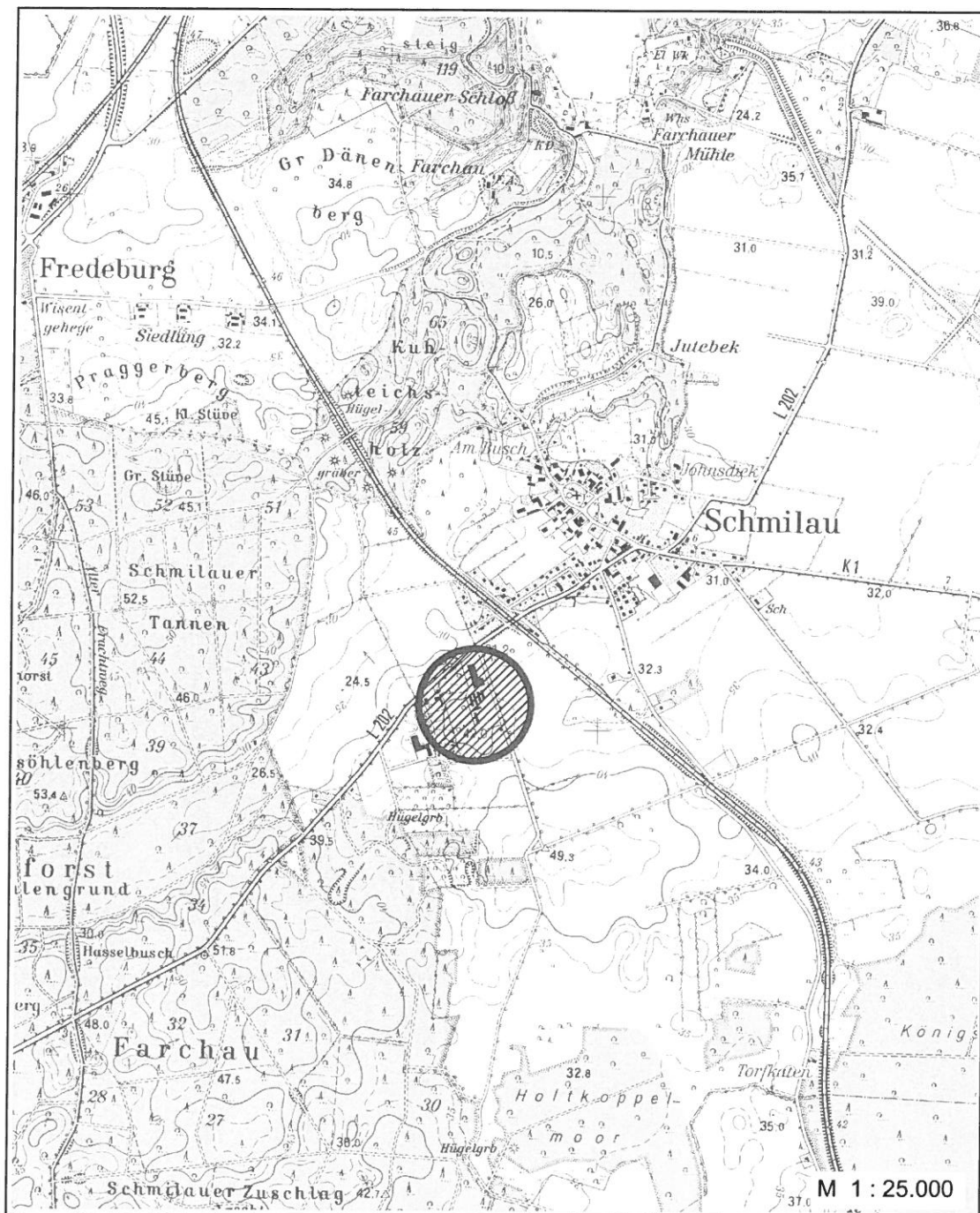




SATZUNG DER GEMEINDE SCHMILAU ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7

für das Gebiet

**südlich der L 202 (Möllner Straße), westlich des „Brunsmarker
Weges“ und südlich der Betriebsstätte des landwirtschaftlichen
Betriebes in der Gemeinde Schmilau gelegen**

**Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB
und zur Behördenbeteiligung nach § 4 (2) BauGB**

erstellt durch :



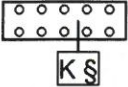
BÜRO FÜR PROJEKTPLANUNG UND
KOMMUNIKATION IM BAUWESEN GMBH
ELISABETH - HASELOFF - STRASSE 1
23564 LÜBECK
TEL.: 0451 / 610 20 - 26 FAX: 0451 / 610 20 - 27

Stand

23.11.2016	
10.02.2017	
14.03.2018	

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gelten die Planzeichenverordnung (PlanzVO) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017.

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
I. FESTSETZUNGEN		
1 Art der baulichen Nutzung		
	Sondergebiet Saisonbedingte Unterbringung von Erntehelfern	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO § 11 BauNVO
2 Maß der baulichen Nutzung		
GR 910 m²	zulässige Grundfläche als Höchstmaß	§ 19 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20 BauNVO
FH +44,50 m NHN	Firsthöhe als Höchstmaß in Metern über Normalhöhennull	§ 18 BauNVO
3 überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen		
	Baugrenze, siehe Teil B - Text -, Ziffer 1.4.1	§ 23 BauNVO
4. Verkehrsflächen		
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
	Ein- / Ausfahrt	
5. Grünflächen		
	private Grünfläche Zweckbestimmung:	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Knickneuanlage	
	Knickschutzstreifen mit Nummer, Breite 2,5 m siehe Teil B - Text -, Ziffer 1.5.3 und 1.5.4	
	Parkanlage	
6. Maßnahmen und Flächen für Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft siehe Teil B - Text -, Ziffer 1.5.3 und 1.5.4	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Anpflanzung von Bäumen siehe Teil B - Text -, Ziffer 1.6.1	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Erhaltung von Bäumen siehe Teil B - Text -, Ziffer 1.6.2	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen hier: Knick gemäß Knickprofil siehe Teil B - Text -, Ziffer 1.6.3	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
7 Sonstige Planzeichen		
	Umgrenzung von Flächen für Pkw-Stellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Stellung der Hauptgebäude (generelle Ausrichtung der längsten Gebäudeachse) Abweichungen von +/-10° zur Ausrichtung des festgesetzten Planzeichens sind zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

TEIL B – TEXT

1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 -11 BauNVO

1.1.1 Das Sondergebiet dient ausschließlich der Unterbringung und Versorgung saisonbedingter Erntehelfer.

1.1.2 Im SO1 sind folgende bauliche Anlagen und Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- Gebäude zur Versorgung der Erntehelfer, wie z.B. Küchen und sanitäre Einrichtungen,
- Gebäude für Gemeinschaftsräume, Internet- und Telefonräume, Büro,
- Pförtnergebäude.

1.1.3 Im SO2 sind befristet (siehe Ziffer 1.3 der textlichen Festsetzungen) folgende baulichen Anlagen und Nutzungen zulässig:

- Wohngebäude,
- Gebäude zur Versorgung der Erntehelfer, wie z.B. Küchen und sanitäre Einrichtungen.

1.1.4 Im Bereich der Sondergebiete SO1 und SO2 sind folgende Nebenanlagen und Stellplätze zulässig:

- interne Verkaufsstätte,
- Grill- und Essplätze im Freien,
- Sportfeld für Volleyball und Fußball,
- Pool,
- Müllsammelflächen,
- Wäscheplatz,
- Stellplätze für PKWs, Fahrräder und Motorräder/Mopeds.

1.2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO

1.2.1 Die zulässige Grundfläche darf durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und durch Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.

