

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. 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6), die Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein (LBO) vom 6. Dezember 2021 (GVBl. Schl.-H. S. 1422), die Planzeichenverordnung (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 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6).



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) BauNVO nicht zulässig. Ausgenommen sind der Verkauf sowie die Vermietung von Spezialmaschinen, 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) BauNVO aufgeführten Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke in Gewerbegebieten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig gem. § 1 (5) BauNVO.

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind die nach § 8 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Betriebsleiter nach § 1 (6) BauNVO allgemein zulässig.

Die in § 8 (3) BauNVO 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) BauNVO.

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

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 Einsaat 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.

5. 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.

6. 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 vorhandenem Gelände und nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Blinkende, Farbwechselnde und selbstleuchtende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

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

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

Knick gem. § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 NatschG

III. Darstellungen ohne Normcharakter

- Vorhandene Gebäude
- Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung
- Vorhandene Grundstückszufahrten
- Vorhandene Böschungen

Hinweise

Die Beteiligung 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.

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.

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.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt im Normalverfahren aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 8. Dezember 2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Amtszeitung am 18. Dezember 2022 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 werfen.

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 18. Dezember 2022 bis 12. Januar 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 oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 18. Dezember 2022 in der Amtszeitung 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 18. Dezember 2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude mit Stand vom 1. Januar 2023 in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 18. Dezember 2022 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 18. Dezember 2022 bis 12. Januar 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 erneut öffentlich ausgelegt. (Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten.) Die erneute öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 18. Dezember 2022 in der Amtszeitung bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 18. Dezember 2022 in den Lübecker Nachrichten hingewiesen. 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. / Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.

10. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 18. Dezember 2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Kastorf, Siegel Bürgermeister

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

Kastorf, Siegel Bürgermeister

12. 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 18. Dezember 2022 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, 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 18. Dezember 2022 in Kraft getreten.

Kastorf, Siegel Bürgermeister

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

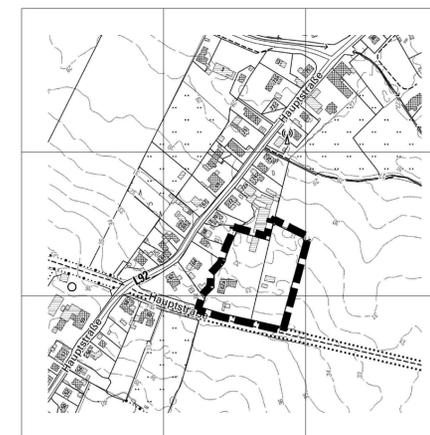
Gemeinde Kastorf

Kreis Herzogtum Lauenburg

Bebauungsplan Nr. 20

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

Planstand: Auslegung gem. § 3 (2) BauGB, GV 08.12.2022



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