

**PLANZEICHNUNG - TEIL A**



**ZEICHENERKLÄRUNG**

**I. FESTSETZUNGEN**

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

<b>GEE</b>	eingeschränktes Gewerbegebiet	§9(1)1 BauGB/§8 BauNVO
------------	-------------------------------	------------------------

**MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

<b>II</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§9(1)1 BauGB/§16 BauNVO
<b>GRZ 0,6</b>	Grundflächenzahl	§9(1)1 BauGB/§16 BauNVO
<b>GFZ 1,2</b>	Geschossflächenzahl	§9(1)1 BauGB/§16 BauNVO
<b>GGH 12,00m</b>	Gesamtgebäudehöhe (siehe Text - Teil B Ziffer 2)	§9(1)1 BauGB/§16 BauNVO

**BAUWEISE**

	Baugrenze	§9(1)2 BauGB/§23(1) BauNVO
--	-----------	----------------------------

**VERKEHRSLINIEN**

	Straßenbegrenzungslinie	§9(1)11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	§9(1)11 BauGB

**PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§9(1)20 BauGB
①	Knickschutzstreifen (vorh. Knick)	
②	Streubstwiase	
	Anpflanzung sonstiger Bepflanzung hier: Knickneuanlage	§9(1)25a BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen hier: Streubstwiase	§9(1)25b BauGB

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7	§9(7) BauGB
--	---	-------------

**II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

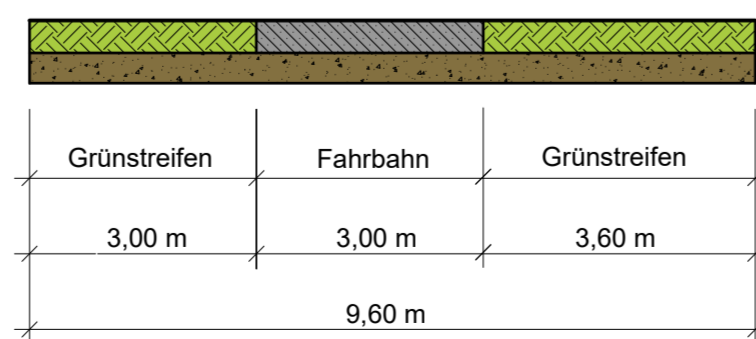
	Erhaltung des vorhandenen Knicks	§30(2)2 BNatSchG/§21(1)4 LNatschG
	Anbauverbotszone (siehe Begründung Ziffer 13)	§29(1 u. 2) StrVG/§9(6) BauGB

**III. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER**

47	Flurstücksnummer	
	Höhenlinien bezogen auf Normal-Null (NN)	
	Flurstücksgrenzen	
	vorhandene bauliche Anlagen	

**STRASSENPROFIL (nicht bindend)**

M. 1:100  
Schnitt A - A, "Moerweg"



**TEXT - TEIL B**

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

1.1 Gewerbegebiete  
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 12,00 m nicht überschreiten.

**3. GRÜNDNERISCHES FESTSETZUNGEN**

**3.1 Erhaltungsmaßnahmen (§ 9 (1) 25b BauGB)**

Die folgenden Landschaftselemente und -strukturen sind durch Festsetzung zu erhalten:  
- Die Knicks an der Südgrenze, Westgrenze und an der Nordgrenze.  
- Die Streubstwiase an der südlichen Plangrenze.  
(Fachgerechter Schutz und Pflege siehe Begründung)

**3.2 Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen (§ 9 (1) 4, 14, 16 BauGB)**

**Bodenschutzmaßnahmen**  
Der vorhandene Oberboden (Mutterboden) ist vor Baubeginn gesondert abzutragen und an geeigneter Stelle bis zur Wiederverwertung auf den Grundstücken zwischenzulagern. Die Mutterbodenmieten sind nicht höher als 1 m anzulegen und mit einer geeigneten Gründung einzusäen (z.B. Lupine; Schutz des Oberbodens). Nach Beendigung der Baumaßnahmen sind die offenen Bodenflächen wieder zu lockern (z.B. durch Fräsen, Einsaat mit Lupinen u.a.)

**Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushaltes**  
Das unbelastete Regenwasser von den Dachflächen ist zu sammeln und als Gartenbewässerung zu nutzen oder auf den Grundstücken zu versickern.

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

**Knickschutzstreifen**  
Entlang des vorhandenen Knicks an den West-, Süd- und Nordgrenzen, sind Schutz- und Pufferzonen an den vorhandenen Knickstrukturen, die gleichzeitig der Pflege des Knicks dienen, an der West- und Südgrenze 3m breit und an der Nordgrenze 5m breit (gerechnet ab Knickfuß), als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festzusetzen. Sie sind zum Gewerbegrundstück hin landschaftsgerecht, dauerhaft einzuzäunen und alle 3-5 Jahre ab September zu mähen. Das Mähgut ist zu entfernen.

