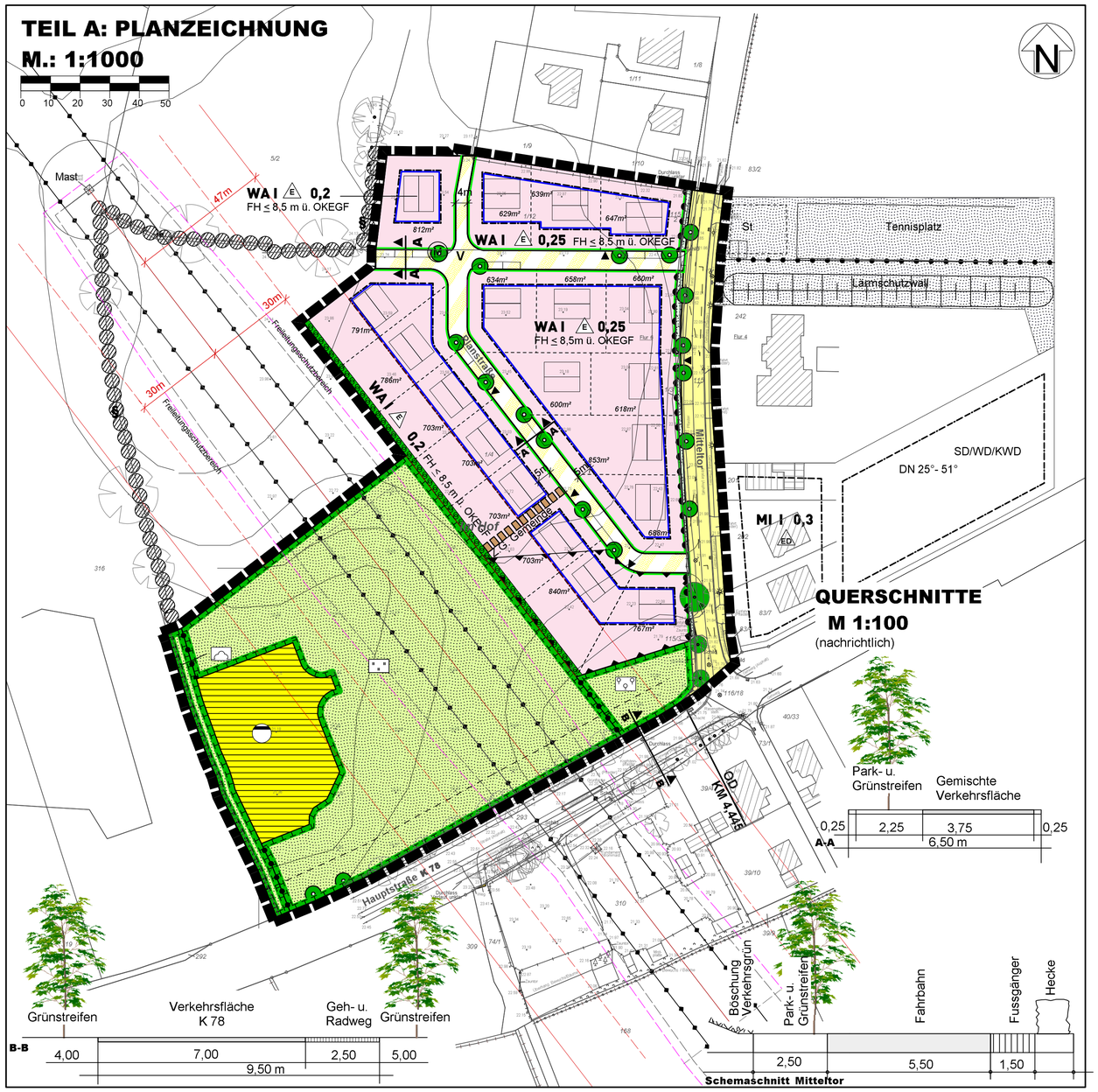
BEBAUUNGSPLAN NR. 7 DER GEMEINDE BADENDORF

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M.: 1:1000



QUERSCHNITTE

M 1:100

(nachrichtlich)

TEIL B: TEXT

Es gilt die Baunutzungsverordnung 2017 (BauNVO 2017).

1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16-21 BauNVO)

1.1 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (§ 19 BauNVO)

(1) In den WA-Gebieten sind Überschreitungen der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von max. 0,4 zulässig gem. § 19 (4) BauNVO.

(2) Die festgesetzten Grundflächenzahlen dürfen in den WA-Gebieten für Terrassen um 20 % überschritten werden.

2. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)
Überdachte und nicht überdachte Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

3. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 600 m².

4. ANZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In den WA-Gebieten sind max. zwei Wohnungen je Einzelhaus zulässig.

5. STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12,14 BauNVO)
Die Errichtung von Nebengebäuden, Garagen und Carports ist innerhalb eines 5 m breiten Streifens hinter der an das jeweilige Grundstück angrenzenden Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig.

6. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 9 Abs. 1a BauGB)

6.1 OBSTWIESE
Auf der festgesetzten Fläche ist eine extensive Obstwiese anzulegen. Anzupflanzen sind mind. 10 hochstämmige Obstbäume.

6.2 KNICKSANIERUNG
Auf der festgesetzten Fläche ist der Knick mit der Erstellung eines Erdwalls und mind. zweireihiger Pflanzung von Knickgehölzen der Arten des Schlehen-Hasel-Knicks zu sanieren.

6.3 EXTENSIVGRÜNLAND
Auf der festgesetzten Fläche ist eine extensive Grünlandnutzung zu entwickeln.

6.4 REGENRÜCKHALTUNG
Die festgesetzte Regenrückhaltung ist naturnah zu gestalten.

7. LÄRMSCHUTZMASSNAHMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 1, Nr. 2 BauNVO)
Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen "Verkehrslärm" sind für Wohngebäude durch geeignete Grundrissgestaltung die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Ist dies nicht für alle dem Schlafen dienenden Räume möglich, sind die lärmzugewandten Schlafräume mit einer schallgedämmten mechanischen Lüftungsanlage auszustatten oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Hierzu sind die Außenbauteile der Gebäudekörper entsprechend der nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" (vom Juli 2016) definierten Lärmpegelbereiche zu planen und auszuführen. Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im späteren Baugenehmigungsverfahren geringere Beurteilungspegel an der geplanten Wohnbebauung nachgewiesen werden. Die Schalldämmanforderungen gemäß textlicher Festsetzung müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden.

8. ANPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8.1 HECKE
Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist eine freiwachsende Hecke aus standortheimischen regionaltypischen Laubgehölzen anzulegen.

8.2 BAUMPFLANZUNGEN
Nördlich der Hauptstraße sind im westlichen Anschluss an die vorhandenen Straßenbäume zwei Laubbäume der Art Bergahorn in Reihe zu pflanzen.

9. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 16 BauNVO)
Die Angaben über die Höhenlage der baulichen Anlagen beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens in den WA-Gebieten darf nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen.
Bezugspunkt ist:
a) bei ebenem Gelände die Oberkante der Straßenmitte der Planstraße,
b) bei ansteigendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte der Planstraße, vermehrt um das Maß der natürlichen Steigung zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite,
c) bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte der Planstraße, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.

10. ANZAHL DER STELLPLÄTZE UND BAUGESTALTUNG (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 1 LBO)

10.1 STELLPLÄTZE
Auf den Baugrundstücken sind je Wohneinheit mind. 2 Stellplätze herzustellen.

10.2 GESTALTUNG
Die Gestaltung des Hauptdaches ist mit einer sichtbaren Dachneigung von 15-50° auszuführen.
Für die Dacheindeckung sind rote, braune, schwarze oder anthrazitfarbene Materialien zu verwenden.

10.3 EINFRIEDUNGEN
(1) Einfriedungen zu den Planstraßen sind in einer Höhe von max. 1 m über der Planstraße zulässig.
(2) Einfriedungen zur Straße Mitteltor sind ausschließlich als freiwachsende Hecken aus standortheimischen regionaltypischen Laubgehölzen zulässig. Auf der inneren (privaten) Seite der Hecke kann ein Zaun mit max. gleicher Höhe gesetzt werden.

PLANZEICHEN Es gilt die BauNVO 2017

I. FESTSETZUNGEN		RECHTSGRUNDLAGEN
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 - 11 BauNVO § 4 BauNVO
WA	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16 - 21a BauNVO
0,2	GRUNDFLÄCHENZAHL, Z.B. 0,2	
I	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE	
FH ≤ 8,5 m über OKEGF	MAXIMALE FIRSTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFUßBODEN	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
E	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG	
	BAUGRENZE	
VERKEHRSFLÄCHEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	STRASSENBEGRENZUNGSLINIE	
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN	
	VERKEHRSGRÜN	
V	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG -VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH	
	BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRTEN	
	EIN- UND AUSFAHRTEN	
HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
110 KV-Leitung	OBERIRDISCH	
FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 12,14 BauGB
	FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN REGENRÜCKHALTUNG	

GRÜNFLÄCHEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN	
	OBSTWIESE	
	KNICKSANIERUNG	
	EXTENSIVGRÜNLAND	
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT		§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	ERHALTUNG VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR VOKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
	VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN
1/4	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN
23,18	HÖHENPUNKTE
M	MÜLLSAMMELPLATZ
	IN AUSSICHT GENOMMENE ZUSCHNITTE DER BAUGRUNDSTÜCKE
	VORGESCHLAGENE STELLUNG DER BAUKÖRPER
	ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN
	SONSTIGE BÄUME
	SICHTDREIECK

