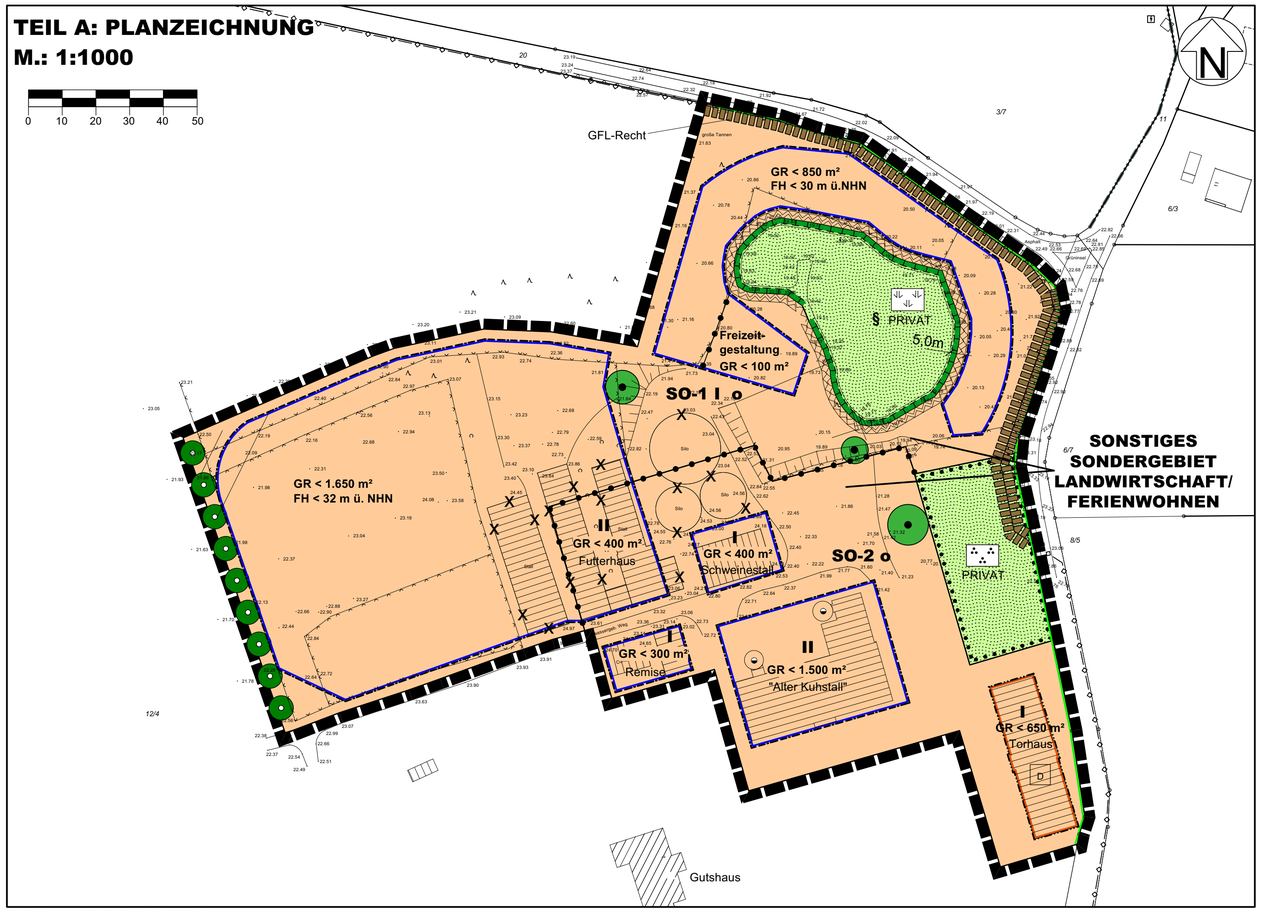
VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 6 DER GEMEINDE GÖHL

TEIL A: PLANZEICHNUNG
M.: 1:1000



PLANZEICHEN Es gilt die BauNVO 2017

I. FESTSETZUNGEN

		RECHTSGRUNDLAGEN
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO § 11 BauNVO
SO	SONSTIGES SONDERGEBIET LANDWIRTSCHAFT / FERIENWOHNEN	
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
GR < 800 m²	GRUNDFLÄCHE	
I	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	
FH < 30 m ü. NHN	FIRSTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER NORMALHÖHENNULL	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
o	OFFENE BAUWEISE	
	BAULINIE	
	BAUGRENZE	
VERKEHRSFLÄCHEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	
HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
	UNTERIRDISCH (DN 400 AZ LEITUNG)	
GRÜNFLÄCHEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	PRIVATE GRÜNFLÄCHEN	
	PARKANLAGE	
	TEICH MIT UFERBEREICHEN	
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT		§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN 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 SOWIE VON GEWÄSSERN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	ANPFLANZEN VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	ERHALTUNG VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZU GUNSTEN DER VER- UND ENTSORGUNGSTRÄGER	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO
	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND	§ 9 Abs. 1 Nr.10 BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN
	ZUKÜNFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN
	VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN
23/5	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN
	BÖSCHUNGEN
	ZAUN, VORHANDEN

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

§	GESCHÜTZTES BIOTOP	§ 21 LNatSchG
D	UNBEWEGLICHES KULTURDENKMAL	§ 8 DSchG

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)
Durch diesen auf das Vorhaben bezogenen Bebauungsplan wird die Zulässigkeit des Vorhabens, das im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt und beschrieben ist, im Sinne des § 12 Abs.1 BauGB abschließend bestimmt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird gemäß § 12 Abs. 3 Satz 1 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Gem. § 9 Abs. 2 BauGB sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

1.1 SONSTIGES SONDERGEBIET LANDWIRTSCHAFT/FERIENWOHNEN (§ 11 BauNVO)
Das Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung eines landwirtschaftlichen Betriebes mit zugehörigen Ferienhäusern mit allen dazugehörenden Nebeneinrichtungen.