1.3 Befristung von Nutzungen (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

1.3.1 Die Nutzung der Gebäude im SO2 muss spätestens dann eingestellt werden, wenn ein Küchen-, ein Technikgebäude sowie 60 % der Wohngebäude im SO1 bezugsfertig sind. Die Gebäude im SO2 sind dann umgehend abzureißen. Als Folgenutzung sind untergeordnete Nebenanlagen zulässig (siehe Ziffer 1.1.4 der textlichen Festsetzungen).



1.4 Ausnahmeregelung zu Baugrenzen (§ 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

- 1.4.1 Ein Überschreiten der Baugrenzen um bis zu 2 m kann ausnahmsweise für Eingangsbereiche (Stufen, Vordächer u.ä.) auf einer Länge von bis zu 4 m pro Gebäude zugelassen werden.

1.5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

- 1.5.1 Stellplätze einschließlich der Zufahrten und Zuwegungen zu den Gebäuden sind ausschließlich in wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.
- 1.5.2 Nicht verdunstetes und im Plangeltungsbereich nicht verwendetes Niederschlagswasser ist im Plangeltungsbereich zu versickern.
- 1.5.3 Die Knickschutzstreifen 1 und 2 sind als feldrainartige Wildkrautstreifen zu entwickeln, 1 x jährlich zu mähen inkl. Abfuhr des Mähgutes und auf Dauer zu erhalten. Bauliche Anlagen sind dort nicht zulässig.
- 1.5.4 Der Knickschutzstreifen 1 ist mit einer mindestens 80 cm hohen Einfriedung von der angrenzenden Stellplatznutzung zu trennen.
- 1.5.5 Die private Grünfläche muss mindestens 80 % unversiegelte Flächen aufweisen.

1.6 Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- 1.6.1 Auf der privaten Grünfläche sind als Ausgleich für den Verlust von Bäumen, die als Ausgleichsmaßnahme gepflanzt wurden, insgesamt 12 hochstämmige standortgerechte und heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
- 1.6.2 Die im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
- 1.6.3 Auf der privaten Grünfläche ist als Ausgleich für den Verlust von ca. 8 m Knick und weiteren Bäumen, die als Ausgleichsmaßnahme gepflanzt wurden, entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches ein Knick gemäß Knickprofil mit standortgerechten und heimischen Knickgehölzen und mindestens 4 Überhältern anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO S.-H.

2.1 Festsetzungen für Dächer

- 2.1.1 Die Dacheindeckungen sind nur in roten und rotbraunen Farbtönen zulässig. Glänzende Oberflächen sind unzulässig. Dachbegrünungen sind zulässig.
- 2.1.2 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Sie müssen in derselben Neigung wie das darunter liegende Dach aufgebaut werden.
- 2.1.3 Dachneigungen sind bis 15° zulässig.

2.1.4 Es sind ausschließlich Satteldächer zulässig.

2.2 Festsetzungen für Fassaden

2.2.1 Für die Fassaden sind rote, braune, graue und weiße Farbtöne zulässig.

HINWEISE

1. Artenschutz Haselmäuse

Der zu fallende Knickabschnitt (ca. 8 m) ist mit Überhältern (eine Eiche) Anfang Oktober (1. – 15. Oktober) auf den Stock zu setzen. Vorher darf keine Kältephase eingetreten sein, damit die Haselmäuse noch aktiv sind. Die gefälltten Gehölze sind einige Tage vor Ort zu belassen, anschließend ist unverzüglich die Rodung der Stubben durchzuführen.

2. Fledermäuse

An den neu zu errichtenden Gebäuden sind Unterschlupfmöglichkeiten für Fledermäuse vorzusehen.

3. Baumfällungen

Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze sind gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ausschließlich in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar zu fällen, abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.

4. Archäologischer Denkmalschutz

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse, wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

5. Löschwasser

Die Löschwasserversorgung für die Brandbekämpfung ist gemäß § 2 BrSchG (Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren) und das Arbeitsblatt W 405 des DVGWs sicherzustellen. Die erforderliche Löschwassermenge beträgt 48 m³/h für eine Löschdauer von mindestens 2 Stunden.

Stand: 09.05.2018