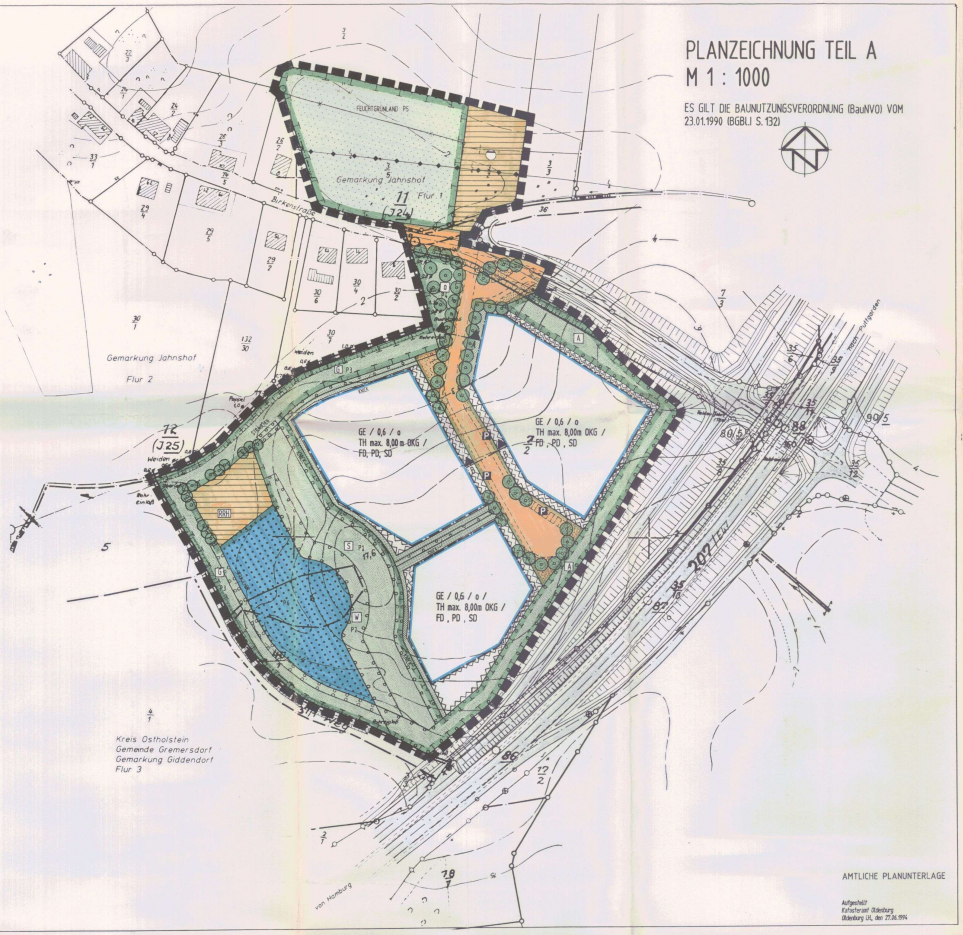
SATZUNG DER GEMEINDE GREMERSDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 6 "HEIDE"

Dieser Plan ist Grundlage
der Verfügung vom 13.02.95
Az.: 61.1.1.15B.751.gm
Der Landrat
des Kreises Ostholstein
– Kreisplanungsamt –
Im Auftrage:

PLANZEICHNUNG TEIL A
M 1 : 1000

ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) VOM 23.01.1990 (BGBl I S. 132)



ZEICHENERKLÄRUNG
FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB
- GE — Gewerbegebiete — § 8 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB
- Dezimalzahl — Grundflächenzahl — § 16 BauNVO
- TH — Traufhöhe — § 16 BauNVO
- OKG — Oberkante Gelände (nivelliert)

Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB
- O — Offene Bauweise — § 22 BauNVO
- Baugrenzen — § 23 BauNVO

