

SATZUNG DER GEMEINDE FREDEBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2 "FREDENKRUG"

für das Gebiet des ehemaligen Fredenkruges zwischen der Lübecker Straße
(B 207) und der Bahnstrecke Büchen-Lübeck südwestlich der Domäne
Fredeburg

Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB sowie der
Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

erstellt durch :

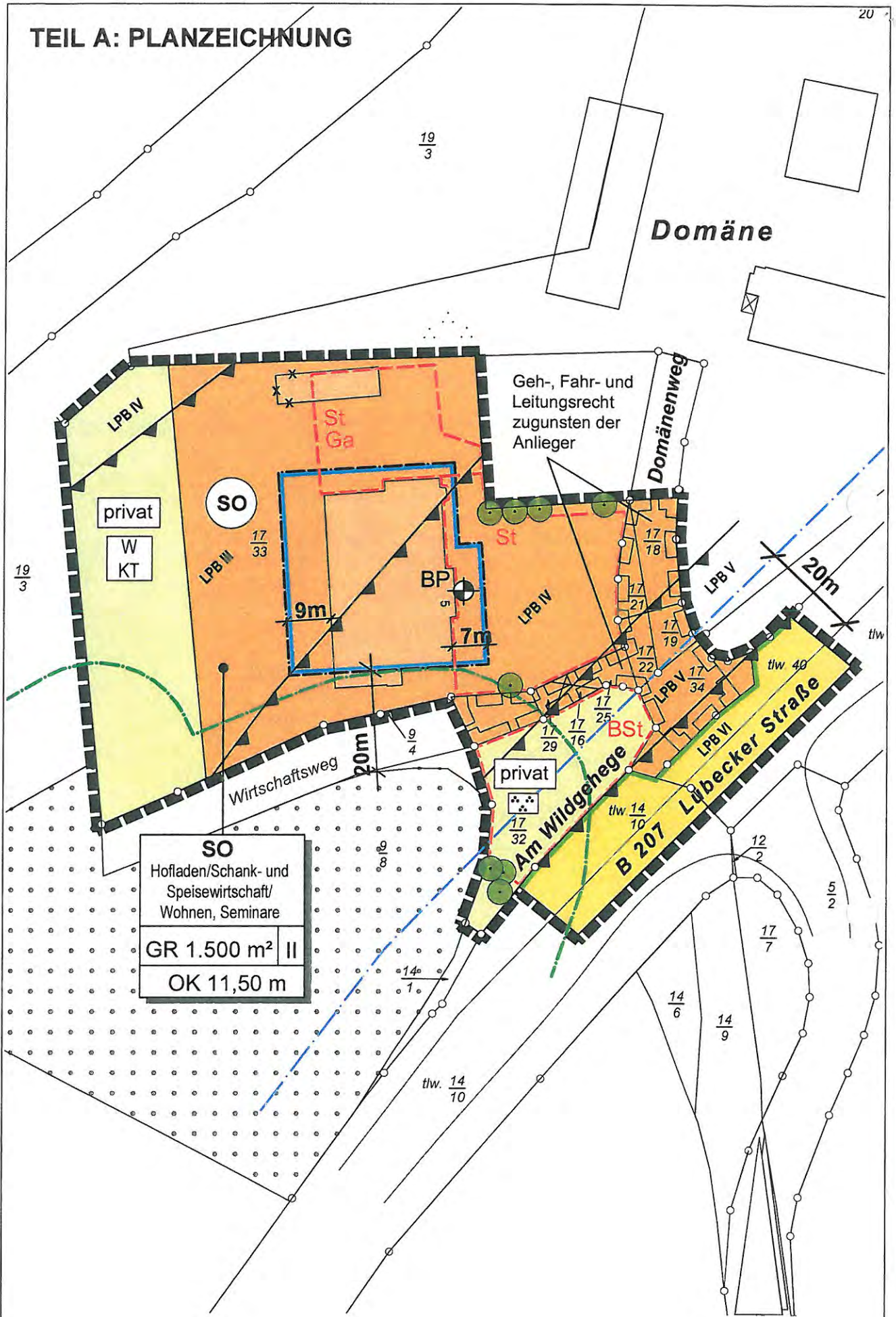


BÜRO FÜR PROJEKTPLANUNG UND
KOMMUNIKATION IM BAUWESEN GMBH
ELISABETH - HASELOFF - STRASSE 1
23564 LÜBECK
TEL.: 0451 / 610 20 - 26 FAX: 0451 / 610 20 - 27

