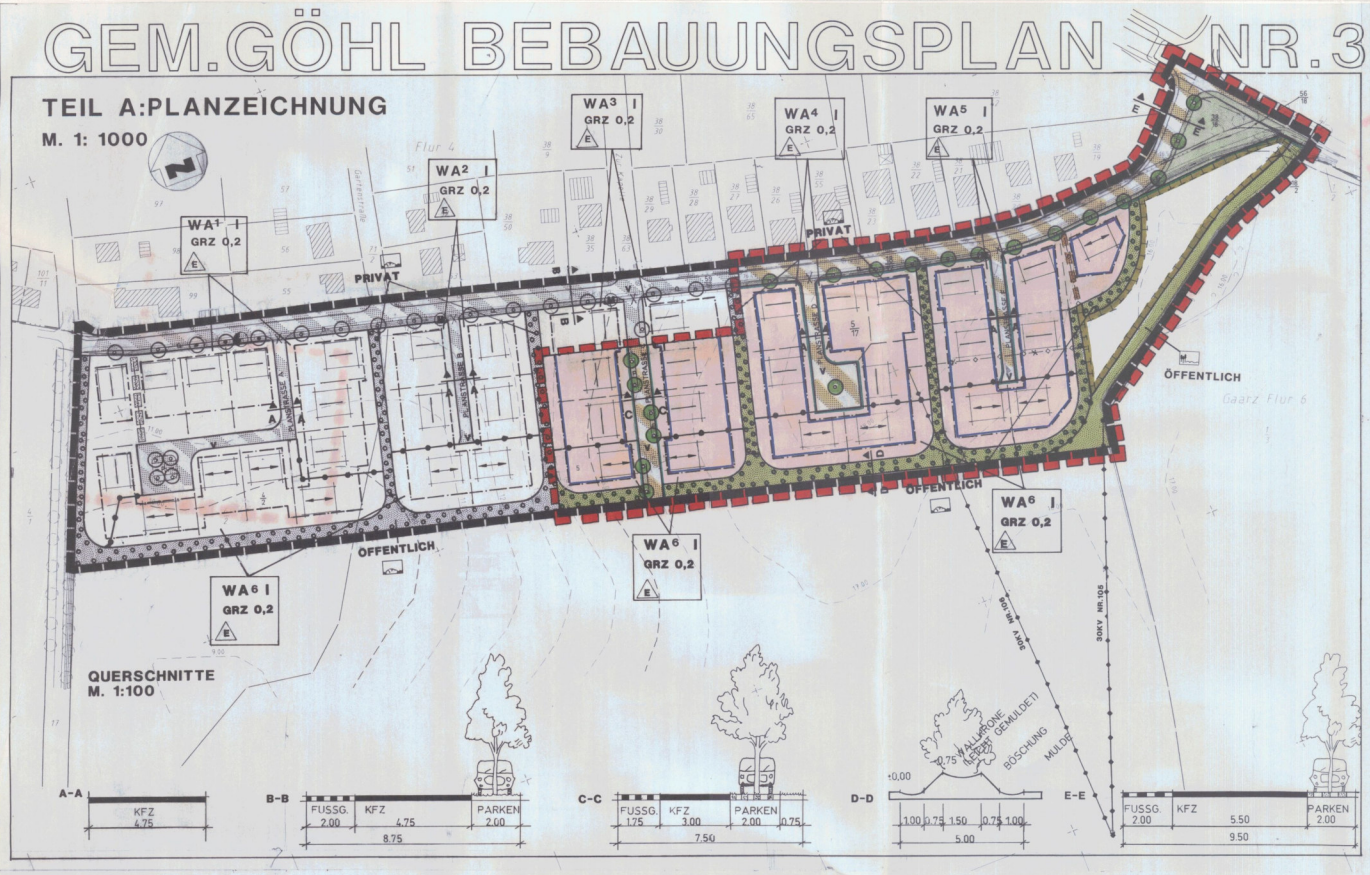
GEM. GÖHL BEBAUUNGSPLAN NR. 3

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M. 1: 1000



PLANZEICHEN

I. FESTSETZUNGEN — **RECHTSGRUNDLAGEN**

- GRENZE DES PLANGEBIETES DES BEBAUUNGSPLANES NR. 3
- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES FÜR DEN TEILBEREICH 2 DES BEBAUUNGSPLANES — § 9 Abs. 7 BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO

