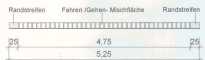
Satzung der Gemeinde Gremersdorf über den Bebauungsplan Nr. 9

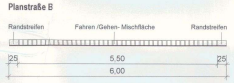
Planzeichenung Teil - A i. M. 1 : 1.000

Straßenquerschnitte i. M. 1 : 50

Planstraße A



Planstraße B



Planweg C



Ausgleichsflächenbilanz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9

Gesamtgröße Grünfläche Renaturierungsfläche "Dazendorfer Au"	24.000 m²
davon zugeordnete Ausgleichsfläche Bebauungsplan 9	10.000 m²
verbleibende Fläche zusätzlich sonstige Ausgleichsfläche (nördlich der Klärteiche)	14.000 m² 7.050 m²
Zwischensumme	21.050 m²
davon zugeordnete Ausgleichsfläche Straßenbau G33	10.240 m²
verbleibende, noch anderen Eingriffen zuzuordnende Ausgleichsfläche	10.810 m²

LEGENDE

Nutzungsgrenze	Flurstücksgrenze	Wohngebäude
Nutzgebäude	Böschung	Graben
Höhenlinien	Anpflanzung	Schachtdeckel
Regeneinlauf	Hecke	Zaun
Mauer	Rohrdurchlaß	Hydrant bodengleich

Amtlicher Lageplan Maßstab: 1: 1.000

Gemarkung : Gremersdorf/Bollbrügge
Flur : 1-3 / 2-3
Flurstück : verschiedene
Antrags-Nr.: 01185
Datum : 15.08.01

Dipl.-Ing. D.Ruwoldt * Dipl.-Ing. D.Büning
Vermessungsbüro
Göhler Straße 21
23758 Oldenburg i.H.
Tel: 04361/62770
Fax: 04361/627720

gefertigt nach örtlicher Vermessung und Katasterunterlagen

planung: blanck.
architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen
regionalplanung umweltschutz
Waldstraße 5 23701 Eutin Tel.: (04521) 798811 Fax: (04521) 798810
email: eutin@planung-blanck.com

Planzeichenerklärung

1. Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB,§§ 1 und 4 BauNVO)

WA — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

I — Anzahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

0,25 — Grundflächenzahl

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

E — Nur Einzelhäuser zulässig

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

V — Verkehrsberuhigter Bereich

Fußweg (Planweg C)

P — Parkplatz

Verkehrsgrün

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen

Abwasser ("Abwasserteiche")

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünfläche

Zweckbestimmung:

Spielplatz

R — Renaturierungsfläche "Dazendorfer Au"

Sonstige Ausgleichsflächen

Schutzgrün

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Wasserflächen (Dazendorfer Au)

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs.1 Nr.18 BauGB)

Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Einzelmaßnahmen siehe Text Ziffer 7.1.)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a)

Anpflanzen von Bäumen

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten (§ 9Abs. 1 Nr. 10 BauGB) sind

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9Abs. 1 Nr. 21 und Abs. Nr. 6 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 92 LBO)

25°- 51° — Dachneigungen der Hauptgebäude

2. Darstellung ohne Normcharakter

Vorhandene bauliche Anlagen

Geplante Gebäudestellung

Flurstücksbezeichnung

Vorhandene Grundstücksgrenzen

Planweg C

In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen

Z.G. 3 + 4 — Begünstigte des Geh-, Fahr- und Leitungsrechts

Bezeichnung der Grundstücke

Planstraße A — Bezeichnung der Planstraßen

Sichtdreiecke

3. Nachrichtliche Mitteilungen

Erholungsschutzstreifen entlang der Dazendorfer Au gemäß LVO Erholungsschutzstreifen/ bzw. §11 LNatSchG.

Waldabstand gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 2 LVO zum Schutz der Wälder, Moore und Heiden/ bzw. LWald §32 Abs. 5

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes (§1 Abs. 6 BauGB)

Biotop gemäß § 15 LNatSchG

§15 a LNSchG — Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 15a LNatSchG

§15 b LNSchG — Gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 15b LNatSchG (Knick)

Teil B - Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBL. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBL. I s. 466).

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 4 BauNVO)
(1) In dem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 2 BauGB)
(1) Die Oberkante des Fußbodens des untersten Vollgeschosses darf eine Höhe vom maximal 0,50 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten.

(2) Bezugspunkt ist:
- bei ebenem Gelände die Oberkante der Straßenmitte.
- bei ansteigendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermehrt um das Maß der natürlichen Steigung zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.
- bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.