Stand

04.09.2015	
26.11.2015	
10.12.2015	

TEIL A: PLANZEICHNUNG















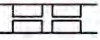



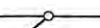

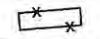
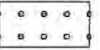
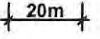
SO
 Hofladen/Schank- und
 Speisewirtschaft/
 Wohnen, Seminare
 GR 1.500 m² II
 OK 11,50 m

M 1:1.000

Stand: 10.12.2015

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gelten die Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 22. Juli 2011 und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 11. Juni 2013.

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
I. FESTSETZUNGEN		
1 Art der baulichen Nutzung		
	Sondergebiet Hofladen/Schank- und Speisewirtschaft/Wohnen/Seminare	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO § 11 BauNVO
2 Maß der baulichen Nutzung		
GR 1.500 m ²	zulässige Grundfläche als Höchstmaß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16 bis 21 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 19 BauNVO
OK 11,50 m	Höhe der baulichen Anlagen über den Bezugspunkt als Höchstmaß in Meter	§ 20 BauNVO
	Bezugspunkt	§ 18 BauNVO
3 überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen		
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
4 Verkehrsflächen		
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
5 Grünflächen		
	private Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Zweckbestimmung: Wiese/Klärteiche	
	Parkanlage	
	zu erhaltender Einzelbaum	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
6 Erhaltung von Bäumen		
7 Sonstige Planzeichen		
	Bereiche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
LPB IV	Lärmpegelbereich nach DIN 4109 November 1989 hier: Lärmpegelbereich IV	
	Flächen für Stellplätze / Garagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Bedarfsstellplätze	
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2	§ 9 Abs. 7 BauGB
II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN		
	20 m Waldabstand gemäß Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde	§ 24 Abs. 2 LWaldG Schl.-H.
	Anbauverbotszone B 207	§ 9 Abs. 1 FStrG § 29 Abs. 1+2 StrWG Schl.-H.
III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
	vorhandene Flurstücksgrenze	
112 1	Flurstücksnummer	
	vorhandene Gebäude	
	entfallender Gebäudeteil (Garage)	
	Fläche für Wald	
	Vermaßung von Abständen	

Stand: 10.12.2015

Gemeinde Fredeburg – B-Plan Nr. 2

Teil B – Text

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 BauGB

1.1.1 Im SO-Gebiet sind folgende Nutzungen zulässig (§ 11 BauNVO):

im Hauptgebäude

- ein Hofladen bis max. 600 m² Verkaufsfläche,
- eine Schank- und Speisewirtschaft inkl. Küche,
- Räume für die Verarbeitung von Hofprodukten aus der angrenzenden Domäne,
- max. vier Wohnungen für Pächter, Altenteiler und Mitarbeiter der Domäne,
- Beherbergungsbetrieb mit max. fünf Gästezimmern und einer Ferienwohnung,
- Büro, Seminarräume,
- Sozialräume,
- Lagerräume, Sanitärräume, Erschließungsflächen.

außerhalb Hauptgebäude

- Garagen und Carports inkl. Zufahrten,
- Terrassen für Schank- und Speisewirtschaft sowie Bewohner,
- Stellplätze inkl. Zufahrten,
- Erschließungsflächen für Anlieger,
- Lärmschutzanlagen,
- weitere Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO.

