUNDFLÄCHE | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB |
| GH ≤ 99 m ü. NHN | GEBÄUDEHÖHE ÜBER NORMALHÖHENNULL | § 16 BauNVO |
| H ≤ 91,2 m ü. NHN | HÖHE BAULICHER ANLAGEN ÜBER NORMALHÖHENNULL | § 16 BauNVO |

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

| | | |
|----------|----------------------|------------------------|
| a | ABWEICHENDE BAUWEISE | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB |
| | BAUGRENZE | §§ 22 und 23 BauNVO |

VERKEHRSFLÄCHEN

| | | |
|--|--------------------------|-------------------------|
| | STRASSENBEGRENZUNGSLINIE | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
| | STRASSENVERKEHRSFLÄCHE | |
| | VERKEHRSGRÜN | |

GRÜNFLÄCHEN

| | | |
|--|---------------------|-------------------------|
| | PRIVATE GRÜNFLÄCHEN | § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB |
| | WIESE | |
| | GEHÖLZSTREIFEN | |
| | OBSTWIESE | |

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

| | | |
|--|--|--------------------------|
| | UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT | § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB |
| | UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN | § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB |
| | UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR DEN ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN | § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB |
| | ERHALTUNG VON BÄUMEN | § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB |

SONSTIGE PLANZEICHEN

| | | |
|--|---|-------------------------|
| | VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN | § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB |
| | ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG | § 16 BauNVO |

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

| | | |
|--|------------------------------|--|
| | VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN | |
| | FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN | |
| | HÖHENPUNKTE | |
| | SICHTFELDER | |

III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN

| | | |
|--|---|--------------------------------|
| | GESCHÜTZTES BIOTOP (KNICKS) | § 21 LNatSchG § 30 BNatSchG |
| | ANBAUFREIE ZONE - 20m ZUR LANDESSSTRASSE- | § 29 StrVG |

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 2017

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

1.1 SONSTIGES SONDERGEBIET

-GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL/VERBRAUCHERMARKT- (§ 11 BauNVO)

- Das Sonstige Sondergebiet dient vorrangig der Unterbringung großflächigen Einzelhandels mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel.
- Zulässig sind:
 - Im Baufeld A Lebensmittelmärkte als Vollsortimenter mit Backshop, Dienstleistungen in untergeordnetem Umfang sind zulässig.
 - Im Baufeld B Dienstleistungsbetriebe, 3. Stellplätze.

1.2 GARAGEN, CARPORTS, NEBENANLAGEN (§§ 12,14 BauNVO)

Garagen, Carports sowie Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, soweit es sich um Gebäude handelt, sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

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

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl der insgesamt zu versiegelten Fläche von max. 0,8 überschritten werden.

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

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

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

Die Mindestgrundstücksgröße für einen Lebensmittelmarkt nach Textziffer 1.1. Abs. 1 Nr. 1 beträgt 8.000 m².

5. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen sind Hochbauten unzulässig.

6. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a BauGB)

6.1 OBSTWIESE

Auf der festgesetzten Fläche ist eine Obstwiese auf einer extensiven Wiesenfläche anzulegen. Anzupflanzen sind mind. 20 Obstbäume.

6.2 BEGRÜNUNG VON STELLPLÄTZEN

Stellplatzanlagen mit mehr als 5 Stellplätzen sind mit standortheimischen Laubbäumen zu überstellen. Anzupflanzen ist 1 Baum/10 Stellplätze.

6.3 GEHÖLZPFLANZUNG

Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind dichte Bepflanzungen mit standortheimischen regionaltypischen Knickgehölzen durchzuführen.

7. GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

7.1 DÄCHER

Die max. zulässige Dachneigung beträgt max. 10°. Glänzende und spiegelnde Materialien sind für die Dacheindeckung unzulässig. Anlagen zur Photovoltaik sind zulässig.

7.2 AUSSENWANDFLÄCHEN

Zulässig sind rote bis rotbraune sowie helle gedeckte Farbgebungen. Glänzende und spiegelnde Materialien sind unzulässig.

7.3 WERBEANLAGEN

(1) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig.

(2) Innerhalb des Sondergebietes ist in Zuordnung zur Grundstückszufahrt ein Werbepylon mit einer Gesamthöhe von 8,00 m über der Oberkante der Zufahrt zulässig.

HINWEISE

(1) Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden diese im Amt Ostholstein-Mitte, Am Ruhlsal 2, 23744 Schönwalde am Bungsberg, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

(2) Die Artenschutzvorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes sind zu beachten. Es wird insbesondere auf die Vorgaben zur Baufeldräumung verwiesen (vgl. Begründung zum Bebauungsplan).

SATZUNG DER GEMEINDE SCHÖNWALDE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 26

Für ein Gebiet in Schönwalde a. B., nördlich der Landesstraße 216 (Milchstraße), südlich der Landesstraße 57 (Oldenburger Straße), westlich der Siedlung Kniphagener Weg - Verbrauchermarkt Schönwalde -

ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 24. März 2021

