

Entwurf zur Satzung der Gemeinde Kastorf über den Bebauungsplan Nr. 22 für das Gebiet nördlich des Gewerbegebietes Schmiedekoppel, westlich des Gewerbegebietes Rapskoppel, 190 m östlich des Mühlenbaches und südlich Kahler Weg

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die BauNVO von 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017

Maßstab 1:1.000



Kartengrundlage: © GeoBasis-DE/L VermGeo SH (www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de), 29.04.2025
Kreis Herzogtum Lauenburg - Gemeinde Kastorf - Gemarkung Kastorf - Flur 1

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 1 und 6 BauGB; § 8 BauNVO)



Gewerbegebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

0,7 maximal zulässige Grundflächenzahl, hier max. 0,7

GFZ 1,4 maximal zulässige Geschossflächenzahl, hier max. 1,4

FH 10 m maximal zulässige Firsthöhe in Metern, hier max. 10 m

GH 8 m maximal zulässige Gesamthöhe bei Flachdächern, hier max. 8 m

Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

a abweichende Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsfläche



Straßenbegrenzungslinie



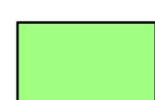
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, hier Fußweg

Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (§ 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB)



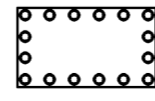
Flächen für Versorgungsanlagen, hier Regenrückhaltebecken

Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)



Öffentliche Grünfläche

Flächen zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 a und b BauGB)



Flächen für Anpflanzungen

Text (Teil B)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- Im Gewerbegebiet zulässig:
- Gewerbebetriebe allgemein mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben
 - Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 - Büro- und Verwaltungsgebäude

- Nicht zulässig sind:
- Tankstellen
 - Anlagen für sportliche Zwecke

Im Gewerbegebiet ausnahmsweise zulässig:

- Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sofern sie dem Gewerbebetrieb im Plangebiet zugeordnet und diesem in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind

- Im Gewerbegebiet sind auch nicht ausnahmsweise zulässig:
- Vergnügungstätten
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

- FH beschreibt die obere Abschlusskante des geneigten Daches.
- GH bezeichnet die obere Abschlusskante (Attika) des Flachdaches.
- Die Höhenangaben für die maximale Firsthöhe bzw. die maximale Gesamthöhe bezieht sich auf den höchsten Punkt der am jeweiligen Grundstück anliegenden Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die abweichende Bauweise bezieht sich lediglich auf die in § 22 (2) BauNVO erwähnte höchste Gebäudelänge von 50 m, von der abgewichen werden darf.

4. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

In den von Bebauung freizuhaltenen Flächen sind Lagerflächen, Bodenverdichtungen und Versiegelungen jeglicher Art sowie das Abstellen von Fahrzeugen unzulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Der in der Planzeichnung festgesetzte öffentliche Fußweg ist mit wasser- und luftdurchlässigen Materialien herzustellen.

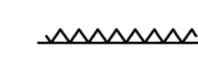
6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)

- 6.1 Auf den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Gehölze fachgerecht zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen. Sträucher sind in einem Abstand von max. 1 m zu pflanzen, Obstbäume in einem Abstand von ca. 10 m.
- Insbesondere geeignete Gehölze sind:
- Obstbäume als Hochstamm
 - Corylus avellana (Hasel)
 - Carpinus betulus (Hainbuche)
 - Acer campestre (Feldahorn)
 - Quercus robur (Stieleiche)
 - Sal-Weide (Salix caprea)
 - Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)

Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 (7) BauGB)

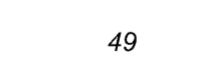


Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind

Planzeichen ohne Normcharakter



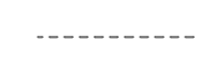
Flurgrenze



Flurstücksnummer



Nummer des Baugrundstückes



Geplante Grundstücksgrenze



Vorhandenes Gebäude

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom _____ folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 für das Gebiet nördlich des Gewerbegebietes Schmiedekoppel, westlich des Gewerbegebietes Rapskoppel, 190 m östlich des Mühlenbaches und südlich Kahler Weg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom _____

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgt durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom _____ bis _____ /durch Abdruck in der _____ (Zeitung)/im amtlichen Bekanntmachungsblatt am _____.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am _____ durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB am _____ unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am _____ den Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom _____ bis _____ während folgender Zeiten _____ (Tage, Stunden) nach § 3 (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, am _____ in _____ (Zeitung, amtliches Bekanntmachungsblatt) – bei Bekanntmachungen durch Aushang: in der Zeit vom _____ bis _____ durch Aushang – ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 (2) BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www._____.de" ins Internet eingestellt.

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

Kastorf, _____ (Unterschrift)

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Kartengrundlage: _____, den _____ (öffentlich bestellter Vermesser)

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

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

Kastorf, _____ (Unterschrift)

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

Kastorf, _____ (Unterschrift)

11. Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde 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 _____ (vom _____ bis _____ durch Aushang) 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 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am _____ in Kraft getreten.