- WA — ALLGEMEINE WOHNGEBIETE — § 4 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB 16. BauNVO

- 0,2 — GRUNDFLÄCHENZAHL
- I — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß

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

- E — NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN — § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

- STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
- VERKEHRSGRÜN
- VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG
- V — VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH
- P — ÖFFENTLICHE PARKFLÄCHEN
- M — ABSTELLUNG DER MÜLLBEHÄLTER
- TRANSFORMATORENSTATION

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN — § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

- OBERIRDISCH
- OBERIRDISCH - KÜNFTIG FORTFALLEND -
- UNTERIRDISCH
- UNTERIRDISCH -KÜNFTIG FORTFALLEND-

GRÜNFLÄCHEN — § 9 Abs. 1 und Abs. 6 BauGB

- GRÜNFLÄCHEN — § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (SAMMELAUSGLEICHSMAßNAHME ZUGUNSTEN DES PLANGEBIETES GEM. § 8a BNatSchG) — § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB
- KNICKSCHUTZSTREIFEN
- GEWÄSSERSCHUTZSTREIFEN

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

- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (SAMMELAUSGLEICHSMAßNAHME ZUGUNSTEN DES PLANGEBIETES GEM. § 8a BNatSchG) — § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB
- ERHALTUNG VON BÄUMEN — § 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN — § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

- MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (ZU GUNSTEN DER SCHLESWAG) — § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
- MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN (ZU GUNSTEN DER VER- UND ENTSORGUNG) — § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG — § 1 Abs 4 § 16 Abs. 5 BauNVO

BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN — § 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 92 LBO

- FIRSTRICHTUNG

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- EMPFOHLENE FIRSTRICHTUNG
- VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN
- KÜNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZEN
- IN AUSSICHT GENOMMENE ZUSCHNITTE DER BAUGRUNDSTÜCKE
- 38/2 — FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN
- GEMARKUNGSGRENZE
- 11 — HÖHENLINIEN
- SICHTDREIECKE
- KÜNFTIG FORTFALLENDE FREILEITUNG
- SCHACHTDECKEL
- REGENEINLAUF
- STRASSENLAMPE

TEIL B: TEXT

Es gilt die Baunutzungsverordnung 1990

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

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET
(§ 4 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

2. ANZAHL DER WOHNUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In einem Einzelhaus ist nicht mehr als eine Wohneinheit zulässig. Ausnahmsweise ist der Bau einer Einliegerwohnung bis 75 qm Geschoßfläche zulässig.

3. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

3.1 Die Erdgeschoßfußbodenhöhe der Gebäude darf nicht mehr als 0,4 m über Oberkante der zugehörigen Erschließungsanlage liegen. Bei ansteigendem Gelände vermehrt sich die Höhenlage um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Erschließungsanlage und erschließungsseitiger Gebäudefront.

3.2 Die Firsthöhe der Gebäude darf nicht mehr als 8,0 m über der Erdgeschoßfußbodenhöhe liegen.

4. NEBENANLAGEN
(§ 14 Abs. 1 u. V. mit § 23 Abs. 5 BauNVO)

Nebenanlagen, soweit sie Gebäude sind, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

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

5.1 Innerhalb des Plangebietes ist je Baugrundstück mindestens ein großkroniger Laubbaum oder ein großwachsender Obstbaum zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

5.2 Innerhalb der Fläche nach § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB sind heimische, standortgerechte Laubgehölze zu pflanzen. Das Aufkommen einer Krautschicht ist zuzulassen.(vgl. Begründung)

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

Die unbepflanzten Ausgleichsflächen sind extensiv zu nutzen. Zulässig ist eine Mahd jährlich oder eine extensive Beweidung.

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

Der Gewässerschutzstreifen dient der Gewässerunterhaltung. Er ist von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Es darf der Aushub abgelagert und einplaniert werden. Sofern der Gewässerschutzstreifen nicht für die Gewässerunterhaltung benötigt wird, ist dieser naturnah zu gestalten und zu nutzen.

7. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 92 LBO)

7.1 DACHFORMEN DER WOHNGEBÄUDE

In den WA[1]-, WA[3]- und WA[5]-Gebieten sind ausschließlich Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 40° bis 50° zulässig.

