

PLANZEICHNUNG - TEIL A



Es gilt die Planzeichenverordnung 1990 (PlanZVO 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

ZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GEe	eingeschränktes Gewerbegebiet	§9(1)1 BauGB/§8 BauNVO
------------	-------------------------------	------------------------

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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 12,00m	Gesamtgebäudehöhe (siehe Text - Teil B Ziffer 2)	§9(1)1 BauGB/§16 BauNVO

BAUWEISE

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

VERKEHRSFLÄCHEN

	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	Streuobstwiese	
	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: Streuobstwiese	§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) StrWG/§9(6) BauGB

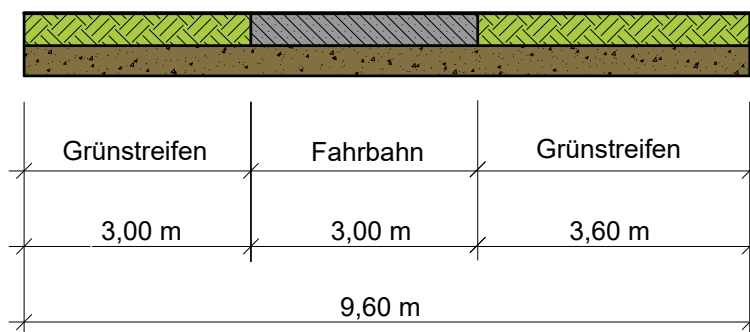
III. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

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

STRASSENPROFIL (nicht bindend)

M. 1:100

Schnitt A - A, "Moorweg"



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. GRÜNNORDNERISCHE 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 Streuobstwiese 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 Gründüngung einzusäen (z.B. Lupine; Schutz des Oberbodens). Nach Beendigung der Baumaßnahmen sind die offenen Bodenflächen wieder zu lockern (z.B. durch Fräsen, Einsatz 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 die 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 mit einer festen Zaunanlage einzuzäunen. Der Zaun hat einen Abstand zum Boden von 20 cm einzuhalten um die Wanderbewegung von Kleinsäugern zu ermöglichen. Die Streuobstwiese ist durch eine jährliche Mahd ab August extensiv zu pflegen. Die Pflanzarbeiten sind fachgemäß auszuführen. (Gehölzart, Pflanzgut, Pflanzart und Pflege; siehe Begründung)

Streuobstwiesen im Osten und im Süden

Die Maßnahmenflächen im Osten und im Süden sind als Streuobstwiesen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Auf den Flächen sind insgesamt 20 Obstgehölze, Hochstämme, im Abstand von ca. 12-15 m auf Lucke gesetzt zu pflanzen. Die Anwuchspflege ist für 3 Jahre sicherzustellen. UUm die extensive Nutzung der Obstwiesen als Ausgleichsflächen dauerhaft zu gewährleisten, sind diese zum Gewerbegrundstück hin mit einer festen Zaunanlage abzugrenzen. Der Zaun hat einen Abstand zum Boden von 20 cm einzuhalten um die Wanderbewegung von Kleinsäugern zu ermöglichen. Die Streuobstwiese ist 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, dazugehörenden 2 m breiten Knickschutzstreifen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Anwuchspflege ist für 3 Jahre sicherzustellen. Die Pflanzarbeiten sind fachgerecht auszuführen. Der Knick, einschließlich des vorgesehenen Knickschutzstreifens, ist gegen Verbleib beidseitig landschaftsgerecht einzuzäunen. Die Wildschutzzäune sind nach 5 Jahren abzubauen. (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 Sirkfelde (ÖK 71) in der Raumeinheit „Schleswig-Holsteinischen Hügelland“.

5. ARTENSCHUTZRECHTLICHE MASSNAHMEN

5.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Fledermäuse 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 Fallzeiten gem. § 39 BNatSchG, also zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres.

Vogelarten Maßnahme AV-3:

Baufeldfreimachung auf der Fläche findet außerhalb der Brutzeit der Offenlandarten (Mitte März bis Ende August) statt. Alternativ findet die Eingrünung des Geltungsbereichs mit der Heckenpflanzung vor der Brutperiode statt.

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

Die Festsetzung zu dieser Ziffer des verbindlichen Bebauungsplanes Nr. 7 bleibt bestehen und wird wie nachstehend ergänzt:
Bei Bedarf ist der Nachweis der Immissionsverträglichkeit konkreter Betriebsänderungen oder etwaiger späterer Neuansiedlungen durch Prognoseberechnungen nach TA Lärm im Zusammenhang mit den baurechtlichen Genehmigungsverfahren erforderlich.

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 § 84 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.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (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).

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom _____ folgende Satzung über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Woltersdorf, für das Gebiet nördlich des Moorweges, östlich der Landesstraße L 200, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, erlassen.

