PLANZEICHNUNG - TEIL A

ZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 5	§9(7) BauGB
GE	Gewerbegebiet	§9(1)1 BauGB/§8 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§9(1)1 BauGB/§16 BauNVO
GRZ 0,6	Grundflächenzahl	§9(1)1 BauGB/§16 BauNVO
GFZ 1,2	Geschossflächenzahl	§9(1)1 BauGB/§16 BauNVO
GGH 8,00m	Gesamtgebäudehöhe (siehe Text - Teil B Ziffer 2)	§9(1)1 BauGB/§16 BauNVO
	Baugrenze	§9(1)2 BauGB/§23(1) BauNVO
	Straßenbegrenzungslinie	§9(1)11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	§9(1)11BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§9(1)20 BauGB
1	Gewässerschutzfläche	
2	Heckenneuanpflanzung	
3	Knickschutzstreifen (vorh. Knick)	
4	extensive Gras- und Krautflur	
	Erhaltung von Bäumen	§9(1)25b BauGB
RRB	Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses hier: Regenrückhaltebecken	§9(1)16 BauGB
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	§9(1)24 BauGB
III / IV	Lärmpegelbereiche III + IV (siehe Text - Teil B Ziffer 3)	

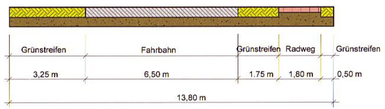
II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

	Erhaltung des vorhandenen Knicks	§30(2)2 BNatSchG/§21(1)4 LNatschG
	Anbauverbotszone (siehe Begründung Ziffer 15)	§29(1 u. 2) StrWG/§9(6) BauGB
	Ein- und Ausfahrtbereich	§9(1)4 BauGB
D	Kulturdenkmal (Zweiständerhallenhaus)	§5(1) DSchG/§9(6) BauGB

III. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

34	Flurstücksnummer
LB	landwirtschaftlicher Betrieb (siehe Begründung Ziffer 13)
	Flurstücksgrenzen
	vorhandene bauliche Anlagen
	Böschung

STRASSENPROFIL (nicht bindend)
M 1:100



Schnitt A - A / Möllner Straße

TEXT - TEIL B

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO)

1.1 Gewebegebiete
Zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO
Nr.1 Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
Nr.2 Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
Nr.4 Anlagen für sportliche Zwecke.

Tankstellen und Vergnügungsstätten sind unzulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

Die festgesetzte Gesamtgebäudehöhe, bezogen auf die mittlere Höhe des Geländes des jeweiligen Gebäudes - bei Gebäuden mit geneigten Dächern bis Firsthöhe und bei Flachdachbauten bis Oberkante des Gebäudes - darf 8,00 m nicht überschreiten.

3. IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 (1) 24 BauGB)

Die sich unabhängig von den Orientierungswerten gemäß DIN 4109 ergebenden Anforderungen an die Schalldämmungen der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume sind im Plangeltungsbereich festgesetzt. Im Lärmpegelbereich IV gelten die erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße von erf. $R'_{w,res}$ = 40 dB für Aufenthaltsräume in (betriebsbezogenen) Wohnungen und erf. $R'_{w,res}$ = 35 dB für Büroräume. Im Lärmpegelbereich III sind die Anforderungen an die Schalldämmungen der Außenbauteile um 5 dB geringer.

4. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

Erhaltungsmaßnahmen (§ 9 (1) 25b BauGB)
Erhalt von Knicks und Bäumen
Die Knicks an der Ostgrenze der Gewerbefläche sowie die Bäume an der Ost- und Nordgrenze der Gewerbefläche sind in ihrem Bestand zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. In den Wurzelbereichen von den Gehölzen darf nicht eingegriffen werden. Bei nachhaltiger Beeinträchtigung ihrer Vitalität oder ihrem natürlichen Abgang sind Nachpflanzungen vorzunehmen.

Minimierungsmaßnahmen (§ 9 (1) 4, 14, 16 BauGB)
Bodenschutzmaßnahmen
Mit dem vorhandenen Oberboden (Mutterboden) ist während der Baumaßnahme fachgerecht umzugehen. Nach Beendigung der Baumaßnahmen sind die offenen Bodenflächen wieder zu lockern.

Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushaltes
Die Beseitigung des Regenwassers erfolgt über eine entsprechende Regenrückhaltevorrichtung, in das Verbandsgewässer. Dabei darf die einzuleitende Abflussmenge den landwirtschaftlichen Abfluss von 1,2 l (s x ha) nicht überschreiten.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
Gewässerschutzfläche (Fläche Nr. 1)
Zum Fließgewässer hin ist, zur Förderung der Biotopverbundsfunktion, im Norden eine mindestens 10 m breite und im Süden bis 35 m breite Gewässerschutzfläche zu entwickeln.
Integriert in der Gewässerschutzfläche befindet sich das Regenrückhaltebecken.
Dabei ist dort eine extensive Gras- und Krautflur mit Gehölzgruppen zu entwickeln. Die Gewässerböschung und ein 5 m breiter Unterhaltungsstreifen werden vom Gewässerunterhaltungsverband Priesterbach, gemäß Satzung, in Anspruch genommen. Ab 5 m von der Böschungsoberkante sind auf der Fläche verteilt mehrere Gehölzgruppen zu pflanzen, insgesamt ca. 350 m² und dauerhaft zu erhalten
Die Fläche ist zum Gewerbegrundstück hin landschaftsgerecht und dauerhaft einzuzäunen.
(Gehölzart, Pflanzgut und Pflanzart: siehe grünordnerischen Fachbeitrag und Begründung).