1.1.2 Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO darf im SO-Gebiet durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch bauliche Anlagen unterhalb der Gebäudeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Gesamt-Versiegelungsquote von 70% überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

1.2 Überschreitung der Baugrenzen

§ 23 Abs. 3 BauNVO

1.2.1 Die südliche Baugrenze im SO-Gebiet darf für offene Treppenaufgänge einschließlich Podeste bis zu einer Tiefe von 2,0 m überschritten werden.

1.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

1.3.1 Die private Grünfläche „Parkanlage“ darf lediglich im Einfahrtsbereich der Bedarfstellplätze auf einer Fläche von maximal 100 m² mit Schotterrasen befestigt werden. Die Restfläche ist gärtnerisch zu gestalten.

1.4 Lärmschutz

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 1.4.1 In den im Teil A – Planzeichnung – festgesetzten Lärmpegelbereichen sind bei An- oder Umbauten bzw. Nutzungsänderungen sowie bei Neubebauungen Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen zu treffen (passiver Schallschutz). Die Außenbauteile müssen hinsichtlich der Schalldämmung nach Tabelle 8 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“, Ausgabe 1989, mindestens folgenden Anforderungen genügen:

Lärmpegelbereich	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß erf. $R'_{w,res}$ der Außenbauteile von	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und ähnliches	Büroräume
	dB	dB
III	35	30
IV	40	35
V	45	40

- 1.4.2 Das erforderliche resultierende Schalldämm - Maß erf. $R'_{w,res}$ bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis der Anforderung ist im Einzelfall in Abhängigkeit des Verhältnisses der gesamten Außenfläche eines Raumes zu dessen Grundfläche sowie der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage ist die als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise“ und Beiblatt 1 zu DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau, Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren“, jeweils Ausgabe 1989.
- 1.4.3 Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Schlaf- und Kinderzimmern ist in den festgesetzten Lärmpegelbereichen durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere - den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende - Maßnahmen sicherzustellen.
- 1.4.4 Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich aus den für das konkrete Objekt nachgewiesenen Lärmimmissionen abweichende Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben.

2 Baugestalterische Festsetzungen

§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO Schl.-H.

2.1 Außenwerbung

- 2.1.1 Die Werbeflächen an den Außenfassaden des Hauptgebäudes dürfen insgesamt maximal 12,00 m² betragen. Die Traufen des Gebäudes dürfen nicht überschritten werden.
- 2.1.2 Auf der privaten Grünfläche des Bedarfsparkplatzes sind maximal 12,0 m² Werbefläche zulässig. Die Höhe des Werbeträgers darf 3,0 m nicht überschreiten.
- 2.1.3 Im SO-Gebiet und auf der privaten Grünfläche des Bedarfsparkplatzes sind insgesamt maximal 3 Flaggen / Fahnen zu Werbezwecken zulässig.
- 2.1.4 Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.

HINWEISE

1 Artenschutz

- 1.1 Gehölzbestände (Bäume, Gebüsche, Hecken) dürfen gemäß § 27a LNatSchG Schl.-H. nur im Zeitraum vom 01.10. bis 14.03. gerodet werden.
- 1.2 Rechtzeitig vor Beginn von Bauarbeiten im Dachbereich ist von einer fachkundigen Person zu überprüfen, ob sich im Gebäude Quartiere von Fledermäusen befinden.

2 Waldschutz

- 2.1 Im ausgewiesenen 20 m-Waldschutzstreifen sind Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB (bauliche Anlagen, Aufschüttungen / Abgrabungen größeren Umfangs etc.) nicht zulässig. Ausnahme: offene Treppenaufgänge einschl. Podeste, siehe Teil B - Text -, Ziffer 1.2.1.

3 Verweis auf Regelwerke

Das Regelwerk DIN 4109 einschl. Beiblatt 1, jeweils Ausgabe 1989, können mit dem Bebauungsplan einschl. Begründung im Amt Lauenburgische Seen, Fünfhausen 1, 23909 Ratzeburg, während der Sprechstunden eingesehen werden.