(3) Die First- und die Traufhöhe der Gebäude dürfen die folgenden Werte über der Oberkante des Fußbodens des untersten Vollgeschosses nicht überschreiten:
- zulässige Traufhöhe: 3,5 m.
- zulässige Firsthöhe: 9,0 m

3. **Bauweise, Baulinien und Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)
(1) Es ist ein Vortreten vor die Baugrenze um maximal 1,0 m für folgende Gebäudeteile gestattet, wenn die Geschlossenheit der Gebäudefassaden insgesamt nicht gestört wird:
Fassadengliederungen, Vorsprüngen, Möbel- oder Seitenresalte, Windfang, Wandpfeiler, Fensterbänke, Erker, Schaukästen, Kellerschächte, Treppenanlagen, Vordächer, Balkone und Beleuchtungskörper.

4. **Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
(1) Auf den Grundstücken (Bau-) sind Nebenanlagen sowie Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

5. **Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
(1) In den Einzelhäusern sind jeweils nur maximal zwei Wohnungen und in den Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte nur eine Wohnung zulässig.

6. **Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind** (§ 9 Abs. 10 BauGB)
(1) innerhalb der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreieck), sind die Sichtfelder von jeglicher Bebauung und Bepflanzung, die eine Höhe von mehr als 0,70 m über der Fahrbahnoberkante überschreiten dauerhaft freizuhalten.

7. **Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)
(1) Die Abwasserteiche innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen sind naturnah zu gestalten. Die Flächenformen der beiden Teiche sind unregelmäßig auszuformen, die Böschungen sind flach, d.h. mindestens im Verhältnis > 1:3 auszuprofilieren. Im Randbereich sind Anpflanzungen aus heimischen Baum- und Straucharten vorzunehmen. Diese grundlegenden Vorgaben des naturnahen Ausbaus sind in der weiteren Erschließungsplanung umzusetzen. Auch der exakte Standort der Gewässerzuführung und die landschaftsgerechte Einbindung der erforderlichen Verrohrung der Au betreffenden Abschnitt sind in der Ausbauplanung zu konkretisieren.
Durch die Vorgabe des naturnahen Ausbaus und der Flächenbereitstellung der umgebenen Grünflächen und der dort vorzunehmenden Anpflanzungen ist der naturschutzrechtlich zu wertende Eingriff dieser Anlage in sich ausgeglichen.

8. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzen und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a und b BauGB)

8.1. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
(1) Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung R ist die Dazendorfer Au naturnah umzugestalten. Konkrete Darstellungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da erst im Rahmen der ingenieurbiologischen Ausbauplanung geklärt werden kann, wo Böschungen in welchen Neigungswinkeln abzuflachen sind und wo Schlenenerhöhungen und Gewässerauflenungen möglich sind. Es sind Initialpflanzungen aus Schwarzerle (Alnus glutinosa) und Weidenarten (Salix spec.) vorzusehen und einzubringen, dass eine Eigendynamik des Gewässers möglich ist und Pflegemaßnahmen auf das unbedingt nötige Maß zu reduzieren sind. Ein einseitiger Pflegestreifen ist von Bepflanzung freizuhalten. Vorhandener Gehölzbestand ist zu erhalten und in die Umgestaltung zu integrieren. Weitere Grundsätze zur Renaturierung können dem Grünordnungsplan entnommen werden.

(2) An den in der Planzeichnung dargestellten Stellen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine mindestens 2-reihige Anpflanzung aus heimischen Gehölzarten vorzunehmen. Die zu pflanzenden Gehölzarten, der Verband und die Qualität können dem Grünordnungsplan entnommen werden.

(3) Innerhalb der Grünflächen "Schutzgrün" sind keine Pflegemaßnahmen statthaft. Diese Flächenanteile sind gegenüber den angrenzenden Baugrundstücken durch einen Zaun zu trennen und der natürlichen Sukzession zu überlassen.

(4) An den in der Planzeichnung vorgesehenen Stellen zum Anpflanzen von Einzelbäumen sind Stieleichen (Quercus robur) mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(5) Die Renaturierung der Dazendorfer Au mit einer Flächenbereitstellung von ca. 10.000 m² ist als naturschutzrechtliche Kompensation für den Eingriffen zugeordnet, die innerhalb des Baugebietes des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Gremersdorf vorbereitet werden. Die übrigen Flächenanteile innerhalb der umgrenzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden als Kompensationsflächen anderen Eingriffen, die durch Straßenausbaumaßnahmen im Gemeindegebiet hervorgerufen werden, zugeordnet. Die im einzelnen vorgesehenen Maßnahmen ergeben sich aus den jeweiligen Genehmigungsverfahren.