2-reihige Heckenpflanzung mit Hochstämmen als „Überhälter" an der Nordgrenze (Fläche Nr. 2)
Als Abgrenzung des Gewerbegebietes ist an der Nordgrenze eine zweireihige Hecke aus standortheimischen Gehölzen mit Hochstämmen als „Überhälter" je 25 m und Schutzstreifen zur Gewerbefläche hin zu pflanzen (insgesamt 2 Stück) und dauerhaft zu erhalten. Abgegangene Pflanzen sind umgehend mit Pflanzen gleicher Art zu ersetzen
(Gehölzart, Pflanzgut und Pflanzart: siehe grünordnerischen Fachbeitrag und Begründung).

Knickschutzstreifen (Fläche Nr. 3)
Entlang des vorhandenen Knicks an der Ostgrenze ist eine 3 m breite (gerechnet ab Knickfuß) Schutz- und Pufferzone, die gleichzeitig der Pflege des Knicks dient, als Fläche für Maßnamen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Sie ist zu den Gewerbegrundstücken hin landschaftsgerecht dauerhaft einzuzäunen und alle 3-5 Jahre ab September zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen.

Extensive Gras- und Krautflur (Fläche Nr. 4)
Im nördlichen Bereich des Plangebietes ist direkt südlich der Maßnahmenfläche Nr. 2 eine 1011m² große Fläche als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festzusetzen. Die Fläche ist als extensive Gras- und Krautflur zu entwickeln. Die Fläche ist zum Gewerbegrundstück landschaftsgerecht und dauerhaft einzuzäunen.
(Pflege: siehe grünordnerischen Fachbeitrag und Begründung).

Nebenflächen
Die versiegelten Flächen im privaten und im öffentlichen Raum sollen so gering wie möglich gehalten werden. Die Stellflächen, Zufahrten etc. sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Anlage des Regenrückhaltebeckens
(§ 9 (1) 16 BauGB)
Das Regenrückhaltebecken ist so zu gestalten, dass sich eine lange Uferlinie (Kontaktzone Wasser-Land) ergibt mit möglichst geschwungenen Ufern mit Buchten. Die Uferböschungen selbst sind flach anzulegen, mit Gefälle zwischen 1:3 und 1:5, so dass auch Flachufer- und Flachwasserbereiche entstehen. Die Mindesttiefe sollte 2 m bei Stauwasserstand erreichen (ausreichendes Volumen berücksichtigen) um ein frostfreies Überwintern der Wassertiere und -pflanzen zu gewährleisten.
Dem Becken ist ggf. ein Ölabscheider vorzuschalten. An den Ufern sind Initialpflanzungen aus Röhrichtarten auf ca. 10% der Fläche vorzunehmen.
(Pflanzart: siehe grünordnerischen Fachbeitrag und Begründung).

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 17.12.2012 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 5 der Gemeinde Woltersdorf, für das Gebiet westlich der Möllner Straße (L 200), westlich der Straße " Am Windberg", bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, erlassen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seite 466).

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 16.12.2010.

   Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck am 01.06.2011 in den Lübecker Nachrichten erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 08.06.2011 bis 23.06.2011 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 03.06.2011 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 21.12.2011/26.09.2012 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B sowie die Begründung haben in der Zeit vom 12.10.2012 bis 12.11.2012 während folgender Zeiten montags bis mittwochs von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr, donnerstags von 15.00 Uhr bis 18.00 Uhr und freitags von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 03./04.10.2012 in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 09.10.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

   Woltersdorf, den 22.04.2013 Siegel - Bürgermeister -

7. Der katastermäßige Bestand am 22.03.2013 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

   Berkenthin, den 3.04.2013 Siegel - Obvi Schneider-

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17.12.2012 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 5, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, am 17.12.2012 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

   Woltersdorf, den 22.04.2013 Siegel - Bürgermeister -

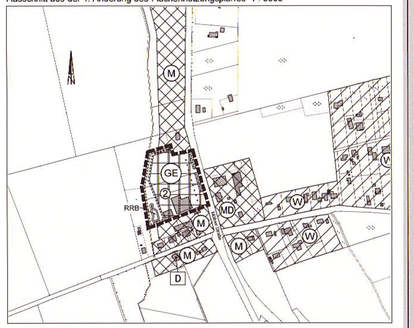
10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

    Woltersdorf, den 22.04.2013 Siegel - Bürgermeister -

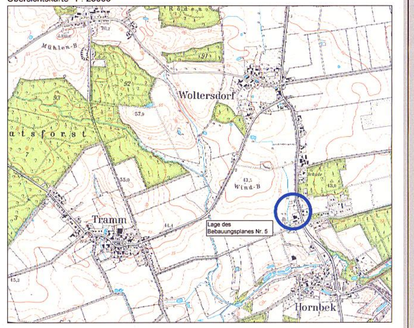
11. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 5 durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 6.05.2013 ortsüblich 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 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 11.05.2013 in Kraft getreten.

    Woltersdorf, den 24.05.2013 Siegel - Bürgermeister -

Ausschnitt aus der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes 1 : 5000



Übersichtskarte 1 : 25000



SATZUNG DER GEMEINDE WOLTERSDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 5

für das Gebiet
westlich der Möllner Straße (L 200), nördlich der Straße "Am Windberg"

Stand: September 2012
Dezember 2012

Planungsbüro:

BSK BAU+STADTPLANER KONTOR, MÜHLENPLATZ 1, 23879 MÖLLN, TEL: (04542) 8494-40, www.bsk-moelln.de