1.2 SO-1-GEBIET
Zulässig sind:
1. 24 dem landwirtschaftlichen Betrieb zugeordnete Ferienhäuser. Diese müssen überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen.
2. Den Ferienhäusern dienende Anlagen und Einrichtungen für die Freizeitgestaltung.

1.3 SO-2-GEBIET
Zulässig sind:
1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe.
2. Drei Betriebswohnungen.
3. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse einschließlich ihrer Vermarktung.
4. Schank- und Speisewirtschaften.
5. Anlagen für kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie zur Verwaltung der Hofanlage.

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-1-Gebiet darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 185 %, bis zu einer insgesamt zu versiegelten Fläche von maximal 0,4 überschritten werden.
(2) Die zulässige Grundfläche im SO-2-Gebiet darf durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis 140 %, bis zu einer insgesamt zu versiegelten Fläche von maximal 0,75 überschritten werden.

3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)
Im SO-2-Gebiet sind Außenterrassen außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen gemäß § 23 (3) Satz 3 BauNVO zulässig, sofern denkmalrechtliche Belange nicht entgegenstehen. Bauordnungsrechtliche Belange bleiben unberührt.

4. MINDESTGRÖSSE DES BAUGRUNDSTÜCKS (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Die Mindestgröße eines Baugrundstücks im SO-Gebiet beträgt 10.000 m².

5. VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
Innerhalb der festgesetzten von der Bebauung freizuhaltenden Fläche ist die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art unzulässig.

6. 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)
(1) Auf der festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist das Kleingewässer mit seinen Randbereichen zu erhalten. Die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art ist unzulässig.
(2) Für die an der Westgrenze des Plangebietes (Fläche ca. 465 m²) neu anzupflanzenden Einzelbäume sind Winterlinden (Tilia cordata) oder Feldahorn (Acer campestre) mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm zu pflanzen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

7. BAUGESTALTUNG (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO)
(1) Die Fassadengestaltung der Ferienhäuser im SO-1-Gebiet ist nur in rotem bis rotbraunem Mauerwerk oder in Holz zulässig.
(2) Für die Dacheindeckung der Ferienhäuser im SO-1-Gebiet sind rote bis rotbraune Dachpfannen, Blech, Reet oder Gründächer zulässig.
(3) Im Umfeld des unbeweglichen Kulturdenkmals „Torhaus von 1804“ sind nur wasserdurchlässige Pflaster- oder Befestigungsmaterialen zulässig. Glänzende oder stark reflektierende Dacheindeckungsmaterialien sind für das Torhaus unzulässig. Gleiches gilt für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.

HINWEISE

1. KULTURDENKMÄLER / GENEHMIGUNGSPFLICHT
Im Plangebiet ist ein Baudenkmal bekannt. Hierbei handelt es sich um das unbewegliche Kulturdenkmal Torhaus Gut Kremsdorf. Die Instandsetzung, die Veränderung oder die Vernichtung eines Kulturdenkmals bedarf der denkmalrechtlichen Genehmigung. Gleiches gilt für die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals, wenn diese geeignet ist, dessen Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen (§ 12 (1) DSchG).

2. DIN-VORSCHRIFTEN / TECHNISCHE REGELWERKE
Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden diese beim Amt Oldenburg-Land, Hinter den Höfen 2, 23758 Oldenburg in Holstein, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

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

PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 13.10.2021 folgende Satzung über den Vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 6 für das Gebiet Gut Kremsdorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.04.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein Nord" am 25.08.2017.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 04.09.2017 bis zum 15.09.2017 durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 23.08.2017 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 28.10.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 07.12.2020 bis zum 18.01.2021 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder durch Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein Nord" am 24.11.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 04.12.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Göhl, den 24.11.2021 Siegel (Bauer) -Bürgermeister-

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

Oldenburg i.H., den 08.11.2021 Siegel (Alexander) -Öffentl. Best. Verm.-Ing.-

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 05.05.2021 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 Panzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 18.06.2021 bis 19.07.2021 während der Dienstzeiten 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 Dienststunden von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 08.06.2021 durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten, Teil Ostholstein Nord" " ortsüblich bekannt gemacht.
10. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 13.10.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 13.10.2021 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Göhl, den 24.11.2021 Siegel (Bauer) -Bürgermeister-

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

Göhl, den 24.11.2021 Siegel (Bauer) -Bürgermeister-

13. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 25.11.2021 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, Entschädigungsansprüchen geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 26.11.2021 in Kraft getreten.

Göhl, den 27.11.2021 Siegel (Bauer) -Bürgermeister-

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk
Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des VorhabenbezogenenBebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Göhl übereinstimmt. Auf Anfrage beim Amt Oldenburg-Land kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

SATZUNG DER GEMEINDE GÖHL ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 6

für das Gebiet Gut Kremsdorf, nördlich der Ortslage Göhl,
östlich Rehkamp/ Stadt Oldenburg

ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 13. Oktober 2021