**Streubstwiase im Osten und im Süden**  
Die Maßnahmeflächen im Osten und im Süden sind als Streubstwiase anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Auf den Flächen sind insgesamt 20 Obstgehölze, Hochstämme, im Abstand von ca. 12-15 m auf Lücke gesetzt zu pflanzen. Die Anwuchspflege ist für 3 Jahre sicherzustellen. Um die extensive Nutzung der Obstwiase als Ausgleichsflächen dauerhaft zu gewährleisten, sind diese zum Gewerbegrundstück hin mit einer festen Zuananlage abzugrenzen und durch eine jährliche Mahd ab August extensiv zu pflegen. Die Pflanzarbeiten sind fachgemäß auszuführen. (Gehölzart, Pflanzgut, Pflanzart und Pflege; siehe Begründung)

**Knickneuanlage**  
Entlang der Ostgrenze ist zur Abgrenzung der Gewerbefläche in Richtung Osten, eine 135 m lange und 3 m breite Knickanlage mit einem, zum Acker hin, dazugehörigen 2 m breiten Knickschutzstreifen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anwuchspflege ist für 3 Jahre sicherzustellen. Die Pflanzarbeiten sind fachgerecht auszuführen. (Gehölzart, Pflanzgut, Pflanzart und Pflege; siehe Begründung)

**4. EXTERNER AUSGLEICH**

Es gibt im Planungsgebiet keine Möglichkeiten die vorstehenden Eingriffe (Flächenversiegelung) durch das Bauvorhaben, gemäß der Bilanzierung, voll mit Ausgleich zu kompensieren. Das Ausgleichsdefizit wird gemäß § 1a Abs. 3 BauGB, extern durchgeführt. Die Umsetzung der Kompensationsverpflichtung von 1.598 m² erfolgt auf dem anerkannten Ökokonto der Ausgleichsagentur S-H Ökokonto Sirksfelde (ÖK 71) in der Raumeinheit „Schleswig-Holsteinischen Hügelland“.

**5. ARTENSCHUTZRECHTLICHE MASSNAHMEN**

**5.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen**  
**Fledermause Maßnahme AV-1:**  
Abrissarbeiten und Baumfällungen sind außerhalb der (Sommer-) Quartierzeiten vorzunehmen. Der zulässige Zeitraum ist von 01. Dezember bis 28./29. Februar des Folgejahres.

**Vogelarten Maßnahme AV-2:**  
Eingriffe in Gehölze (Baumfällungen, Rodungen) sowie der Abtransport von Holz, Schnittgut etc. erfolgen außerhalb der Vogel-Brutzeit und innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Fälzeiten gem. § 39 BNatSchG, also zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres.

**Vogelarten Maßnahme AV-3:**  
Baufeldreimachung auf der Fläche findet außerhalb der Brutzeit der Offenlandarten (Mitte März bis Ende August) statt. Alternativ findet die Eingrünung des Geltungsbereichs mit der Heckpflanzung vor der Brutperiode statt.

**6. IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 (1) 24 BauGB)**

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur solche Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich beeinträchtigen.

**7. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**

7.1 Ordnungswidrig im Sinne des § 213 Abs. 1 Satz 3 BauGB handelt, wer der festgesetzten Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.

7.2 Die Ordnungswidrigkeit kann auf Grundlage des § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße von bis zu 10.000,- EUR geahndet werden.

7.3 Ordnungswidrig handelt gemäß § 82 Abs. 1 LBO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften der Ziffern 6 bis 10 dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Gemäß § 82 Abs. 3 LBO können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße von bis zu 500.000,- EUR geahndet werden.

**PRÄAMBEL**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgenden Satzungen über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Woltersdorf, für das Gebiet nördlich des Moerweges, östlich der Landesstraße L 200, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, erlassen.

