

SATZUNG DER GEMEINDE
BADENDORF ÜBER
DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7

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

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 Mittelort 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.

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 Netzbetreiber 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.

PLANZEICHEN Es gilt die BauNVO 2017

I. FESTSETZUNGEN

 GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

 **WA** ALLGEMEINE WOHNGEBIETE

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,2 GRUNDFLÄCHENZAHL, Z.B. 0,2

I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

FH ≤ 8,5 m
über OKEGF

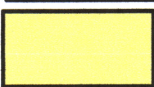
MAXIMALE FIRSHÖHE DER BAULICHEN
ANLAGEN ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFUßBODEN

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN


 NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

 BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN

 STRASSENBEGRENZUNGSLINIE
STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN


 VERKEHRSGRÜN

 VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER
ZWECKBESTIMMUNG -VERKEHRSBERUHINGTER BEREICH

 BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRTEN

 EIN- UND AUSFAHRTEN

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

 **110 KV-Leitung**
OBERIRDISCH

FLÄCHEN FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

 FLÄCHEN FÜR VERSORGNUNGSANLAGEN
REGENRÜCKHALTUNG

RECHTSGRUNDLAGEN

§ 9 Abs. 7 BauGB
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§§ 1 - 11 BauNVO
§ 4 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§§ 16 - 21a BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§§ 22 und 23 BauNVO

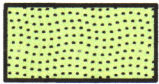
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 12,14 BauGB

GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN



OBSTWIESE



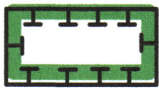
KNICKSANIERUNG



EXTENSIVGRÜNLAND

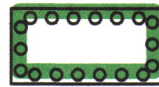
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

§ 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



FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN

23,18

HÖHENPUNKTE



MÜLLSAMMELPLATZ



IN AUSSICHT GENOMMENE ZUSCHNITTE DER BAUGRUNDSTÜCKE



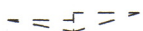
VORGESCHLAGENE STELLUNG DER BAUKÖRPER



ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN





SONSTIGE BÄUME



SICHTDREIECK

III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN

	ANBAUFREIE ZONE - 15m ZUR KREISSTRASSE-	§ 29 StrWG
<u>OD</u>	ORTSDURCHFahrtGRENZEN	§ 4 Abs. 1 StrWG
4,445 km		
§	GESCHÜTZTES BIOTOP	§ 21 LNatSchG
	VORHANDENER KNICK AUSSERHALB DES PLANGEBIETS	§ 30 BNatSchG

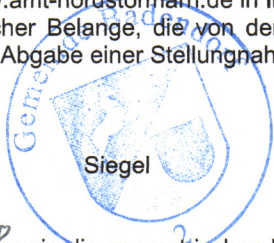
PRÄAMBEL

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 20.05.2019



(Volker Brockmann)
-Bürgermeister-

7. Der katastermäßige Bestand am 17.10.2018 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Oldesloe den 11. März 2019



(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.

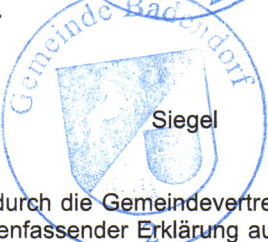
Badendorf, den 20.05.2019



(Volker Brockmann)
-Bürgermeister-

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

Badendorf, den 20.05.2019



(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 31.05.2019 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 06.06.2019 in Kraft getreten.

Badendorf, den 06.06.2019



(Volker Brockmann)
-Bürgermeister-