

Satzung der Gemeinde Kastorf über den Bebauungsplan Nr. 20

Gebiet: Östlich Hauptstraße, nördlich ehem. Bahndamm (Hauptstraße 62a)

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), die Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein (LBO) vom 6. Dezember 2021 (GVBl. Schl.-H. S. 1422), die Planzeichenerverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) sowie die Bauunterschiedsverordnung (BauUNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176).



Text (Teil B)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

Im eingeschränkten Gewerbegebiet - GE/E - sind Einzelhandelsbetriebe und UVP-pflichtige Vorhaben gem. § 1 (5) und (9) BauUNVO nicht zulässig. Ausgenommen sind der Verkauf sowie die Vermietung von Maschinen, sofern die Nutzung dem Hauptbetrieb dient und untergeordnet ist. Die Verkaufs- und Ausstellungsfläche darf max. 200 m² betragen. Nacht- und Wochenendbetrieb sind nicht zulässig.

Die in Gewerbegebieten in § 8 (2) BauUNVO aufgeführten Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke in Gewerbegebieten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig gem. § 1 (5) BauUNVO.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind die nach § 8 (3) BauUNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Betriebsleiter nach § 1 (6) BauUNVO allgemein zulässig. Die nach § 1 (10) BauUNVO zulässigen Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen von vorhandenen baulichen Anlagen sind allgemein zulässig.

Die in § 8 (3) BauUNVO aufgeführten Ausnahmen in Gewerbegebieten Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig gem. § 1 (6) BauUNVO.

Überschreitungen der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) BauUNVO aufgeführten Anlagen sind im Gewerbegebiet bis zu einer GRZ von 0,6 zulässig gem. § 19 (4) BauUNVO.

2. Höhenlagen gem. § 9 (3) BauGB

Die in der Planzeichnung festgesetzte max. zulässige Gebäudehöhe bezieht sich auf die im Bereich der Grundstückszufahrt festgesetzte Geländeoberfläche.

3. Grünflächen gem. § 9 (1) 15) BauGB

Innerhalb der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Abstandsgrün, sind bauliche Anlagen sowie Versiegelungen jeder Art, Ablagerungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist ebenfalls unzulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB

Der festgesetzte Knickschutzstreifen ist als Gras- und Krautflur auszubilden und durch eine 2-schürige Mahd ab dem 1. August zu pflegen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen. Auf der Fläche sind für die Einsatz regionale Saatmischungen mit insektenfreundlichen Blühpflanzen zu verwenden. Bauliche Anlagen, Versiegelungen jeglicher Art, Ablagerungen, Aufschüttungen und Abgrabungen sind hier unzulässig. Der Einsatz von Dünge- und Pflanzenschutzmitteln ist ebenfalls unzulässig.

Grundstückszufahrten und die befestigten Flächen auf den Baugrundstücken (Stellplätze, Wege) sind wasserdurchlässig (z.B. wasserdurchlässiges Pflaster) herzustellen. Die Betriebsfläche ist aus Bodenschutzgründen als wasserundurchlässige Fläche herzustellen.

Dachflächen von Nebenanlagen (Garagen, Carports, etc.) sind mindestens extensiv zu begrünen. Anfallendes Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken in geeigneten Einrichtungen (Zisternen) zurückzuhalten und für die Gartenbewässerung zu nutzen.

Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden mit Neigungen unter 25°, welche nicht zur Erzeugung erneuerbarer Energien nutzbar sind, sind mindestens extensiv zu begrünen.

5. Bauliche Anlagen und technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung gem. § 9 (1) 23b BauGB

Zur Förderung der Nutzung erneuerbarer Energien sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu min. 50% mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

Werden Solarwärmekollektoren auf Dachflächen errichtet, so können die hiervon beanspruchten Flächen auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden.

6. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25b BauGB

Alle zum Erhalt festgesetzten Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art zu ersetzen.

7. Gestaltung gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 86 LBO

Werbeanlagen sind an den Gebäuden in einer maximalen Höhe der angrenzenden Wand/Traufe zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind bis max. 5,0 m über vorhandenes Gelände und nur an der Stelle der eigenen Leistung zulässig. Blinkende, farbwechselnde und selbstleuchtete Werbeanlagen sind nicht zulässig.

