Gemeinde Gremersdorf
- vorhabenbezogener Bebauungsplanes Nr. 23 -

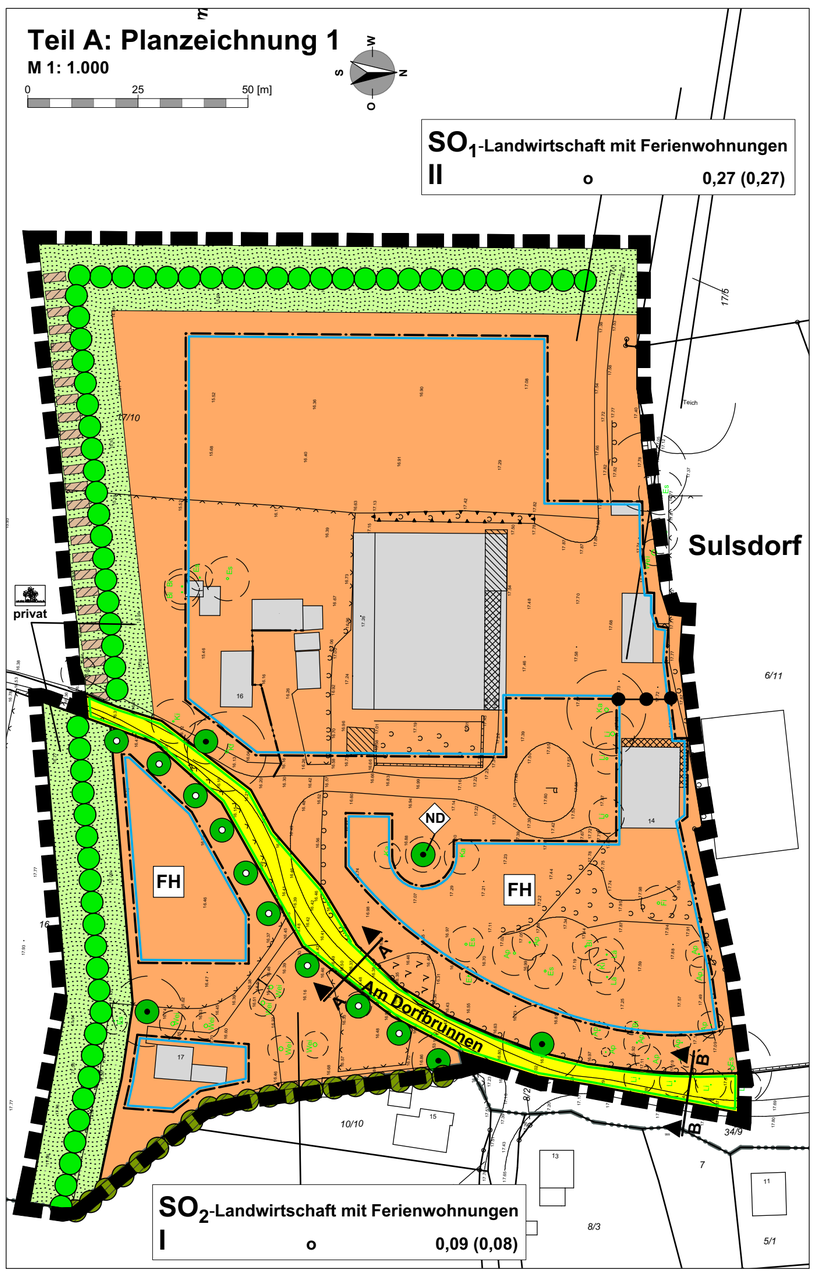
Präambel

Aufgrund des § 10 i. V. mit § 12 BauGB sowie nach § 84 LBO wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 27.03.2017 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 der Gemeinde Gremersdorf für ein Gebiet am südwestlichen Ortsrand von Sulsdorf, westlich der Straße „Am Dorfbrunnen“ (Teil 1) und ein Gebiet zwischen Gremersdorf, Sulsdorf und A1 an der "Dazendorfer Au" (Teil 2);
bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A: Planzeichnung 1

M 1: 1.000

0 25 50 [m]