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 des Bebauungsplanes Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, sowie die Begründung haben in der Zeit vom _____ bis zum _____ 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 bis 12.00 Uhr 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, durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom _____ bis zum _____ bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht.
- 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 -

- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, sowie die Begründung haben in der Zeit vom _____ bis zum _____ 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 bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die erneute öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom _____ bis zum _____ bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach nach § 4a Absatz 3 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht.

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

Woltersdorf, den _____ Siegel - Bürgermeister -

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

Berkenthin, den _____ Siegel - OBVI M. Schneider -

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

- Die Gemeindevertretung hat die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B am _____ als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Woltersdorf, den _____ Siegel - Bürgermeister -

- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Woltersdorf, den _____ Siegel - Bürgermeister -

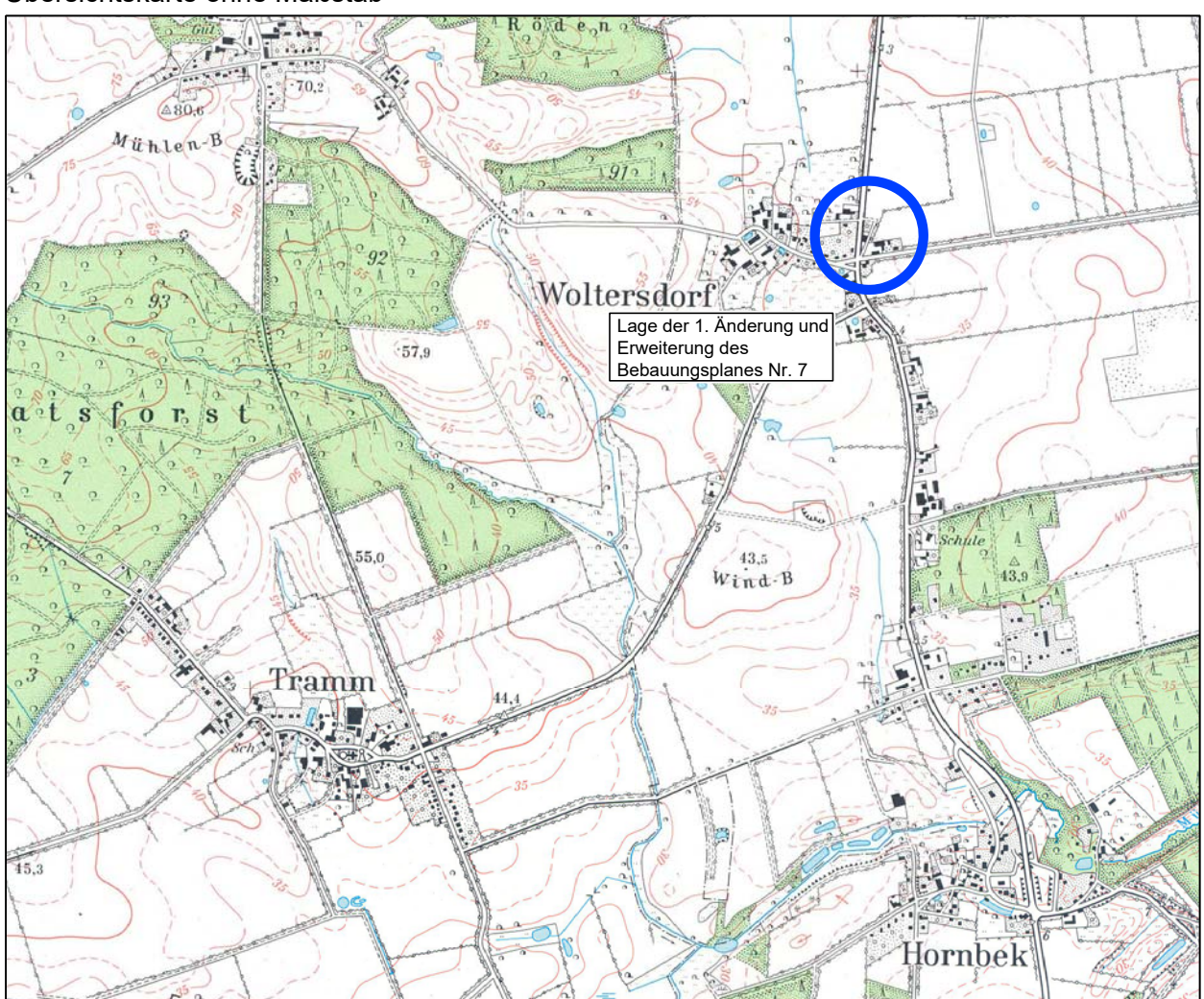
- Der Beschluss der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, 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 Ersuchen 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 Moorweges, östlich der Landesstraße L 200

Stand: September 2025

Planungsbüro:



Entwurf für die:
Satzung gemäß § 10 BauGB

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) neugefasst mit der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).