7.2 MATERIAL DER WOHNGEBÄUDE

WA[1]-, WA[3]-, WA[5]-und WA[6]-Gebiete:

Dächer: Es sind ausschließlich Ziegel- bzw. Betonpfannen in rot oder rotbraun zulässig.

Außenwände: Es sind ausschließlich rote bis rotbraune Ziegel zulässig. Mit anderen Materialien und Farben sind Teilflächen bis zu 25% der Außenwandflächen zulässig.

WA[2]- und WA[4]-Gebiete:

Dächer: Es sind Ziegel- bzw. Betonpfannen in rot bis rotbraun zulässig. Begrünte Dächer sind zulässig.

Außenwände: Es sind rote bis rotbraune Ziegel sowie Holz zulässig. Mit anderen Materialien und Farben sind Teilflächen bis zu 25% der Außenwandflächen zulässig. Die Fassaden sind in den Farbtönen Rot, Rotbraun, erd- und holzfarben zu gestalten.

7.3 GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE

Für Garagen und Nebengebäude, die von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar sind, sind die gleichen Materialien wie für die Wohngebäude oder Holz zu verwenden.

7.4 STELLPLÄTZE

Stellplätze und deren Zufahrten sind aus sickerungsfähigem, großfugigen Material herzustellen (z.B. Schotterrasen, Betonrasenstein, Sickerpflaster mit mind. 25% Fugenanteil) soweit nicht eine Versiegelung nach geltenden Rechtsvorschriften erforderlich wird.

7.5 EINFRIEDUNGEN

Im Falle der Einfriedung sind diese zur öffentlichen Verkehrsfläche als Feldsteinmauern sowie als Hecken aus Laubgehölzen wie z.B. Rotbuche (Fagus silvatica), Hainbuche (Carpinus betulus) oder Liguster (Ligustrum vulgare) zulässig. Zusätzlich kann auf der dem Baukörper zugewandten Seite ein Zaun gesetzt werden.

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

Die Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung und Bepflanzung, gemessen von Fahrbahnrand Oberkante, ständig freizuhalten. Sträucher, Hecken, Einfriedungen dürfen eine Höhe von 0,7 m über Fahrbahn nicht überschreiten.

Entworfen und aufgestellt im Auftrag der Gemeinde Göhl durch das Planungsbüro Ostholstein, Bahnhofstraße 40, 23701 Eutin (Tel. 04521-7917-0)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches vom 27.08.1997 sowie nach § 92 der Landesbauordnung vom 11.07.94, wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 03.11.1999 folgende Satzung über den des Bebauungsplanes Nr. 3, 2. Teilbereich, der Gemeinde Göhl für ein Gebiet südlich des Ortes Göhl, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1a) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.01.1996. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein-Nord" am 18.06.96 erfolgt.

1b) Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 12.11.96 durchgeführt worden.

1c) Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.03.97 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

1d) Die Gemeindevertretung hat am 14.07.1998 den Entwurf des 2. Teilbereiches des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

1e) Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 13.08.99 bis zum 30.08.99 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 30.07.99 im Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein-Nord ortsüblich bekanntgemacht worden.

1f) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 03.11.99 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

1g) Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 03.11.99 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 03.11.99 gebilligt.

Mit der Unterschrift wird die Richtigkeit der vorstehenden Verfahrensvermerke 1a bis 1h bestätigt.

Göhl, 07.12.1999 (Bauer) - 1. Stellv. Bürgermeister -

2) Der katastermäßige Bestand am 02.12.99 sowie die geometrischen Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Oldenburg, 02.12.99 (Ruwoldt)

3) Der 2. Teilbereich des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Göhl, 07.12.1999 (Bauer) - 1. Stellv. Bürgermeister -

4) Der Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ~~vom 02.12.99 bis zum~~ ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB, § 4 Abs. 3 GO) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Satzung ist mit hin am 11.12.99 in Kraft getreten.

Göhl, 13.12.99 (Bauer) - 1. Stellv. Bürgermeister -

SATZUNG DER GEMEINDE GÖHL ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 3

- 2. TEILBEREICH -

für den nordöstlichen Teil eines Gebietes südlich des Ortes Göhl, südlich des Brookkamp, östlich der Straße nach Schwelbek und westlich der L 59

ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

03. November 1999