Teil A: Planzeichnung 2

M 1: 2.000

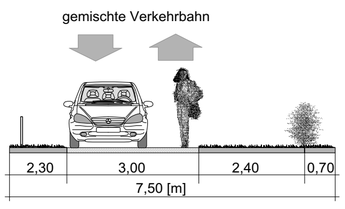
0 50 100 [m]



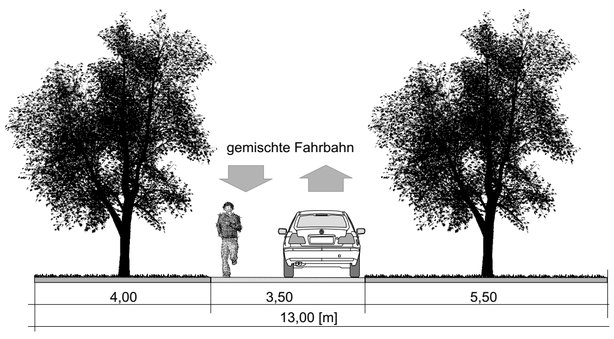
Straßenquerschnitte

M 1: 100

A-A`
Am Dorfbrunnen



B-B`
Am Dorfbrunnen



Gesetzliche Grundlagen:

- **Baugesetzbuch** (BauGB) vom 23.09.2004, BGBl. I S. 2414, zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015, BGBl. I S. 1722,
- **Baunutzungsverordnung** (BauNVO) vom 23.01.1990, BGBl. I S. 132, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013, BGBl. I S. 1548
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung** (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.07.2011
- **Landesbauordnung Schleswig-Holstein** (LBO) vom 08.06.2016, GS Schl.-H. II, Gl. Nr. 2130-17
- **Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge** (BImSchG) vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1740)
- **Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Aufenthaltsräumen von Wohnungen** - Schallschutz im Hochbau; Anforderungen und Nachweise: DIN 4109-1: 1989-11
- **Bundesfernstraßengesetz** - FStrG - vom 6. August 1953 (BGBl. I S. 903)
  Hinweis: Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG ist für bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 40 m von der Bundesstraße, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, eine Genehmigung von der Baugenehmigungsbehörde oder der Behörde, die nach anderen Vorschriften für eine Genehmigung zuständig ist, erforderlich.
- **Landesnaturschutzgesetz** (LNatSchG) vom 24.10.2010, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert (Artikel 1 Gesetz vom 27.05.2016, GVOBl. S. 162)

Hinweis: Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften u. ä.) können im Bauamt des Amtes Oldenburg-Land in der Straße Hinter den Höfen 2, 23758 Oldenburg in Holstein eingesehen werden.

Verfasser:
PLANUNG kompakt STADT
Röntgenstraße 1 - 23701 Eutin
Tel.: 04521 / 83 03 991
Fax.: 04521 / 83 03 993
Mail: stadt@planung-kompakt.de

Teil B: Text

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)

1.1 Sonstiges Sondergebiet - Landwirtschaft mit Ferienwohnungen - (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

(1) Die Sondergebiete - Landwirtschaft mit Ferienwohnungen- dienen ausschließlich der Unterbringung von land- und forstwirtschaftlichen Betrieben sowie - der dazu gehörigen bzw. funktional in der Betriebsführung untergeordneten - Unterbringung von nicht wesentlich störenden baulichen Einrichtungen und Anlagen, die der zweckgebundenen Fremdenbeherbergung dienen.

(2) Zulässig sind:
1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, soweit die ausgehenden Immissionswerte nach der Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL - i. d. F. vom 04.09.2009, Amtsbl SH 2009, 1006) im Plangebiet von 0,15 eingehalten werden,
2. die zu den Wirtschaftsstellen der land- und forstwirtschaftlicher Betriebe zugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
3. ausschließlich in den überbaubaren Flächen mit dem Einschrieb "FH" Ferienhäuser und Ferienwohnungen, die überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung dienen,
4. der Zweckbestimmung dienende bauliche Anlagen und Einrichtungen für sportliche, touristische und gesundheitliche Zwecke sowie für sonstige zweckgebundene Nutzungen,
5. der Eigenart des Gebietes entsprechende bauliche Anlagen und Einrichtungen zur Verwaltung, Betreuung und Versorgung,
6. Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf.