Glänzende oder spiegelnd glasierte Dacheindeckungen oder Fassadengestaltungen sind nicht zulässig. Gründächer und Solaranlagen sind zulässig.

Hinweise

Die Beseitigung von Gehölzen sowie das Fällen von Bäumen dürfen gemäß § 39 (5) BNatSchG nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden.

Zum Schutz von Pflanzbeständen und Vegetationsflächen sind die Knickschutzflächen und die zum Erhalt festgesetzten Bäume und Sträucher während der Durchführung von Baumaßnahmen abzubauen.

Zum Schutz potenzieller Bodenbrüter darf eine Bauaufreimung nur in der Zeit vom 1. September bis zum 15. März erfolgen.

Vor Abbruch von Gebäuden muss von fachkundiger Seite sichergestellt werden, dass diese nicht von gebäudebrütenden Vogelarten und Fledermäusen besetzt sind.

Zur Minimierung von Beeinträchtigungen durch Lichtmissionen sollen Außenbeleuchtungen nach unten gerichtet und in möglichst geringer Höhe angebracht werden. Es sollen Leuchtmittel mit einem Lichtspektrum mit geringem Ultraviolett- und Blauanteil genutzt werden, da diese nachtaktive Insekten weniger anziehen als andere Leuchtmittel. Zu bevorzugen sind Leuchtdioden.

Zur Einhaltung der Bestimmungen des § 44 BNatSchG sind zum Schutz von im Plangebiet potenziell vorkommenden Amphibien und Reptilien während der Hauptwanderzeit vom 1. Februar bis 30. September Absperrvorkehrungen bei Baumaßnahmen zu treffen.

DIN-Vorschriften, Verordnungen und andere Rechtsvorschriften, auf die in dieser Planung verwiesen wird, werden durch die Stelle, bei der die Planung auf Dauer eingesehen werden kann, ebenfalls zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

I. Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

GE/E	Eingeschränktes Gewerbegebiet
0,6	Grundflächenzahl
II	Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
GH	Max. zulässige Gebäudehöhe

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 2 BauGB

o	Offene Bauweise
—	Baugrenze

Flächen für Versorgungsanlagen, Abwasserbeseitigung gem. § 9 (1) 14 BauGB

■	Flächen für Versorgungsanlagen
○	Regenrückhaltebecken

Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

■	Private Grünflächen
•••	Abstandsgrün

Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB

■	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen
K	Knickschutzstreifen

Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25b BauGB

■	Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
■	Höhenlage gem. § 9 (3) BauGB
●	Höhenbezugspunkt in Meter über Normalhöhennull (NHN)

Sonstige Planzeichen

■	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB
---	---

II. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB

○	Knick gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG
---	---

III. Darstellungen ohne Normcharakter

■	Vorhandene Gebäude
—	Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung
■	Vorhandene Grundstückszufahrten
■	Vorhandene Böschungen

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt im Normalverfahren aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 8. Dezember 2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Internet am 7. Februar 2023 und durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am 9. Februar 2023 erfolgt. Der Aufstellungsbeschluss ersetzt einen bereits am 31.03.2022 gefassten Aufstellungsbeschluss im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in Form einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 20. Februar 2023 bis einschließlich 6. März 2023 durchgeführt.

3. Auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde verzichtet, da am 18. August 2022 im Rahmen des beschleunigten Verfahrens bereits eine Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB i. V. m. § 13a BauGB durchgeführt wurde. Die Gemeindevertretung hat am 8. Dezember 2022 beschlossen, diese Beteiligung als frühzeitige Unterrichtung und Erörterung gem. § 4 (1) BauGB im Normalverfahren zu werten.

4. Die Gemeindevertretung hat am 8. Dezember 2022 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 15. Mai 2023 bis 15. Juni 2023 während folgender Zeiten jeweils am Mo., Di. und Do. von 8,00 bis 12,00 Uhr, Mi. von 7,00 bis 12,00 Uhr, Mo. und Di. von 14,00 bis 16,00 Uhr und Do. von 14,00 bis 19,00 Uhr nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, elektronisch oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 29. April 2023 in den Lübecker Nachrichten und im Internet ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www.berkenthin-amt.de" ins Internet eingestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 12. Mai 2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Kastorf, 12.12.2023 Siegel gez. Lohmeier Bürgermeister

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie bauliche Anlagen, mit Stand vom 15. November 2023, in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Berkenthin, 27.11.2023 Siegel Öffentl. best. Vermessungsingenieur gez. Schneider

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 8. Dezember 2022 und 26. Oktober 2023 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 26. Oktober 2023 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Kastorf, 12.12.2023 Siegel gez. Lohmeier Bürgermeister

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

Kastorf, 12.12.2023 Siegel gez. Lohmeier Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde 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 14. Dezember 2023 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verteilung 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 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 15. Dezember 2023 in Kraft getreten.