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) 10 BauGB

Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- P — Öffentliche Parkplätze
- Oberirdische Hauptversorgungsleitung (Elektrizität) § 9 (1) 13 BauGB

Flachen für Versorgungsanlagen § 9 (1) 14 und BauGB
- Abwasserentsorgung
- RRW — Regenrückhaltung

Öffentliche Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB
- S — Sukzessionsfläche
- A — Abschirmungsgrün
- G — Gewässerrand
- W — Waldrand
- O — Obstwiese

Private Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB

Flächen für die Landwirtschaft § 9 (1) 18a BauGB

Wald § 9 (1) 18b BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB

Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a, b BauGB
- Bäume, anzupflanzen — § 9 (1) 25a BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen — § 9 (1) 25a BauGB
- Bäume, zu erhalten — § 9 (1) 25b BauGB

Gestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB i.v.m. -§ 92-(4)-LBO– § 92 LBO
- SD — Satteldach
- FD — Flachdach
- PD — Pultdach

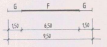
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER
- Straßenbegleitgrün
- 7/2 — Flurstücksbezeichnung
- Sichtfelder
- Böschungskante
- 3 — Höhenlinien
- z.B. P1 — Bezeichnung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Flurstücksgrenze, künftig fortfallend

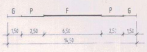
Alle Maße sind in Meter angegeben

STRASSENPROFILE M 1:200
(DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER)

SCHNITT A - A



SCHNITT B - B



TEXT TEIL B

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB

1.1 In dem in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Gewerbegebieten sind Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Tankstellen, sofern diese nicht in einem betrieblichen Zusammenhang mit den zulässigen Gewerbebetrieben stehen und Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

1.2 Selbständige Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig. Facheinzelhandelsläden sind zulässig, wenn diese den zulässigen Gewerbebetrieben in Form von betrieblichen Verkaufsräumen zugeordnet sind (§ 1 (5, 9) BauNVO).

1.3 In den in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Gewerbegebieten sind die Ausnahmen nach § 8 (3) 2,3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1(6) BauNVO).

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB

Technisch notwendige Dachaufbauten sind bis max. 3,00 m über der, in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Traufhöhe zulässig (§ 16 (2) BauNVO).

3.0 Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 BauGB

Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen nach § 9 (1) 10 BauGB sind an den Grundstücksseiten, die unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche angrenzen, befestigte Gebäudezuwegungen und befestigte Ein- und Ausfahrten zulässig. Je Betriebsgrundstück ist eine Gesamtbreite der o.g. befestigten Flächen von max. 15,00 m zulässig. Eine Trennung der Gebäudezuwegungen und der Ein- sowie Ausfahrten ist zulässig.

4.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

4.1 Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (hier: Sukzessionsfläche/P1) ist dreimal jährlich in den ersten zwei Jahren zu mähen (Ausshagerung). Anschließend ist die Fläche der natürlichen Entwicklung (Sukzession) zu überlassen.

4.2 Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (hier: Waldrand/P2) sind die gehölzfreien Bereiche dreimal jährlich in den ersten zwei Jahren zu mähen (Aushagerung). Anschließend sind diese Bereiche der natürlichen Entwicklung (Sukzession) zu überlassen.

4.3 Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (hier: Gewässerrand/P3) ist dreimal jährlich in den ersten zwei Jahren zu mähen (Aushagerung). Anschließend ist die gehölzfreie Fläche bis zu einem gewissen Grad der natürlichen Entwicklung (Sukzession) zu überlassen. Durch Pflegemaßnahmen (Mahd alle drei bis fünf Jahre im Herbst) ist der Aufwuchs von Gehölzen zu verhindern.

4.4 Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (hier:: Obstwiese/P4) ist eine Obstwiese anzulegen. Sie ist mit einer Rasensaatgutmischung "Landschaftsrasen - Standard mit Kräutern" anzusäen und extensiv zu pflegen (Mahd einmal pro Jahr, Anfang bis Mitte Juli; Pflegeschnitte der Obstbäume zur Verhinderung einer Vergreisung).