1.2 Nebenanlagen (§§ 12 Abs. 6, 14 BauNVO i. V. m. § 84 LBO)

In den SO-Gebieten sind Garagen, Carports, Nebenanlagen und hochbauliche Einrichtungen in einem Abstand von 4 Meter (m) zur zugehörigen Straßenverkehrsflächen unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

Nach § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO ist die Gesamtgrundfläche bzw. - geschossfläche für Ferienhäuser
- im SO_1-Gebiet von 650 Quadratmeter (m²) bzw. 500 m² (= max. 5 Ferienhäuser) und
- im SO_2-Gebiet von 260 m² bzw. 200 m² (= max. 2 Ferienhäuser)

nicht zu überschreiten bei der Einhaltung einer Einzelgrundfläche von 130 m² und Einzelgeschossfläche von 100 m² je Ferienhaus und - wohnung.

2.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

(1) Die insgesamt zulässige Grundfläche im SO_1-Gebiet darf durch die Grundflächen der in Satz des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,48 (= 8.500 m²) überschritten werden.

(2) Die insgesamt zulässige Grundfläche im SO_2-Gebiet darf durch die Grundflächen der in Satz des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,17 (= 680 m²) überschritten werden.

3. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Folgende Mindestgrößen der Grundstücke darf nicht unterschritten werden:
- SO_1-Gebiet von mindestens 10.000 m² und
- SO_2-Gebiet von mindestens 3.000 m²,

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG)

Die festgesetzte Grünfläche "Knickschutzstreifen" und "Bruchwald", sowie die als "Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" gekennzeichneten Flächen und die "anzupflanzenden Knicks" dienen als Ausgleich des Eingriffes in den SO-Gebieten in Boden, Natur und Landschaft gemäß § 1a Abs. 3 BauGB.

5. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

(1) Die anzupflanzenden Knicks sind mit landschaftstypischen Knickgehölzen in guter Durchmischung zu bepflanzen. Dabei ist ein Reihenabstand von 0,75 m und der Pflanzabstand versetzt in der Reihe von 1,00 m einzuhalten.

(2) Die Fläche "Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen" innerhalb der Grünfläche "Bruchwald“ ist mit heimischen und für den Niederungsstandort verträgliche Laubgehölzarten zu bepflanzen. Dabei ist ein Reihenabstand von 1,50 m und ein Pflanzabstandes in der Reihe von 1,00 m je Strauch einzuhalten.

(3) Die im "Teil A: Planzeichnung" festgesetzten"*anzupflanzenden Bäume*" sind als heimische, standortgerechte Gehölze mit regionaler Herkunft zu bepflanzen.

6. Baurecht auf Zeit (§ 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB)

(1) Innerhalb des Plangebietes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger verpflichtet hat.

(2) Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

Planzeichenerklärung

Es gilt die BauNVO vom 23.01.1990

I. Festsetzungen (Rechtsgrundlagen)

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

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

SO – Landwirtschaft mit Ferienwohnungen: Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: Landwirtschaft mit Ferienwohnungen

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 21a BauNVO)

0,09 Grundflächenzahl (GRZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß
(0,08) Geschossflächenzahl (GFZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß
I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

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

Baugrenze
o offene Bauweise zulässig

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

Straßenbegrenzungslinie
Straßenverkehrsfläche

Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen
Knickschutzstreifen
Bruchwald

Planungen, Nutzungsregelungen, Flächen oder Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und b und § 1a BauGB)

Anpflanzung eines Baumes (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Anpflanzung eines Knicks (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Sonstige Planzeichen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen z. G. Entsorgungsunternehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen
6/11 Flurstücksbezeichnung
16 vorhandene bauliche Haupt- und Nebenanlage
17.22 Höhenpunkte
SO_1 / FH Zuordnernde Nummerierung der Baugebiete

III. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

ND Naturdenkmal nach § 17 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG vom 24.02.2010, GVOBl. 2010, 301)
Erhaltung von Knicks (§ 21 LNatSchG)

Verfahrensvermerk

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 16.03.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den *„Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord“* am 12.08.2015.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist am 25.08.2015 durchgeführt worden.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am 27.02.2015 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 21.04.2016 und erneut am 20.07.2016 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 11.05.2016 bis zum 13.06.2016 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 29.04.2016 durch Abdruck in den *„Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord“* 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 10.05.2016 und erneut gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB am 20.09.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung, wurden nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Daher wurde eine erneute, eingeschränkte, öffentliche Auslegung nach § 4a Abs. 3 Satz 2 und 3 BauGB vom 29.09.2016 bis zum 21.10.2016 durchgeführt.

Gremersdorf, 10.04.2017 Siegel (gez. Henning Pries) - Bürgermeister -

8. Der katastermäßige Bestand am 03.04.2017 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Oldenburg i. H., 07.04.2017 Siegel (gez. Ruwoldt) - Öffentl. best. Verm.-Ing.-

9. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.03.2017 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

10. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 27.03.2017 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Gremersdorf, 10.04.2017 Siegel (gez. Henning Pries) - Bürgermeister -

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

Gremersdorf, 10.04.2017 Siegel (gez. Henning Pries) - Bürgermeister -

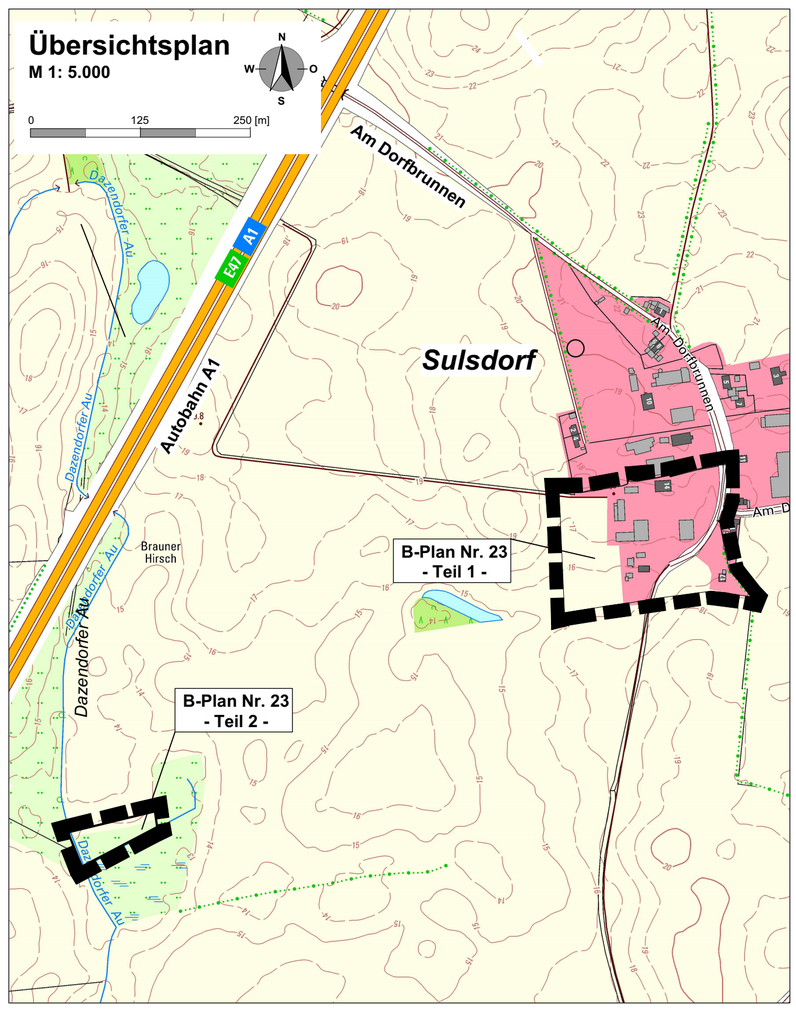
12. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Dienstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 11.05.2017 durch Abdruck in den *„Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Nord“* ortsüblich bekanntgemacht 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 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mithin am 12.05.2017 in Kraft getreten.

Gremersdorf, 15.05.2017 Siegel (gez. Henning Pries) - Bürgermeister -

Übersichtsplan

M 1: 5.000

0 125 250 [m]



Satzung der Gemeinde Gremersdorf über den vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23

für ein Gebiet am südwestlichen Ortsrand von Sulsdorf, westlich der Straße „Am Dorfbrunnen“ (Teil 1) und ein Gebiet zwischen Gremersdorf, Sulsdorf und A1 an der "Dazendorfer Au" (Teil 2)

Diese digitale Fassung entspricht der rechtsverbindlichen Satzungsausfertigung.