HINWEISE

1. **110-kV-Leitung Lübeck-Brachenfeld, Mast 062-064 (LH-13-126)**
Im Plangebiet verläuft eine 110-kV-Freileitung. Soweit die Arbeiten im Leitungsschutzbereich der 110-kV-Freileitung ausgeführt werden, ist der nach DIN VDE 0105-100 vorgeschriebene Mindestabstand (3 m bei 110-kV-Freileitungen) bei Arbeiten in der Nähe unter Spannung stehender Teile einzuhalten.
Innerhalb des Leitungsschutzbereiches unterliegen die maximalen Arbeits- und Bauhöhen einer Begrenzung.
Bei Maßnahmen innerhalb des Leitungsschutzbereiches der 110-kV-Freileitung ist im Vorwege die Anforderung an die zulässigen Leiterseilhöhen als auch die Zuverlässigkeit der bestehenden Maste zu überprüfen. (siehe dazu auch die Begründung zur Bauleitplanung).
Grundsätzlich müssen jegliche Baumaßnahmen innerhalb des Leitungsschutzbereiches durch den Netzbetreiber genehmigt werden. Hierzu sind durch den Antragsteller die erforderlichen Unterlagen (Lageplan, sowie die Planungsunterlagen zur Maßnahme; insbesondere Lage-Profilpläne des Bauwerkes) einzureichen. Sofern die erforderlichen Sicherheitsabstände nach DIN-VDE 0105-100 während der Baumaßnahme nicht eingehalten werden können, ist zwingend die Abstimmung mit dem Netztreiber erforderlich.

2. **DIN-Vorschriften / technische Regelwerke**
Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden diese im Amt Nordstormarn, Am Schiefen Kamp 10, 23858 Reinfeld (Holstein), während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN		
- - - - - -	ANBAUFREIE ZONE - 15m ZUR KREISSTRASSE-	§ 29 StrWG
OD 4,445 km	ORTSDURCHFAHRTGRENZEN	§ 4 Abs. 1 StrWG
§	GESCHÜTZTES BIOTOP	§ 21 LNatSchG
	VORHANDENER KNICK AUSSERHALB DES PLANGEBIETS	§ 30 BNatSchG

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Badendorf durch das Planungsbüro Ostholstein,
Tremskamp 24, 23611 Bad Schwartau, www.ploh.de

PLOH PLANUNGSBÜRO OSTHOLSTEIN

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 10.09.2018 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Badendorf für das Gebiet: westlich Mitteltor, südlich Hausnummer Mitteltor 6a sowie nördlich der K 78, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.07.2016.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 29.09.2016 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 20.06.2017 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 19.04.2018 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 23.05.2018 bis zum 22.06.2018 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder durch Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ausgabe Storman" am 15.05.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.amt-nordstormarn.de in Internet eingestellt.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 17.05.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Badendorf, den …… Siegel (Volker Brockmann) -Bürgermeister-

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

Bad Oldesloe den…… Siegel (Brüning) -Öffentl. Best. Verm.-Ing.-

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 10.09.2018 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 10.09.2018 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Badendorf, den …… Siegel (Volker Brockmann) -Bürgermeister-

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

Badendorf, den …… Siegel (Volker Brockmann) -Bürgermeister-

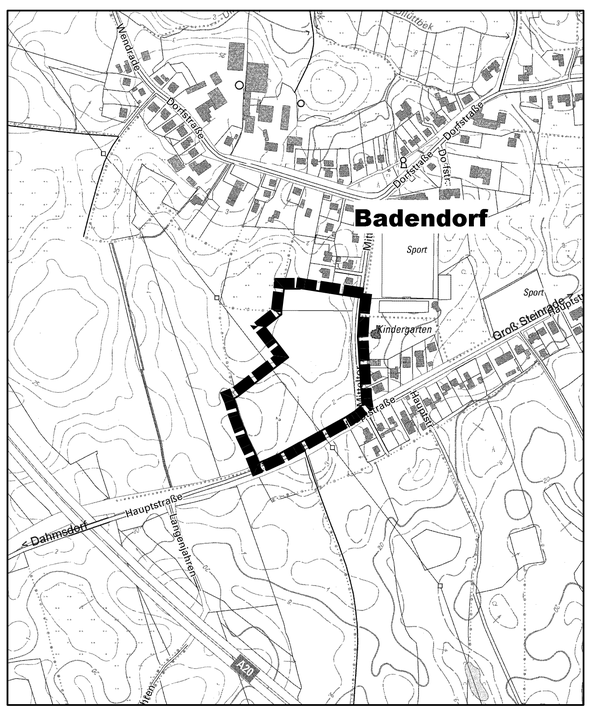
11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse und Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am …… 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, Entschädigungsansprüchen 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 …… in Kraft getreten.

Badendorf, den …… Siegel (Volker Brockmann) -Bürgermeister-

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk
Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungfassung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Badendorf übereinstimmt. Auf Anfrage beim Amt Nordstormarn kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

SATZUNG DER GEMEINDE BADENDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7

für das Gebiet: westlich Mitteltor, südlich Hausnummer Mitteltor 6a sowie nördlich der K78

ÜBERSICHTSPLAN
M 1: 5.000

Stand: 10. September 2018