8.2. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden**
(1) Böschungen mit einem Winkel von > 45° sind auf den Einzelgrundstücken nur bis zu einer senkrechten Höhe von maximal 0,50 m zulässig. Sofern die Höhendifferenz der Versprünge eine Höhe von 0,50 m überschreiten, sind diese mittels Stützmauern gleicher oder geringerer Höhe aus einem natürlichen Material zu trassieren. Die Stützmauern dürfen eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten. Beton oder Kunststein sind nicht zulässig.

(2) Höhenversprünge auf oder unmittelbar an der Grundstücksgrenze sind unzulässig.

(3) Sind Geländeauf- und -abträge unvermeidbar, haben diese unmittelbar auf dem Grundstück zu erfolgen. Eine An- oder Abfuhr von Erdstoff zur Geländemodellierung ist nicht zulässig. Ausgenommen ist Mutterboden.

9. **Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO)

9.1. **Festsetzungen für bauliche Anlagen**
(1) Die Dächer der Hauptgebäude sind als symmetrische Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer herzustellen.

9.2. **Festsetzungen für den Freiraum**
(1) Entlang der Erschließungsstraße sind als Einfriedung der Vorgärten nur einheimische Laubholzhecken bis 90 cm Höhe zulässig. Hinter oder in der Hecke angeordnete Drahtzäune oder senkrechte Lattenzäune in Höhe der Hecke sind zulässig.

(2) Oberirdische Gas- und Ölbehälter sowie Mülbehälter sind in einer geschlossenen Umkleidung unterzubringen, die mit einer Wand- oder Dachbegrünung zu versehen ist.

(3) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,50 m² zulässig. Die Aufstellung oder Anbringung von Warenautomaten ist unzulässig.

(4) Zur Befestigung der Park- und Stellplätze sowie der Zufahrten sind nur Schotter, Kies- oder Sandmaterialien, Pflaster mit Rasenfuge oder Öko-Drainpflaster zulässig.

10. **Hinweise**
Die Bebauung und die Anlage der Abwasserteiche innerhalb des 50 m Gewässer- und Erholungsschutzstreifens bedürfen der Ausnahmegenehmigung nach §11 LNatSchG.

Die Umgestaltung des Gewässerlaufes der Dazendorfer Au bedarf der wasserrechtlichen Genehmigung nach §31 WHG.

Dieser Plan ist nur vollständig in Verbindung mit dem Grünordnungsplan.

Für diesen Plan wurde keine Umweltverträglichkeitsstudie erstellt.

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom **24.06.2002** folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 für ein Gebiet in Gremersdorf: östlich der B 207, nördlich der Bebauung des alten Sundweges in Gremersdorf, westlich sowie teilweise nordöstlich der Dazendorfer Au und nördlich begrenzt durch das Flurstück 5, der Flur 1 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom **19.02.2001**.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am **13.10.2001** erfolgt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am **23.10.2001** durchgeführt.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom **29.01.2001** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am **17.12.2001** den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom **07.02.2002** bis **08.03.2002** nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am **29.01.2002** in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht.

23758 Oldenburg i. H., den 22.07.2002

GEMEINDE GREMERSDORF KREIS OSTHOLSTEIN

Klinckhamer
Der Bürgermeister

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am **19.03.2002 und am 24.06.2002** geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 9 wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom **19.04.2002** bis **03.05.2002** erneut nach § 3 Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Dauer der Auslegung ist auf zwei Wochen verkürzt worden. Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am **11.04.2002** in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht.

Der katastermäßige Bestand am 22.07.2002 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

23758 Oldenburg i. H., den 23.07.2002

DIPL.-ING. RUWOLDT
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am **24.06.2002** als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

23758 Oldenburg i. H., den 22.07.2002

GEMEINDE GREMERSDORF KREIS OSTHOLSTEIN

Klinckhamer
Der Bürgermeister

Die Bebauungsplansatzung des Bebauungsplanes Nr. 9, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

23758 Oldenburg i. H., den 23.07.2002

GEMEINDE GREMERSDORF KREIS OSTHOLSTEIN

Klinckhamer
Der Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 9 durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 24.07.02 durch Aushang vom 24. bis 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 BauBG hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 25.07.02 in Kraft getreten.

23758 Oldenburg i. H., den 25.07.2002

GEMEINDE GREMERSDORF KREIS OSTHOLSTEIN

Klinckhamer
Der Bürgermeister

Satzung der Gemeinde Gremersdorf über den Bebauungsplan Nr. 9

für ein Gebiet östlich der B 207, nördlich der Bebauung des alten Sundweges in Gremersdorf, westlich sowie teilweise nordöstlich der Dazendorfer Au und nördlich begrenzt durch das Flurstück 5, der Flur 1/ Windkoppel