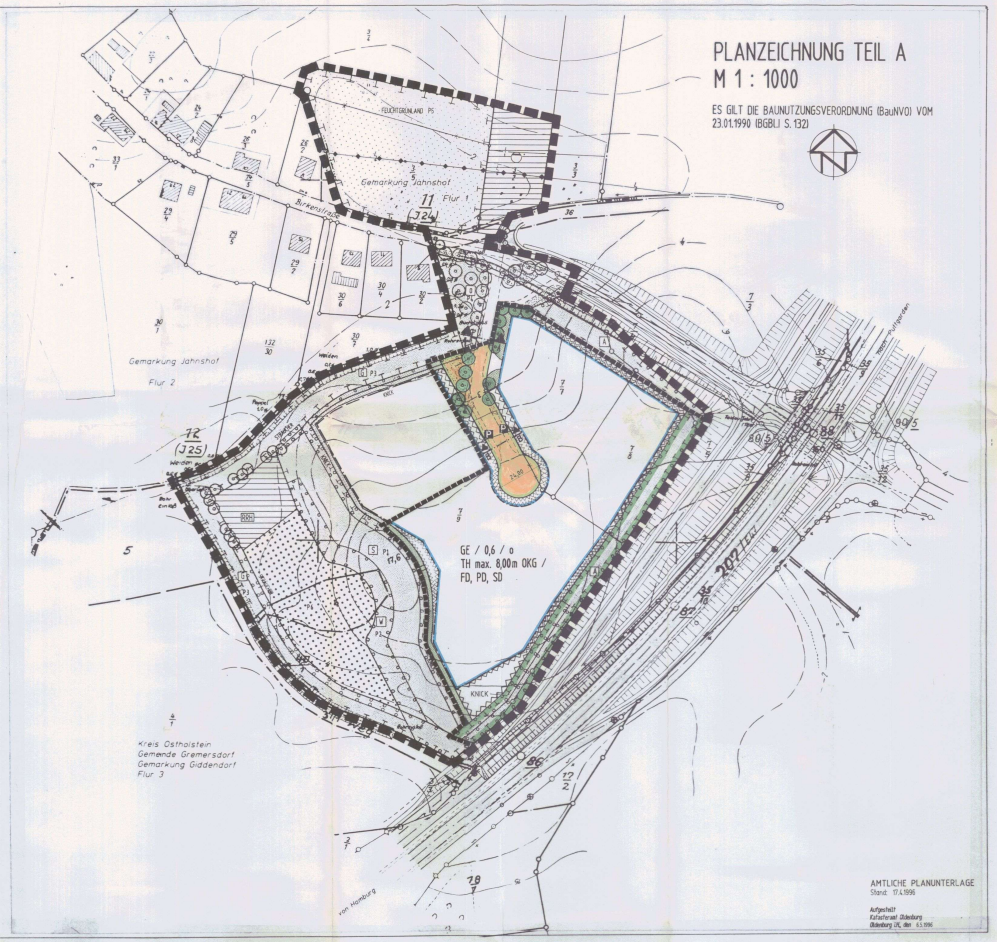
SATZUNG DER GEMEINDE GREMERSDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 6 "HEIDE" 1.(VEREINFACHTE) ÄNDERUNG

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

Flächen für Versorgungsanlagen § 9 (1) 14 und BauGB

Abwasserentsorgung
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 LBO

SD — Satteldach
FD — Flachdach
PD — Pultdach

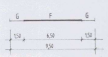
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB der 1.(vereinfachten) Änderung

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
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des ursprünglichen Bebauungsplanes
Alle Maße sind in Meter angegeben

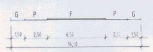
STRASSENPROFILE M 1:200
(DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER)

SCHNITT A - A



F = FAHRBAHN
P = PARKPLATZ
G = GEHWEG

SCHNITT B - B



TEXT TEIL B

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

1.1 In den 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 (Aushagerung). 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" anzusähen 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 Grünflächen 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 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 den 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.

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

6.1 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").