4.5 Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (hier: Feuchtgrünland/P5) ist als extensiv bewirtschaftes Dauergrünland zu nutzen und zu pflegen. Die Fläche kann wahlweise als Standweide mit 1 Großvieheinheit pro Hektar oder als zweischürige Mähwiese (erster Mahdzeitpunkt: Anfang Juni, zweiter Mahdzeitpunkt: Herbst) genutzt werden; auf den Einsatz von Spritz- und Düngemitteln ist zu verzichten.

4.6 Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (hier:: Wald/P6) ist mit standortgerechten Waldbaum- und Waldstraucharten, die den unter natürlichen Bedingungen auftretenden Waldgesellschaften entsprechen, aufzuforsten. Die Fläche ist naturnah zu bewirtschaften und zu pflegen.

4.7 Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten privaten Grünflachen entlang von anzupflanzenden Knicks sind bis zu einem gewissen Grad der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Durch unregelmäßige Pflegemaßnahmen (Mahd alle drei bis fünf Jahre im Herbst) ist der Aufwuchs von Gehölzen zu verhindern.

4.8 Die in den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Maßnahmen P1 bis P6 sind Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die durch die Bebauung verursachten Eingriffe in den Naturhaushalt.

5.0 gestrichen gem. Beschluß der Gemeindevertretung vom 23.03.1995

Gründet gem. Beschluß der Gemeindevertretung vom 23.03.1995
Bekanntmachung vom 28.03.1995
Siegel

6.0 Flächen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG (§ 9 (1) 24 BauGB)

Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Gewerbegebiete werden als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. BImSchG gem. § 9 (1) 24 BauGB festgesetzt.
In dem gem. § 9 (1) 24 BauGB festgesetzten Flächen sind Aufenthaltsräume in Wohnungen nach § 8 (3) 1 BauNVO und/oder betriebliche Aufenthaltsräume (Büro- und Sozialräume o.ä.) so anzuordnen, daß sie, gesehen von der Bundesstraße 207, durch andere Räume abgeschirmt werden.
Ist eine Abschirmung im o.g. Sinne nicht möglich, so sind die notwendigen Fensteröffnungen der Aufenthaltsräume zu den, der Bundesstraße 207 abgewandten Seiten hin zu orientieren.

7.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Erhaltung von Gewässern sowie Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a, b BauGB)

7.1 Für die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten anzupflanzenden Knicks sind die im Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan, Pkt. 6.1 dargestellten Arten, Mengen und Qualitäten zu verwenden.

Pflanzweise: 3-reihig, 1 m Pflanzabstand, gruppenweise Mischung der Arten nach Pflanzschema.

Die Knicks sind alle 10 - 15 Jahre auf den Stock zu setzen ("knicken").

7.2 Für die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten "Öffentlichen Grünflächen - Abschirmungsgrün" sind die im Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan, Pkt. 6.2.2 dargestellten Arten, Mengen und Qualitäten zu verwenden.

Pflanzweise 1 - 1,50 m Pflanzabstand, gruppenweise Mischung der Arten.

7.3 Die in der Planzeichnung (Teil A) als "Öffentliche Grünfläche - Waldrand" festgesetzte Fläche ist gemäß Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan, Pkt. 6.2.2 zu bepflanzen.

Pflanzweise: 1 m Pflanzabstand, gruppenweise Mischung der Arten, nach Pflanzschema.

7.4 Für die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten, anzupflanzenden Sträucher sind die im Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan, Pkt. 6.2.2 dargestellten Arten, Mengen und Qualitäten zu verwenden.

