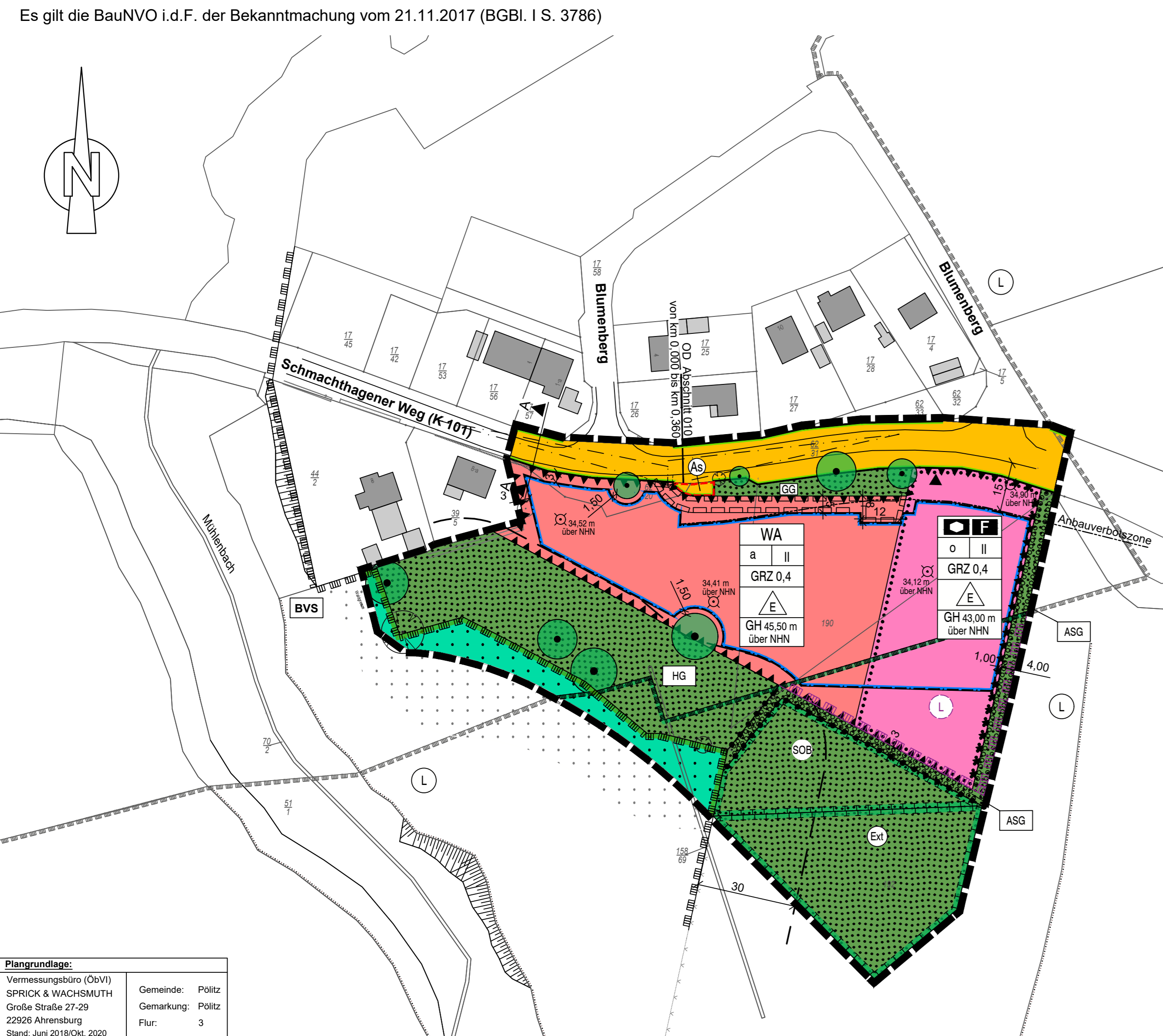


Satzung der Gemeinde Pölitz über den Bebauungsplan Nr. 9 "Südlich Schmachthagener Weg"

Teil A - Planzeichnung M.1:1.000



Planzeichenerklärung

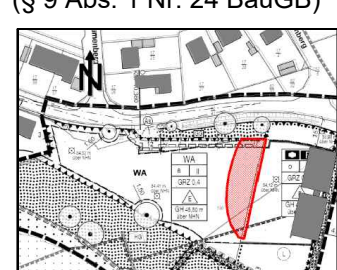
| Planzeichen Erläuterungen | Rechtsgrundlagen |
|--|--|
| Festsetzungen | |
| Art der baulichen Nutzung | |
| WA Allgemeines Wohngebiet | § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 4 BauNVO |
| Maß der baulichen Nutzung | |
| GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ) | § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 16 BauNVO |
| II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze | |
| GH 43,00 m Gebäudehöhe als Höchstmaß in m ü. d. NNH (Normalhöhennull), z.B. 43,00 m siehe Text Teil B Ziffer 3 | |
| Bauweise, Baulinien, Baugrenzen | |
| o Offene Bauweise | § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO |
| Δ Abweichende Bauweise | |
| E Nur Einzelhäuser zulässig | |
| — Baugrenze | |
| Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport und Spielanlagen | § 9 Abs.1 Nr.5 BauGB |
| F Flächen für den Gemeinbedarf | |
| F Feuerwehr | |
| Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen | |

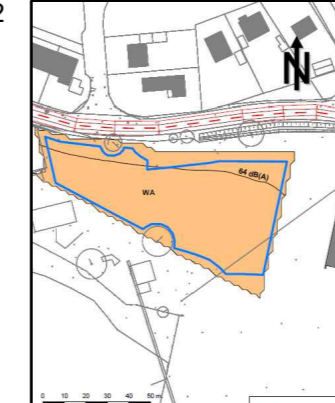
| Verkehrsfächen | § 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB |
|--|---------------------------------|
| ■ Straßenverkehrsfächen | |
| — Straßenbegrenzungsline | |
| Grünflächen | § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB |
| ■ Private Grünfläche Zweckbestimmung: | |
| HG Hausgarten | |
| GG Gestaltungsgrün | |
| ASG Abschirmgrün | |
| Flächen für Wald | § 9 Abs.1 Nr.18 und Abs.6 BauGB |
| ■ Flächen für den Wald | § 9 Abs.1 Nr.18b BauGB |
| Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | § 9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB |
| ■ Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Zweckbestimmung: | § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB |
| ■ Streuobstwiese | |
| ■ Extensivgrünland | |
| ■ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB |
| ● Erhaltung von Bäumen | § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB |

| Sonstige Planzeichen | § 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB |
|--|---------------------------------------|
| ■ Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen hier: Flächen zum temporären Abstellen für Müllgefäße | |
| ■ Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten Feuerwehr und Anlieger Flst. 190 und 192 | § 9 Abs.1 Nr.21 BauGB |
| ■ Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes | § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB |
| ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes | § 9 Abs.7 BauGB |
| ■ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes | § 1 Abs.4 BauNVO § 16 Abs.5 BauNVO |
| 3 Maßangabe in Meter | |
| ■ Sichtdreieck | § 9 Abs.6 BauGB |
| Nachrichtliche Übernahmen | § 9 Abs.6 BauGB |
| OD Abschnitt 010 von km 0,000 bis km 0,360 Ortstufungsgrenze | § 5 Abs.4 FStRG § 4 StrWG |
| — Anbauverbotszone hier: 15 m an K 101 | § 29 Abs.1A StrWG § 9 Abs.1 FStRG |
| ■ Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts hier: Landschaftsschutzgebiet | § 15 LNatSchG |
| ■ Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts hier: Biotopverbundsystem (Schwerpunktbereich) | § 12 LNatSchG |
| ■ Entfallende Fläche von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts hier: Landschaftsschutzgebiet (Entlassung) | § 15 LNatSchG |
| ■ Wald außerhalb des Plangebietes | |
| — Waldschutzstreifen, 30 m | § 24 Abs.2 LWaldG |
| Darstellungen ohne Normcharakter | |
| — Vorh. Flurstücksgrenze | |
| 51 Vorh. Flurstücksnummer | |
| ■ Vorh. Gebäude | |
| ■ Vorh. Böschung | |
| ■ Kronenbereich | |
| 34,52 m Oberkante Gelände in m über NNH (Normalhöhennull) | |

Teil B - Text

- Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 1 Abs.5 und Abs.6 Nr.1 und §§ 4 und 6 BauNVO)
1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig.
1.2 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung 'Feuerwehr' und 'sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen' ist die Errichtung von baulichen Anlagen zulässig, die der Feuerwehr und der Sicherung des Brandschutzes dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind. Hierzu zählen neben der Fahrzeughalle mit Geräteräumen auch Sozialräume, Schulungs- und Seminarräume sowie Stellplätze. Zudem ist im baulichen Zusammenhang mit dem Feuerwehrraum ist die Herstellung von Flächen für soziale und gemeindliche Zwecke zulässig.
- Bedingte Zulässigkeit Kinderspielflächen**
(§ 9 Abs.2 Nr.2 BauGB)
Der Bau bzw. die Ausweisung von Hausgärten mit Kinderspielflächen ist nur zulässig, wenn durch eine Oberbodenuntersuchung nach BBodSchV gegenüber der unteren Bodenbehörde des Kreises Stormarn nachgewiesen wird, dass die Prüfwerte nach Anhang 2 Abs.1 für den Pfad Boden-Mensch mit der Nutzung Kinderspielflächen unterschritten werden.
- Abweichende Bauweise**
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)
In der abweichenden Bauweise [a] gemäß § 22 Abs.4 BauNVO gelten die Vorgaben der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Länge bis 25 m innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig sind.

- Höhe baulicher Anlagen**
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 18 und 20 BauNVO)
- Gebäudehöhe**
Die Gebäudehöhe (GH) entspricht dem höchsten Punkt des Gebäudedaches.
In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) und der Fläche für den Gemeinbedarf werden maximal zulässige Gebäudehöhen (GH) durch Höhenangabe über Normalhöhennull (NNH) festgesetzt.
Grundsätzlich gelten die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH). Ausnahmen sind wie nachfolgend zulässig: Von der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) ausgenommen sind betriebsbedingte Antennenanlagen sowie untergeordnete Bauteile. Durch die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) um bis zu 1,00 m zulässig.
Die Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) durch Sirenenanlagen ist um bis zu 10,00 m zulässig.
- Oberkante Fertigfußboden**
Die Oberkante Fertigfußboden der Gebäude innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) und der Fläche für den Gemeinbedarf ist mindestens 20 cm über der mittleren Höhe des Fahrhandrades vorzusehen. Maßgeblich ist die Höhe des Fahrhandrades über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßenbegrenzungslinie der nächstgelegenen Planstraße.
- Stellplatzflächen und Nebenanlagen**
(§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB i.V.m. § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO)
Die zulässige Grundflächenzahl der Fläche für den Gemeinbedarf darf durch nicht überdachte Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen sowie deren Zufahrten und verkehrsfreie Anlagen gem. LBO-SH bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 überschritten werden.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen i. d. Baugeländen**
(§ 9 Abs.1 Nr.6 BauGB)
In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind maximal sechs (6) Wohnungen pro Einzelhaus [E] zulässig.
- Sichtdreieck**
(§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)
Die Flächen im Bereich der Sichtdreiecke sind von jeglichen baulichen Anlagen oder sonstigen Sichthindernissen freizuhalten, Bepflanzungen und Einfriedungen in einer Höhe zwischen 0,70 m und 2,50 m über Fahrbahnkante sind unzulässig.
- Private Grünflächen**
(§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Hausgarten' ist je 500 m² ein standortgerechter und heimischer Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.
- Flächen zur Regelung des Wasserabflusses**
(§ 9 Abs.1 Nr.16b BauGB)
Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zurückzuhalten und gedrosselt in die öffentlichen Regensiele (Trennkanalisation) einzuleiten. Der maximale Drosselfluss darf hierbei für das Allgemeine Wohngebiet (WA) und die Fläche für den Gemeinbedarf 1,15 l/s je 1.000 m² Grundstücksfläche nicht überschreiten.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
(9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
10.1 Auf der Maßnahmenfläche mit der Zweckbestimmung 'Streuobstwiese' sind alle 10 bis 12 m hochstämmige Obstbäume einen alten Kultursorte mit einem Stammumfang von mind. 12 bis 14 cm zu pflanzen und zu einer Streuobstwiese zu entwickeln. Die anzupflanzenden Obstbäume sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen. Die Unternehmung ist als blühreiches extensiv gepflegtes Grünland zu entwickeln.
10.2 Auf der Maßnahmenfläche mit der Zweckbestimmung 'Extensivgrünland' ist ein struktur- und artenreiches Grünland zu entwickeln, von Gehölzen freizuhalten und dauerhaft zu erhalten.
10.3 Im tatsächlichen Kronenraumbereich zzgl. eines Schutzabstandes von 1,5 m der zum Erhalt festgesetzten Bäume und der in das Plangebiet hineinragenden Baumkronen sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes und der Fläche für den Gemeinbedarf Abtragungen und Aufschüttungen, Bodenversiegelungen, bauliche Anlagen jeglicher Art sowie Lagerplätze unzulässig.
10.4 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) und der Fläche für den Gemeinbedarf sind die Dächer der überdachten Stellplätze (sog. Carports) und Garagen als Gründächer mit lebenden Pflanzen zu gestalten.
Bei Nutzung der Dachfläche durch Anlagen zur Solarenergieerzeugung entfällt die Pflicht zur Anlage eines Gründaches auf der jeweiligen Dachfläche.
10.5 Außerhalb von Wegen, Stellplätzen, Zufahrten und Traufkanten dürfen Schotter-, Kies- oder Splittflächen nicht angelegt werden.
10.6 Nicht überdachte Stellplätze, Zuwegungen und Terrassen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) und der Fläche für den Gemeinbedarf sind mit versickerungsfähigen Materialien mit wasser- und luftdurchlässigen Tragschichten herzustellen.
- Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**
(§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)
11.1 Zum Schutz der Wohnnutzungen vor Freizeitlärm durch das Dorfgemeinschaftshaus nachts sind innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Bereichs an den lärmschutzbegrenzten Fassaden und Seitenfassaden vor schutzbedürftigen Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, gemäß DIN 4109 nur festverglaste Fenster zulässig. Der notwendige hygienische Luftwechsel ist über eine lärmschutzbewanderte oder andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sicherzustellen.

Bereich innerhalb des Plangebietes, in denen der Immissionsrichtwert aus Freizeitlärm für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) nicht während der regulären Nutzung des Dorfgemeinschaftshauses überschritten wird (Abs. 1, Lärmgutachten, LärmConsult März 2023)

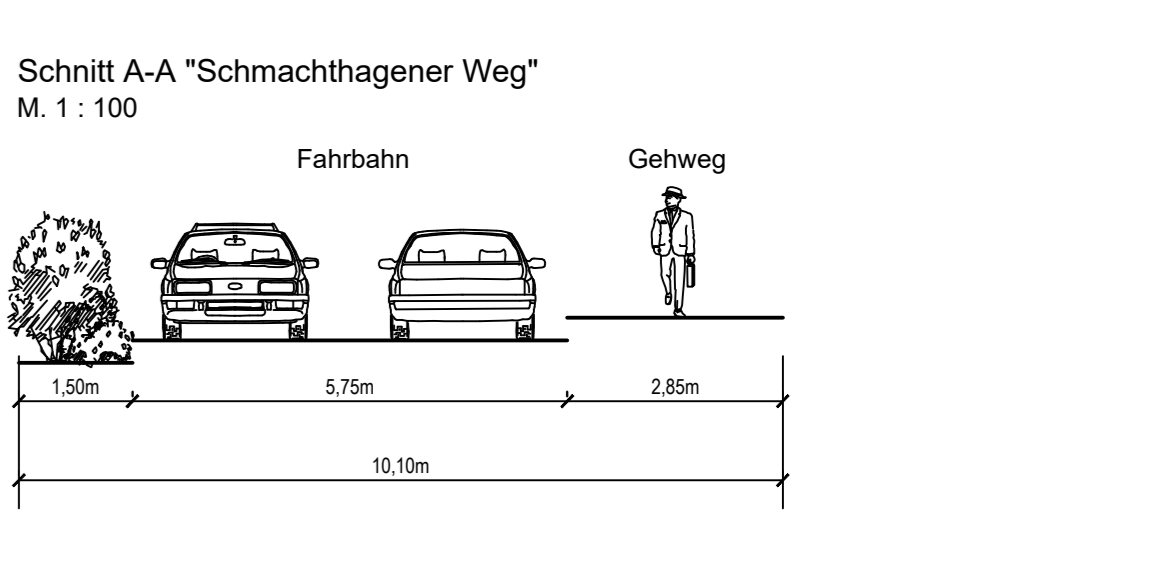
- 11.2 Zum Schutz der Wohnnutzungen werden für Neu-, Um- und Ausbauten im jeweiligen Baufeststellungsverfahren oder Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen. Die hierfür erforderlichen maßgeblichen Außenlärmpegel sind der planerischen Zurückhaltung folgend nachrichtlich in der Begründung aufgeführt.

Möglichester Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume (Abs. 2, Lärmgutachten, LärmConsult März 2023)
- 11.3 Für Neu-, Um- und Ausbauten sind aufgrund der Überschreitung von 45 dB(A) nachts zum Schutz vor Schlaf- und Kinderzimmern schalldämmende Lüftungen nachts im gesamten Plangebiet vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. Die schalldämmenden Lüftungen sind bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämm-Maßes für das Außenbauteil gemäß den ermittelten und ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 (Januar 2018) zu berücksichtigen.
- 11.4 Befestigte Außenbereiche wie Terrassen, Dachterrassen, Balkone, Loggien sind im gesamten Plangebiet nur in geschlossener Gebäudeform zulässig. Diese Außenbereiche sind auch offen zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenbereichs der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags nicht überschritten wird.
- 11.5 Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelanweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen**
(§ 9 Abs.1 Nr.25a + b BauGB)
12.1 Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine freiwachsende Hecke als Abschirmung aus standortgerechten Arten des Schliehen-Hasel-Knicks anzulegen.
Von der Fläche für den Gemeinbedarf ist eine 3 m breite Zuwegung innerhalb der freiwachsenden Hecke zur Erschließung der südlich angrenzenden Flächen herzustellen.
12.2 Alle anzupflanzenden oder mit einem Erhaltungsgebot versehenen Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.
- Örtliche Bauvorschriften**
(§ 86 Landesbauordnung (LBO))
1. **Stellplätze**
Die Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze für das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Pölitz in der aktuell gültigen Fassung ist zu berücksichtigen.
- Hinweise:**
1. **Vorschriften**
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können beim Amt Bad Oldesloe-Land, Louise-Zietz-Straße 4, 23843 Bad Oldesloe eingesehen werden.
2. **Artenschutz**
2.1 Vermeidungsmaßnahme 1 Fledermäuse:
Der Einsatz von Leuchtmitteln im Geltungsbereich erfolgt mit insektenfreundlichen Lichtquellen. Lichtquellen dürfen nicht auf Leitstrukturen gerichtet werden. Dies ist auch bei Beleuchtung des neuen Feuerwehrgeländes zu berücksichtigen.
2.2 Vermeidungsmaßnahme 2 Gehölzvögel:
Eine Gefährdung von Tieren oder Eiern wird vermieden, indem die Eingriffe in den Gehölzbestand außerhalb der Zeit der Brut und der Jungenaufzucht durchgeführt werden. Die Brut und Jungenaufzucht reicht von März bis Ende September.
2.3 Vermeidungsmaßnahme 3 Bodenbrüter:
Eine Gefährdung von Tieren oder Eiern wird vermieden, indem Bauaufreimung außerhalb der Zeit der Brut und der Jungenaufzucht durchgeführt wird. Die Brut und Jungenaufzucht reicht von März bis Ende August. Andernfalls muss die Fläche regelmäßig gemäht werden um den Aufwuchs kurz zu halten und unbrauchbar für Bodenbrüter zu werden.
2.4 Vermeidungsmaßnahme 4 Offenlandbrüter (Schaftstelze):
Die Arbeiten in Brache/Sukzession erfolgen außerhalb der Brutzeit der Arten (Arbeiten September bis Februar). Durch Mahd außerhalb der Brutzeit können die Arten ggf. vergrämt werden
2.5 **Artenschutzrechtlicher Ausgleich Schaftstelze:**
Durch den ganzheitlichen Verlust der Lebensstätte, der Schaftstelze, ist ein Ausgleich zu schaffen. Zum Erhalt der Art werden 2.410 m² extensiv gepflegtes Grünland im Süden des Geltungsbereichs angelegt. Zudem wird ein Teil der 1.520 m² großen Streuobstwiese mitgenutzt werden.
3. **Solarnutzung auf Nicht-Wohngebäuden**
Es wird auf den § 11 des Gesetzes zur Energiewende und zum Klimaschutz in Schleswig-Holstein (EWKG) verwiesen, welches Aussagen zur verpflichtenden Installation von Solaranlagen auf Nicht-Wohngebäuden trifft.

Satzung

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 "Südlich Schmachthagener Weg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt:

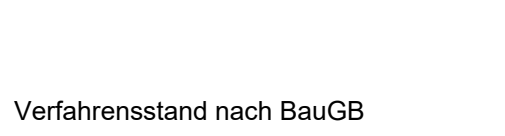
- im Nordwesten durch die Flurstücke 44/2 und 39/5 sowie
- im Norden durch die Flurstücke 17/57 sowie 17/26, alle Flur 3, Gemarkung Pölitz, sowie
- im Osten und im Süden durch die landwirtschaftlich genutzten Flächen.



Satzung der Gemeinde Pölitz über den Bebauungsplan Nr. 9 "Südlich Schmachthagener Weg"
Kreis Stormarn

Verfahrensstand nach BauGB

§3(1) §4(1) §3(2) §4(2) §4a(3) §10



Stand: 31.08.2023 / SR

P.Nr.: 18 / 1076

GSP
GOSCH & PRIEWE
Ingenieurgesellschaft mbH
Beratende Ingenieure (IBR)

23843 Bad Oldesloe
Papierberg 4
Tel.: 0 45 31 / 67 07 - 0
Fax: 0 45 31 / 67 07 - 79
E-Mail: oloew@gsp-g.de
Internet: www.gsp-g.de