6.2 Für die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten "Öffentlichen Grünfläche - Abschirmung" 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.

6.3 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.

6.4 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.

6.5 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
Fraxinus 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

6.6 Die vorhandenen offenen Gräben im Plangeltungsbereich sind auf Dauer als offene Gewasser zu erhalten. Wasserbautechnische Anlagen sind naturnah zu gestalten und standortgerecht mit einheimischen Arten zu bepflanzen.

6.7 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.

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

6.9 Mindestens 10 % der Wandflächen von Gebäuden sind dauerhaft mit kletterpflanzen zu beranken.

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

6.11 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen i.V.m. Sichtfeldern dürfen Sträucher und sonstige Bepflanzungen eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten. Für hochstämmige Bäume gilt diese Bindung nicht.

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

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

7.2 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.

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

7.4 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 beseitigter Verlängerung der vorderstenGebäudefront zu errichten. Ausnahmsweise kann die Einfriedung bis zu einem Mindestabstand von 1,50 m zur Straßenbegrenzungslinie errichtet werden.

7.5 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.

7.6 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 21.03.1996
Oldenburg i.H., den 06.09.1996 Siegel (Bürgermeister)

2. Die Eigentümer der betroffenen Grundstücke und die berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.04.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden, der 1. Vorentwurf der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 wurde fristgerecht nicht widersprochen / der 1.(vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 wurde fristgerecht widersprochen.
Oldenburg i.H., den 06.09.1996 Siegel (Bürgermeister)

3. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 21.01.1996 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Oldenburg i.H., den 11.11.1996 Siegel (Bürgermeister)

4. Die 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 21.01.1996 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. (vereinfachten) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 21.01.1996 gebilligt.
Oldenburg i.H., den 11.11.1996 Siegel (Bürgermeister)

5. Die 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 ist aufgrund eines Widerspruches / von Widersprüchen nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am 01.01.1996 dem Landrat des Kreises Ostholstein angezeigt worden. Dieser hat mit Verfügung / Email vom 07.11.1996 Az. 61.1.1.75 B4(1) 843 erklärt, daß
- er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht.
- die geltend gemachten Rechtsverstöße beheben worden sind.
Oldenburg i.H., den 11.11.1996 Siegel

6. Der Landrat des Kreises Ostholstein hat die Genehmigung gemäß § 92 Abs. 4 LBO erteilt. Az. 61.1.1.75 B4(1) 843
Oldenburg i.H., den 11.11.1996 Siegel

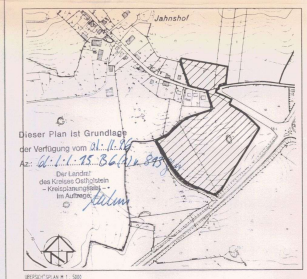
7. Der katastermäßige Bestand am 1.7. April 1996 sowie die grundbuchlichen Festlegungen der neuen stadtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Oldenburg i.H., den 29. Juli 1996 Siegel (Leiter des Katasteramtes)
Reg. Verm. Direktor

8. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Oldenburg i.H., den 11.11.1996 Siegel (Bürgermeister)

9. Die 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 / die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan / die Genehmigung gemäß § 92 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 19.11.1996 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 19.11.1996 in Kraft getreten.
Oldenburg i.H., den 19.11.1996 Siegel (Bürgermeister)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 13 i.V.m. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der zur Zeit des Satzungsbeschlusses geltende Fassung sowie gem. § 92 der Landesbauordnung (LBO) vom 11. Juli 1994 (GVOBl. Bl. 321 Nr. 12), wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 21.01.1996 und Genehmigung gemäß § 92 Absatz 4 LBO durch den Landrat des Kreises Ostholstein folgende Satzung über die 1. (vereinfachte) Änderung des Bebauungsplanes 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:



SATZUNG DER GEMEINDE GREMERSDORF ÜBER DIE

1.(VEREINFACHTE) ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLAN NR. 6 "HEIDE"

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

Datum: Juni 1996

Architektur und Stadtplanung
Baum Ewers Grundmann GmbH
Hamburg