

PLANZEICHNUNG - TEIL A



ZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

BAUWEISE

Baugrenze §9(1) BauGB/§23(1) BauNVO

VERKEHRSFLÄCHEN

Strassenbegrenzungslinie	§9(1) BauGB
Straßenverkehrsfläche	§9(1) 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) BauGB
(1) Knickschutzstreifen (vorh. Knick)	
(2) Streuobstwiese	
Anpflanzung sonstiger Bepflanzung hier: Knickneuanlage	§9(1) BauGB

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen hier: Streuobstwiese	§9(1) BauGB
--	-------------

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

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

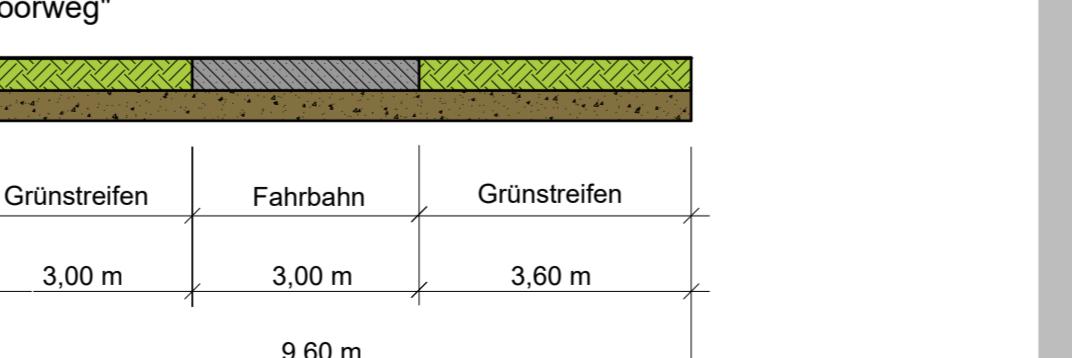
II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

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

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

STRASSENPROFIL (nicht bindend) M: 1:100 Schnitt A - A, "Moorweg"



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).

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. GRÜNDORDERISCHE FESTSETZUNGEN

3.1 Erhaltungsmaßnahmen (§ 9 (1) 28b BauGB)

Die folgenden Landschaftselemente und -strukturen sind durch Festsetzung zu erhalten:
- Die Knicks an der Südgerinne, Westgerinne 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 Mutterbodenmixt 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, Einstaaten mit Lupinen u.a.)

Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushaltes

Das unbelaubte 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 Knicksstrukturen, 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 Schutzstreifen sind alle 3-5 Jahre ab September zu mähen. Das Mäht ist zu entfernen.

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 Lücke 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 abzuzgrenzen. 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 fachgerecht auszuführen. (Gehölzart, Pflanztag, 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 Knicanlage 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 Verbiss beidseitig landschaftsgerecht einzuzäunen. Die Wildschutzzäune sind nach 5 Jahren abzubauen.

Gehölzart, Pflanztag, 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. 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 Fällzeiten gem. § 39 BNatSchG, also zwischen dem 01.10. und dem 28.09.02. 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 Neuanstellungen 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.

VERFAHRENSSVERMERK

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom _____. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am _____. erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom _____ bis _____ 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 mit Schreiben vom _____ unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am _____ den Entwurf der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 7 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. 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 ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgeben werden können, durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom _____ bis zum _____ bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 4 Absatz 3 BauGB ausliegenden Unterlagen wurden in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht.</