Kastorf, 15.12.2023 Siegel gez. Lohmeier Bürgermeister

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 20 der Gemeinde Kastorf übereinstimmt. Auf Anfrage beim Amt Berkenthin - Ordnungsabteilung, kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 86 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 26.10.2023 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

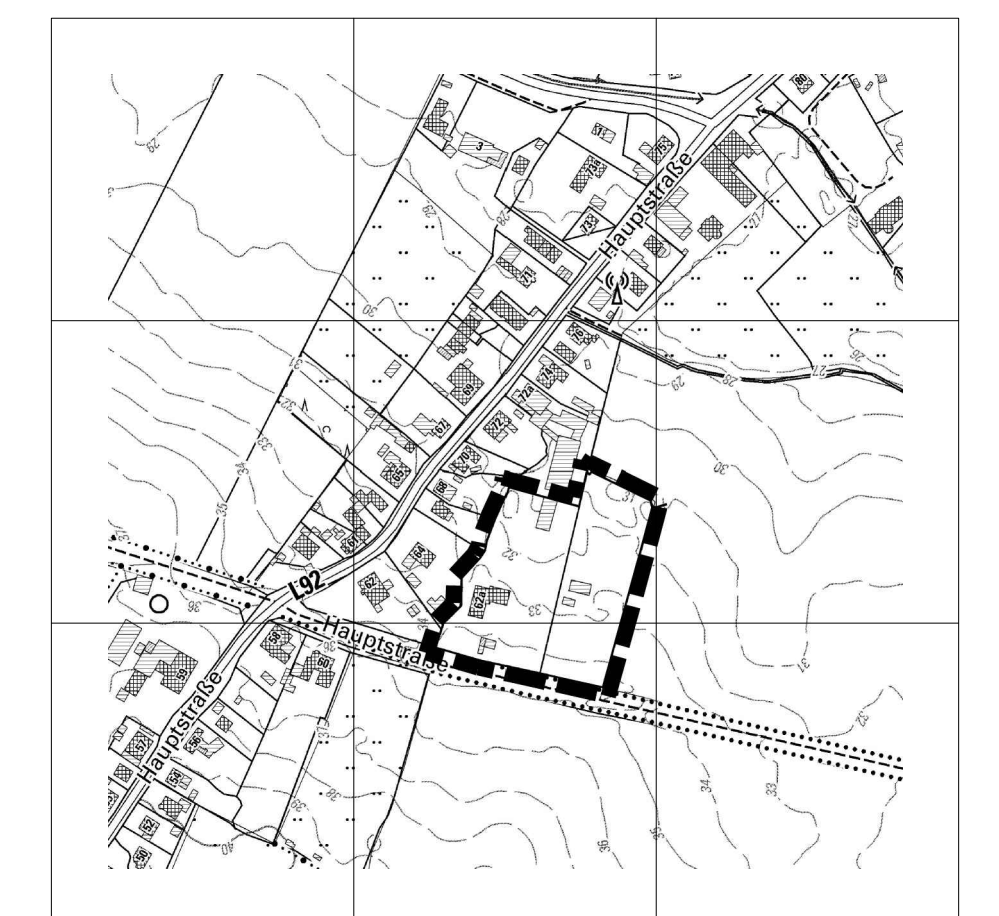
Gemeinde Kastorf

Kreis Herzogtum Lauenburg

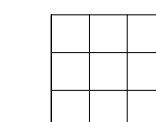
Bebauungsplan Nr. 20

Gebiet: Östlich Hauptstraße, nördlich ehem. Bahndamm (Hauptstraße 62a)

Planstand: . Satzungsunterfertigung



Planverfasser:



Planlabor Stolzenberg

Architektur * Städtebau * Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg

Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 * 23564 Lübeck

Telefon 0451-550 95 * Fax 550 96

eMail stolzenberg@planlabor.de

www.planlabor.de