Es gilt die Bauunverordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 132), zuletzt geändert in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

**VERFAHRENSVERMERKE:**

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am ... erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom ... bis ... durchgeführt.
- 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 mit Schreiben vom ... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am ... den Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis einschließlich ... während der Dienststunden nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ... in den Lübecker Nachrichten örtlich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs.2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www.amt-breitenfelde.de" in das Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Woltersdorf, den ... Siegel ... - Bürgermeister -

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

Berkenthin, den ... Siegel ... - ÖBVI M. Schneider -

Woltersdorf, den ... Siegel ... - Bürgermeister -

Woltersdorf, den ... Siegel ... - Bürgermeister -

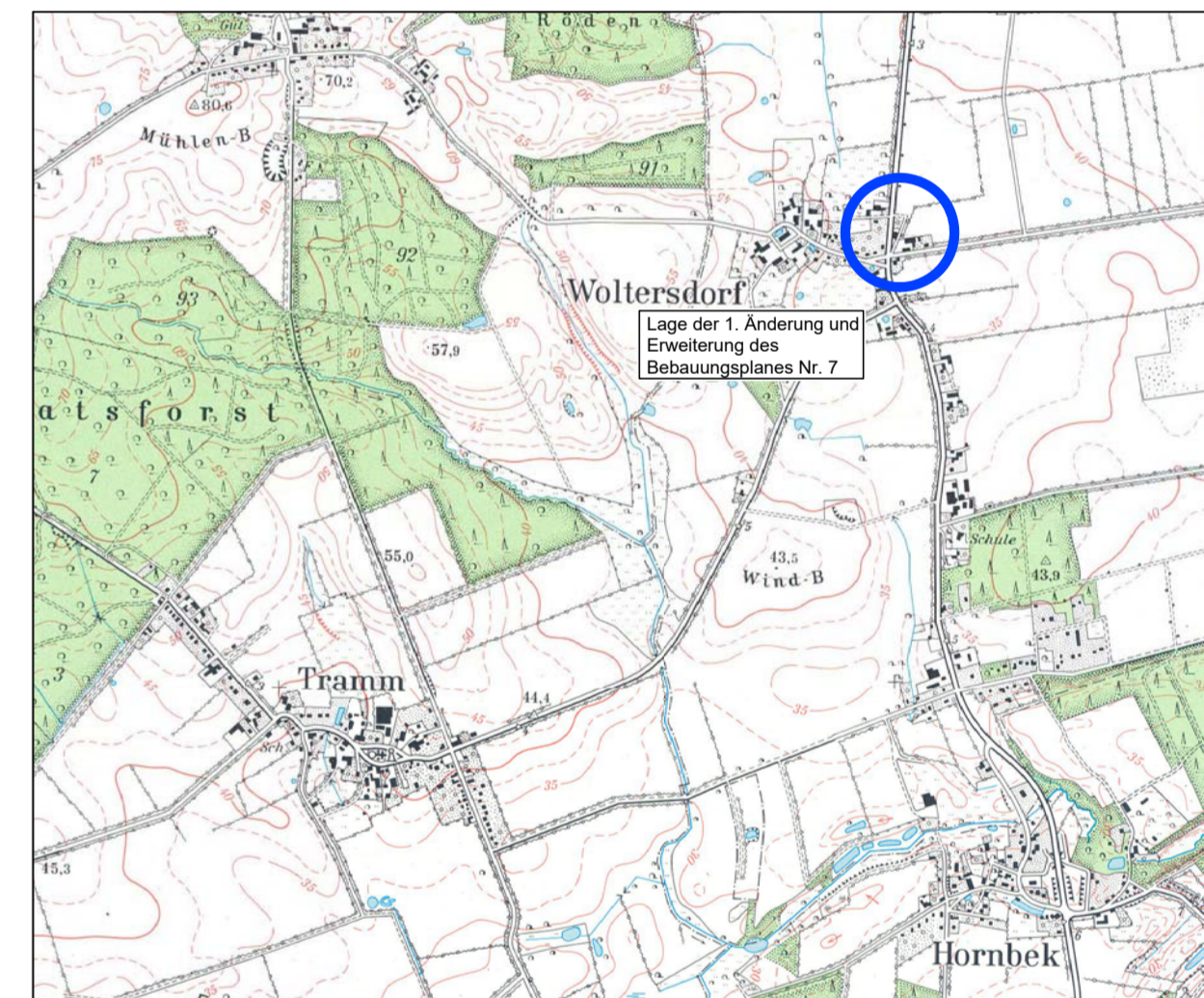
11. Der Beschluss der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ... 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 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ... in Kraft getreten.

Woltersdorf, den ... Siegel ... - Bürgermeister -

Ausschnitt aus der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes ohne Maßstab



Übersichtskarte ohne Maßstab



**1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7 DER GEMEINDE WOLTERS DORF**

für das Gebiet  
nördlich des Moerweges, östlich der Landesstraße L 200

Stand: Dezember 2018  
Februar 2019  
März 2019  
November 2019  
März 2020

Planungsbüro: **BSK**  
BAU + STADTPLANER KONTOR  
ARCHITECTEN + INGENIEURE

Entwurf für die:  
Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB  
Beteiligung der Behörden und  
Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB