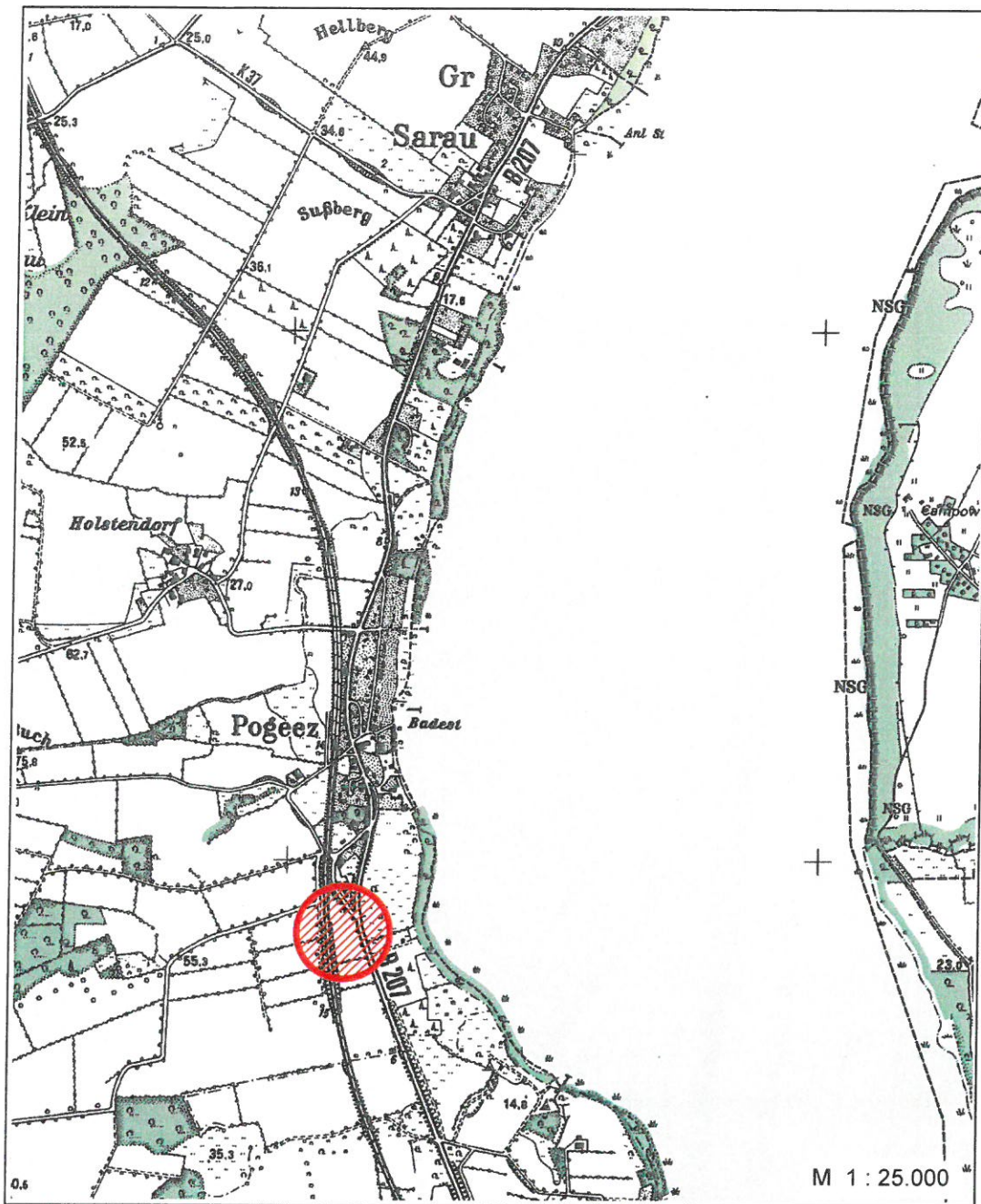




SATZUNG DER GEMEINDE POGEEZ ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2

für das Gebiet:

östlich der Bahnstrecke Lübeck - Büchen, westlich der "Hauptstraße" (L331),
südlich der "Alten Salzstraße", am südlichen Ortsausgang in der
Gemeinde Pogeez gelegen

Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB
und zur frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 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