Kastorf, _____ (Unterschrift)

Siegelabdruck

(Unterschrift)

- 6.2 Innerhalb der Verkehrsflächen sind mindestens 4 heimische, standortgerechte Einzelbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen. Geeignete Bäume sind insbesondere, aber nicht ausschließlich:
- Carpinus betulus (Hainbuche), auch in Säulenform
 - Acer campestre (Feldahorn), auch in Säulenform
 - Quercus robur fastigiata Kosta
- Mindestqualität: Hochstamm, 14 - 15 cm StU, 3x verpflanzt

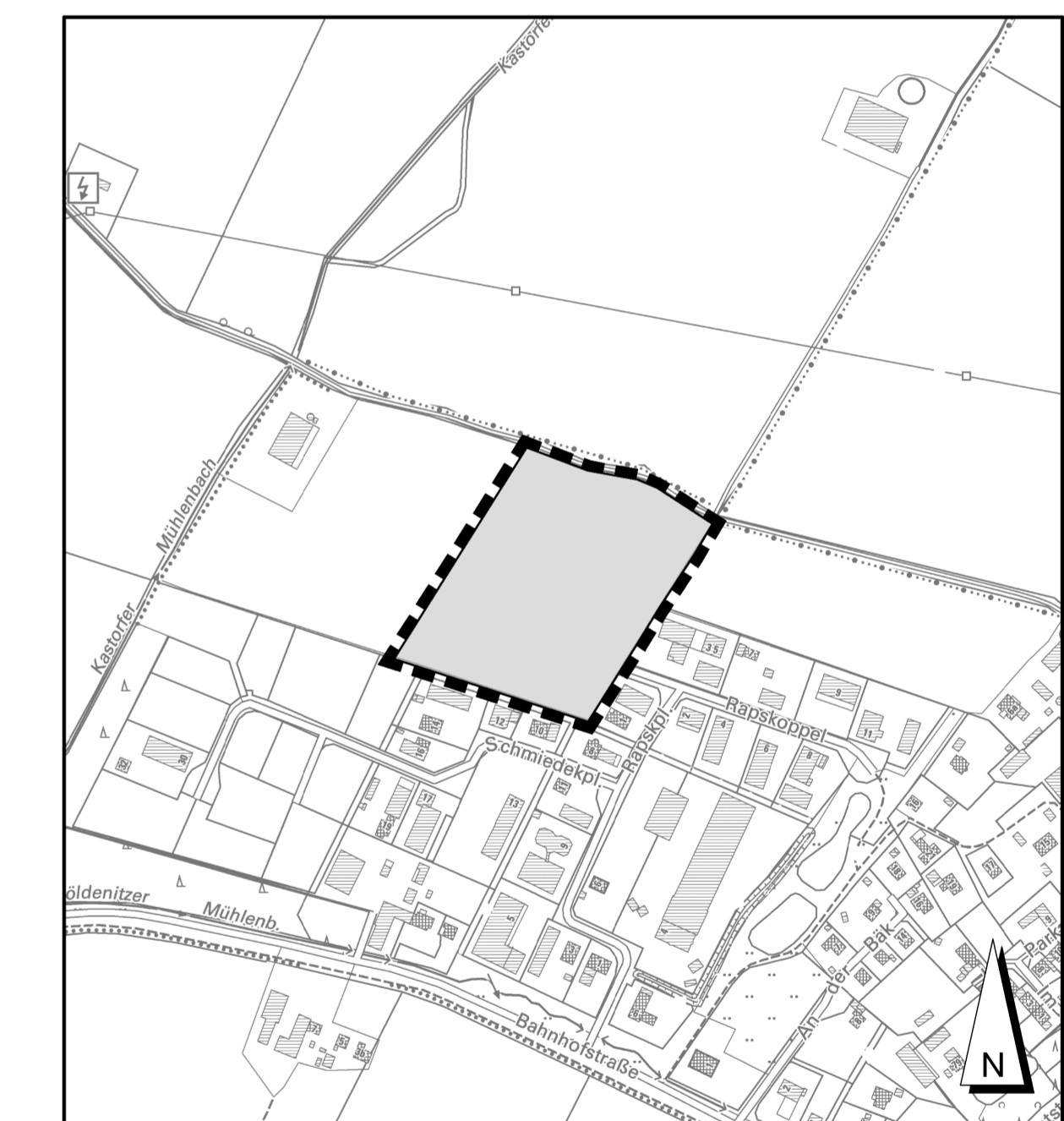
7. Gestaltungsvorgaben (§9 (4) BauGB, § 86 LBO)

- 7.1 Werbeanlagen sind bis max. 5,0 m Höhe zulässig, gemessen vom höchsten Punkt der am jeweiligen Grundstück anliegenden Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche.
- 7.2 Im Gewerbegebiet sind bauliche Nebenanlagen, Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Hinweis

Rückstauschutz
Um einen Rückstau von Niederschlagswasser bei Starkregen zu vermeiden, wird der Einbau von Rückstausicherungen empfohlen.

Übersichtskarte



Entwurf, 01.12.2025

DTK5, Maßstab 1:5000

Entwurf zur Satzung der Gemeinde Kastorf über den Bebauungsplan Nr. 22 für das Gebiet nördlich des Gewerbegebietes Schmiedekoppel, westlich des Gewerbegebietes Rapskoppel, 190 m östlich des Mühlenbaches und südlich Kahler Weg

SASS & KOLLEGEN
Ingenieurgemeinschaft

Grossers Allee 24 25767 Albersdorf • Tel. 0 48 35 - 97 77 0 • info@sass-und-kollegen.de
Fax 0 48 35 - 97 77 22 • www.sass-und-kollegen.de