

## 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

Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB  
und zur Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 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

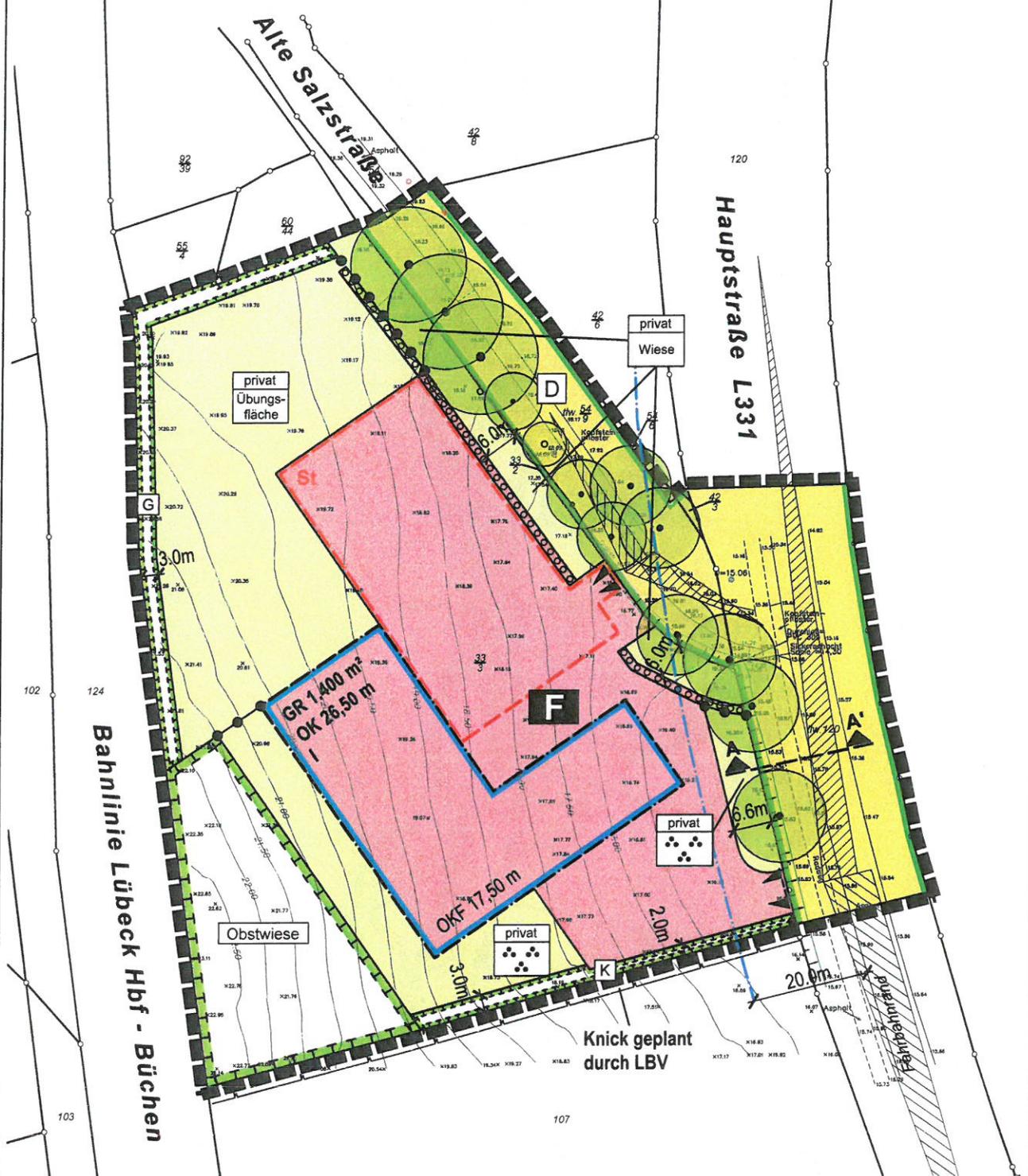
Stand

13.03.2018

08.08.2018

25.01.2019

# TEIL A: PLANZEICHNUNG



M. 1 : 1.000  
Stand: 25.01.2019

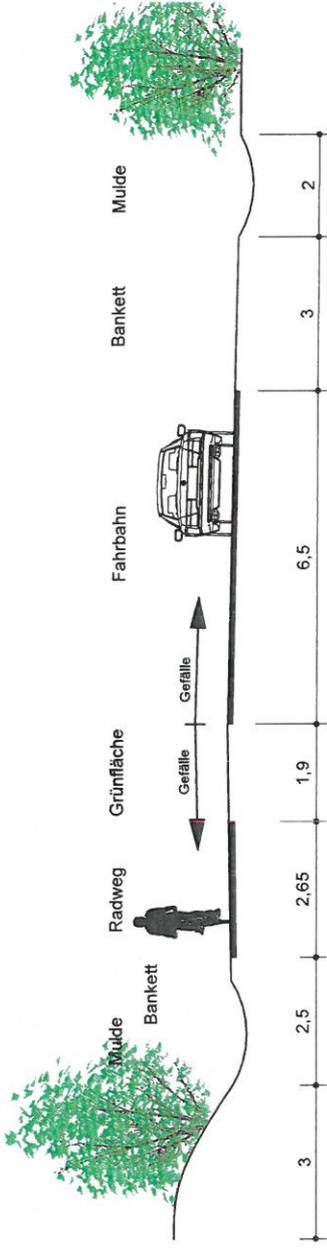
# PLANZEICHENERKLÄRUNG

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
<b>I FESTSETZUNGEN</b>		
<b>1 Maß der baulichen Nutzung</b>		
GR 1.400 m <sup>2</sup> OK 26,50 m I	Grundfläche als Höchstmaß Höhe baulicher Anlagen über NHN als Höchstmaß Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO § 19 BauNVO § 18 BauNVO § 20 BauNVO
	<b>2 Bauweise, Baugrenzen</b> Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO § 23 BauNVO § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
	<b>3 Flächen für den Gemeinbedarf</b> Flächen für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung: Feuerwehr	
	<b>4 Verkehrsflächen</b> Straßenverkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie Bereich Ein- / Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB
	<b>5 Grünflächen</b> private Grünfläche Zweckbestimmung: Parkanlage Übungsfläche Wiese	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
  	<b>6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b> Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Zweckbestimmung: Knickschutzstreifen Gebölzschutzstreifen Obstwiese	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
  	<b>7 Pflanzgebote und Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen</b> Erhaltung von Bäumen (siehe Teil B - Text-, Ziffer 7) Anpflanzung von Bäumen (siehe Teil B - Text-, Ziffer 6.1) Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von geschnittenen Hecken (siehe Teil B - Text-, Ziffer 6.1)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
         	<b>8 Sonstige Planzeichen</b> Umgrenzung von Flächen für Stellplätze einschließlich Ein-/Ausfahrten Maßkette zur Verdeutlichung von Abständen; Zahlenangabe = Längen in Metern Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 2 <b>II NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b> Denkmal "Alte Salzstraße" Anbauverbotszone Landesstraße L331 hier: 20 m vom Fahrbahnrand <b>III DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER</b> 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 RASt Stand 12/2008, Ziffer 6.3.9.3, Schenkellänge 70 m	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB § 1 Abs. 4 BauNVO § 9 Abs. 7 BauGB §§ 2+8 DSchG Schl.-H. § 29 Abs. 1 StrWG Schl.-H.

**DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**

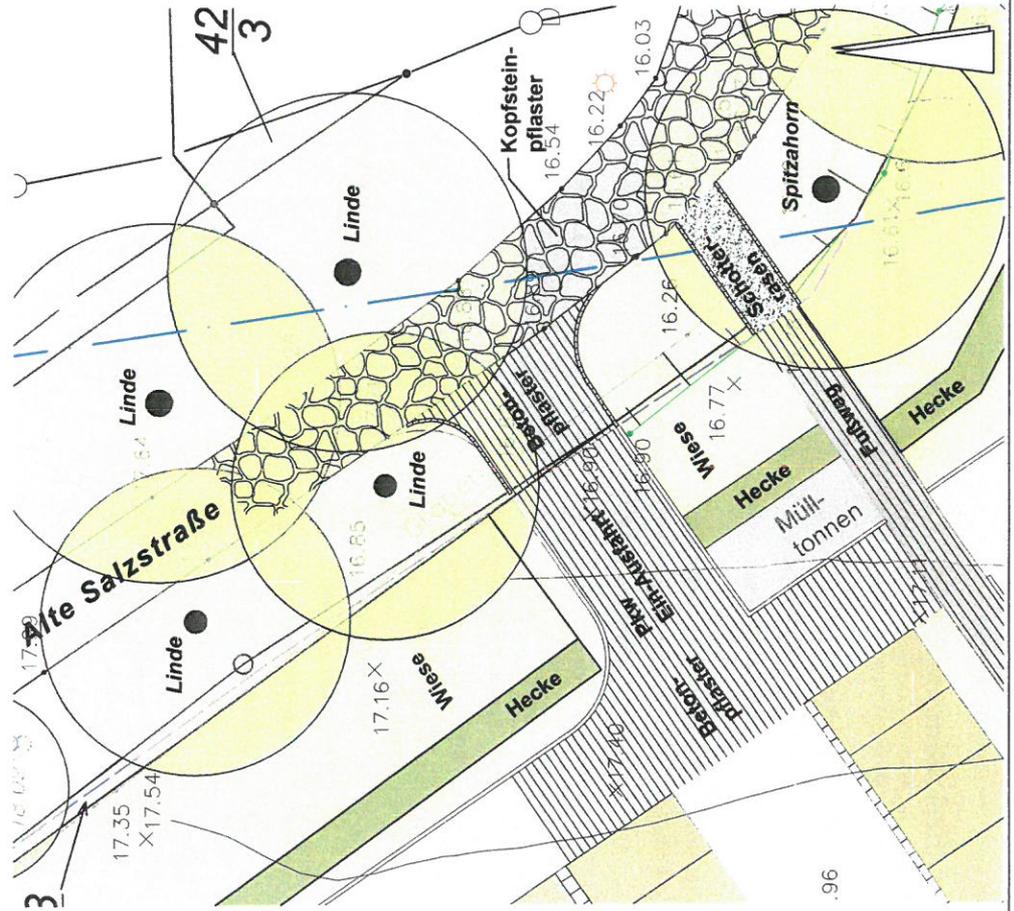
**1 Querprofil L331 A - A'**  
M 1:100



**2 Gestaltungsvorschlag Ein-Ausfahrt Pkw's zur Alten Salzstraße**

M 1: 200

Die endgültige Gestaltung wird im Zuge des Bauantragsverfahrens mit der unteren und oberen Denkmalpflegebehörde abgestimmt.



## 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. Die Abzäunung ist schon in der Bauphase herzustellen.
- 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 private Parkanlage parallel zur L 331 ist gärtnerisch zu gestalten und/oder als Wiese anzulegen. Eine auch teilweise Versiegelung ist unzulässig.
- 5.11 Im Außenbereich sind möglichst LED-Lampen mit maximal 3000 Kelvin Lichttemperatur zu verwenden. Die Lichtkegel dürfen den Gehölzstreifen am Bahndamm und die Obstwiese nicht beleuchten.
- 5.12 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)**

- 6.1 Der in der Planzeichnung festgesetzte Baum ist als Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*) in einer Mindestqualität Hochstamm 3xv. Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Verlust gleichartig zu ersetzen.
- 6.2 Auf den Flächen zum Anpflanzen von geschnittenen Hecken östlich der Flächen für den Gemeinbedarf und östlich der Privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Übungsfläche sind standortheimische Laubgehölze einer Art (z.B. Rot- oder Hainbuche) 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 Gestaltung der Zu-/Ausfahrt einschließlich des benachbarten Zugangs für Fußgänger und des Mülltonnenstandortes ist im Zuge des Bauantragverfahrens mit der oberen und unteren Denkmalpflegebehörde abzustimmen.
- 3 Gemäß § 12 (1) Satz 1 DSchG SH sind die Instandsetzung, die Veränderung und die Vernichtung eines Kulturdenkmales sowie gemäß § 12 (1) Satz 3 DSchG SH Maßnahmen in der Umgebung von denkmalgeschützten Bauten, die zur Folge haben den Eindruck derer wesentlich zu beeinträchtigen (Umgebungsschutz), genehmigungspflichtig und bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.
- 4 Bei Baumaßnahmen sind Bäume vor Beeinträchtigungen zu schützen. Die DIN 18920 ist zu beachten.
- 5 Gehölze/Bäume dürfen nur in der Zeit vom 1.10. bis zum 28./29. 2 entfernt werden (§ 39 BNatSchG)
- 6 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.