13.03.2018	
08.08.2018	

TEIL A: PLANZEICHNUNG

Alte Salzstraße

Hauptstraße L331

privat Übungsfläche

St

GR 1.400 m²
OK 26,50 m

OKF 17,50 m

Obstwiese

privat

K

Knick geplant durch LBV

Bahnlinie Lübeck Hbf - Büchen

Fahrbahnrand

M. 1 : 1.000

Stand: 08.08.2018

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 Maß der baulichen Nutzung		
GR 1.400 m²	Grundfläche als Höchstmaß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
OK 26,50 m	Höhe baulicher Anlagen über NHN als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 19 BauNVO
		§ 18 BauNVO
		§ 20 BauNVO
2 Bauweise, Baugrenzen		
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
		§§ 22 und 23 BauNVO
		§ 23 BauNVO
3 Flächen für den Gemeinbedarf		
	Flächen für den Gemeinbedarf	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
	Zweckbestimmung:	
	Feuerwehr	
4 Verkehrsflächen		
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
	Bereich Ein- / Ausfahrt	
	Bereich ohne Ein- / Ausfahrt	
5 Grünflächen		
	private Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Zweckbestimmung:	
	Parkanlage	
	Übungsfläche	
	Wiese	
6 Flächen für Maßnahmen 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	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Zweckbestimmung:	
	Knickschutzstreifen	
	Gehölzschutzstreifen	
	Obstwiese	
7 Pflanzgebote und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		
	Erhaltung von Bäumen (siehe Teil B -Text-, Ziffer 7)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von geschnittenen Hecken (siehe Teil B -Text-, Ziffer 6.2 und 6.3)	
Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
8 Sonstige Planzeichen		
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze einschließlich Ein-/Ausfahrten	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
	Maßkette zur Verdeutlichung von Abständen; Zahlenangabe = Längen in Metern	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 1 Abs. 4 BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2	§ 9 Abs. 7 BauGB
II NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN		
	Denkmal "Alte Salzstraße"	§§ 2+8 DSchG Schl.-H.
	Anbauverbotzone Landesstraße L331 hier: 20 m vom Fahrbahnrand	§ 29 Abs. 1 StNWG Schl.-H.
III DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
	vorhandene Flurstücksgrenze	
	Flurstücksnummer	
	geplante Höhe Oberkante Fußboden über NHN	
	Höhenlinien Bestand über NHN	
	Hauptstraße L331: Sichtfeld für Anfahrtsicht nach RAL Ausgabe 2012, Schenkellänge 110 m	
	Alte Salzstraße: Sichtfeld für Anfahrtsicht gemäß RASi Stand 12/2008, Ziffer 6.3.9.3, Schenkellänge 70 m	

B-Plan Nr. 2

Gemeinde Pogeez

TEIL B - TEXT

I Planungsrechtliche Festsetzungen

1 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf ist ein Überschreiten der Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.

2 Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

2.1 Auf den Flächen für den Gemeinbedarf sind der Hauptnutzung dienende Nebenanlagen (Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO entsprechend) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

2.2 Auf den Flächen für den Gemeinbedarf sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und innerhalb der Flächen für Stellplätze zulässig. Stellplätze für Menschen mit Behinderung sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und außerhalb der Flächen für Stellplätze zulässig.

3 Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Auf den Flächen für den Gemeinbedarf ist ein Feuerwehrgerätehaus mit den zugehörigen Verwaltungs-, Gemeinschafts- und Schulungsräumen sowie den zugehörigen Verkehrs- und Übungsflächen zulässig.

4 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der Sichtfelder sind bauliche Anlagen unzulässig. Einfriedungen und Bepflanzungen sind nur bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig. Hiervon ausgenommen sind Einzelbäume.

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

5.1 Der Gehölzschutzstreifen ist als Gras- und Staudenflur zu entwickeln und maximal einmal jährlich im August zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren.

5.2 Der Gehölzschutzstreifen ist mit einer 80 cm hohen Einfriedung von der Privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Übungsfläche abzugrenzen.

5.3 Auf dem Gehölzschutzstreifen ist das Lagern von Materialien, Geräten und Maschinen unzulässig.

5.4 Der Knickschutzstreifen ist als naturnaher, feldrainartiger Wildkrautstreifen zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten.

- 5.5 Der Knickschutzstreifen ist mit einer 80 cm hohen Einfriedung von den Flächen für den Gemeinbedarf und der Privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage abzugrenzen.
- 5.6 Auf dem Knickschutzstreifen ist das Lagern von Materialien, Geräten und Maschinen unzulässig.
- 5.7 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Obstwiese ist entsprechend der Angaben in Ziffer 6.2.4.2 der Begründung dauerhaft anzulegen und extensiv zu nutzen.
- 5.8 Auf der Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Obstwiese sind heimische Obstbäume als Hochstämme zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch heimische Obstbäume als Hochstämme zu ersetzen. Der Pflanzabstand zwischen den Bäumen darf 15 m nicht überschreiten.
- 5.9 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Obstwiese ist mit einer regionalen Saatgutmischung anzusäen. Die Fläche ist gemäß Ziffer 6.2.4.2 der Begründung extensiv zu pflegen und auf Dauer zu erhalten.
- 5.10 Die im Plangeltungsbereich dieses Bebauungsplans festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden insgesamt den Flächen für den Gemeinbedarf zum Ausgleich zugeordnet.

6 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den Flächen zum Anpflanzen von geschnittenen Hecken östlich der Flächen für den Gemeinbedarf und östlich der Privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Übungsfläche sind Laubgehölze zu pflanzen. Die Mindesthöhe der Hecken muss nach der Entwicklungsphase mindestens 1,50 m betragen.

7 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die zu erhaltenden Bäume sind auf Dauer zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.

II Baugestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVOBL. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Art. 1 Gesetz vom 08.06.2016, GVOBL. S. 369)

1 Festsetzungen für Außenwände und Dächer

- 1.1 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind auf den Dächern zulässig.
- 1.2 Dachaufbauten wie Schornsteine, Lüftungsschächte, Antennen, Blitzableiter usw. dürfen um maximal 1,50 m über die Oberkante der Gebäude hinausragen.
- 1.3 Als Dachformen sind beim Hauptgebäude Flachdächer unzulässig.

III Hinweise

- 1 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, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu 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.
- 2 Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse u.ä.) können bei der Amtsverwaltung des Amtes Lauenburgische Seen, Fünfhausen 1, 23909 Ratzeburg, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden. Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden diese ebenfalls beim Amt Lauenburgische Seen zur Einsichtnahme bereitgehalten.