7.5 Für die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten, anzupflanzenden Einzelbäume innerhalb der Verkehrsflächen, auf den Baugrundstücken sowie im Randbereich der "Öffentlichen Grünfläche - Obstwiese" zur Verkehrfläche sind wahlweise folgende Baumarten und -qualitäten zu verwenden:

Quercus robur	Stieleiche
Tilia cordata	Winterlinde
Acer pseudoplatanus	Bergahorn

Qualitäten: H, m B., 3 x v., 16 - 18

Für die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten, anzupflanzenden Einzelbäume in der "öffentlichen Grünfläche - Gewässerrand" sind wahlweise folgende Baumarten zu verwenden:

Salix alba	Silberweide
Fraxnus excelsior	Esche

Qualitäten: H, m B., 2 x v., 10 - 12

Für die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten, anzupflanzenden Einzelbäume in der "öffentlichen Grünfläche - Obstwiese" sind wahlweise folgende Arten und Qualitäten zu verwenden:

Apfel, Birne, Kirsche, Pflaume, alte regionale Sorten

Qualitäten: H, o.B., 2 x v., 8 - 10

7.6 Die vorhandenen offenen Gräben im Plangeltungsbereich sind auf Dauer als offene Gewässer zu erhalten. Wasserbauchnische Anlagen sind naturnah zu gestalten und standortgerecht mit einheimischen Arten zu bepflanzen.

7.7 10 % der Grundstücksflächen im Gewerbegebiet sind mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Anpflanzungen auf privaten Grünflächen gem. Festsetzungen in der Planzeichnung (Teil A) sind anrechenbar.

7.8 Die erforderlichen privaten Stellplatzanlagen auf den Baugrundstücken sind mit einheimischen, standortgerechten Laubbäumen in einer Weise zu heofanzen, daß auf jeweils 6 Stellplätze 1 Baum entfällt. Die Bäume müssen hochstämmig mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm in einer Höhe von 1 m über dem Erdboden sein.

7.9 Mindestens 10 % der Wandflächen von Gebäuden sind dauerhaft mit Kletterpflanzen zu beranken.

7.10 Alle anzupflanzenden Gehölze sind dauerhaft zu sichern, eingegangene Gehölze sind zu ersetzen.

7.11 Innerhalb von Sichtfeldern dürfen Sträucher und sonstige Bepflanzungen eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten. Für hochstämmige Bäume gilt diese Bindung nicht.

8.0 Gestaltung (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 82 (4) LBO)

8.1 Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen nach § 9 (1) 10 BauGB sind gärtnerisch zu gestalten.

8.2 Die Gebäude in den Gewerbegebieten in ansteigenden bzw. abfallenden Lagen sind nivelliert zu bauen. Die Höhenlage der Bodenplatte ist an der Geländehöhe zu orientieren, die sich aus dem Mittel des höchsten und des niedrigsten vom Bau betroffenen Höhepunktes ergibt.

8.3 Außenfassaden sind in dunklen Farbtönen zu gestalten. Die Verwendung von Holzmaterialien ohne Farbanstrich für die Außenfassaden sind zulässig.

8.4 Einfriedungen sind als lebende Hecken aus standortgerechten, einheimischen Laubgehölzen und/oder als Maschendraht- oder Metallgitterzäune bis zu einer Zaunhöhe von max. 2,40 m zu gestalten. Wenn eine straßenseitige Einfriedung der Grundstücke erforderlich ist, dann ist diese auf oder hinter einer Linie in beiseitiger Verlängerung der vorderstenGebäudefront zu errichten. Ausnahmsweise kann die Einfriedung bis zu einem Mindestabstand von 1,50 m zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.

8.5 Werbeanlagen, die von der Bundesstraße 207 einsehbar sind, sind mit nicht reflektierenden Materialien bzw. Farbanstrichen zu gestalten.

Das Anbringen von Werbeanlagen oberhalb der Traufe ist nicht zulässig.

Blinkende Lichtwerbung ist nicht zulässig.

8.6 Private Stellplätze mit ihren Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Materialien zu gestalten (z.B. Rasengittersteine, Schotterrasen, Pflaster mit mind. 30 % Fugenanteil o.ä.).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.06.1992. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten" am 23.03.94 erfolgt.

Oldenburg i.H. den 14. Okt. 1994 Siegel GEMEINDE GREMERSDORF KREIS OSTHOLSTEIN (Bürgermeister)

2. Von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist abgesehen worden.

Oldenburg i.H. den 14. Okt. 1994 Siegel (Bürgermeister)

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 25.02.94 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Oldenburg i.H. den 14. Okt. 1994 Siegel (Bürgermeister)

4. Die Gemeindevertretung hat am 18.07.94 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Oldenburg i.H. den 14. Okt. 1994 Siegel (Bürgermeister)

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 26.08.94 bis zum 26.09.94 während der Dienststunden 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, in der "Lübecker Nachrichten" am 03.08.94 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Oldenburg i.H. den 14. Okt. 1994 Siegel (Bürgermeister)

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 10.10.94 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Oldenburg i.H., den 20.09.95 Siegel (Bürgermeister)

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 10.10.94 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde durch Beschluß der Gemeindevertretung vom 10.10.94 gebilligt.

Oldenburg i.H., den 20.09.95 Siegel (Bürgermeister)

8. Der katastermäßige Bestand am 23.05.94 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Oldenburg i. H., den 22.12.94 Siegel Im Vertretung Amtsrat (Leiter des Katasteramtes)

9. Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 und Abs. 3 BauGB ist durchgeführt worden.
Der Landrat des Kreises Ostholstein hat am 12.09.1995 erlärt, daß
~~- keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht,~~
- die geltend gemachten Rechtsverstöße behoben worden sind.

Außerdem hat der Landrat des Kreises Ostholstein die Genehmigung gemäß § 82 Abs. 4 LBO erteilt. AZ: 61.1.1.15 B. 07.93.3.0m (20.02.1995)

Oldenburg i.H., den 20.09.1995 Siegel (Bürgermeister)

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Oldenburg i.H., den 20.09.1995 Siegel (Bürgermeister)

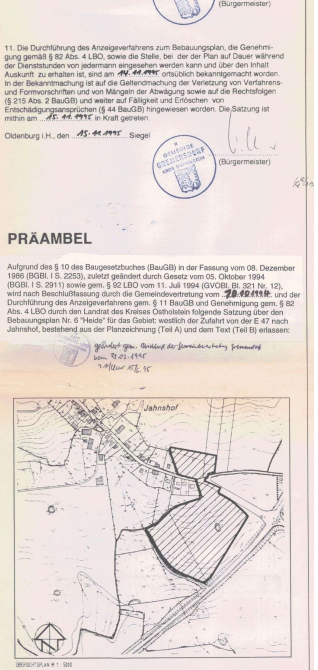
11. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan, die Genehmigung gemäß § 82 Abs. 4 LBO, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 25.09.1995 ortsüblich bekanntgemacht worden. 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) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 25.09.1995 in Kraft getreten.

Oldenburg i.H., den 25.09.1995 Siegel (Bürgermeister)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 05. Oktober 1994 (BGBl. I S. 2911) sowie gem. § 92 LBO vom 11. Juli 1994 (GVOBl. Bl. 321 Nr. 12), wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 10.10.1995 und der Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 11 BauGB und Genehmigung gem. § 82 Abs. 4 LBO durch den Landrat des Kreises Ostholstein folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6"Heide" für das Gebiet: westlich der Zufahrt von der E.47 nach Jahnshof, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Geändert gem. Verfügt der Kommunalaufsicht vom 9.01.1995
J. Miller 10.1.95



ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 5000

SATZUNG DER GEMEINDE GREMERSDORF ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 6 "HEIDE"

FÜR DAS GEBIET: WESTLICH DER ZUFAHRT VON DER E47 NACH JAHNSHOF

Datum: Oktober 1994

Architektur und Stadtplanung
Baum Ewers Grundmann GmbH
Hamburg