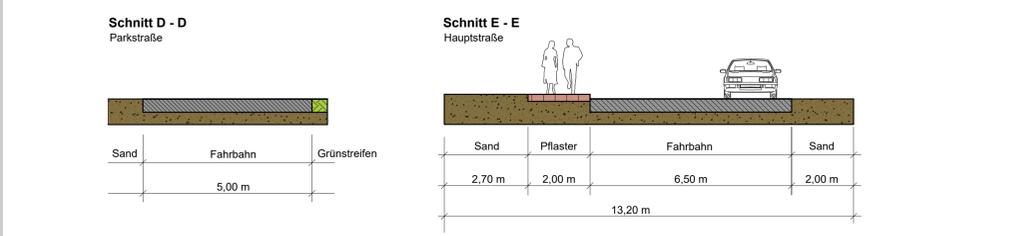
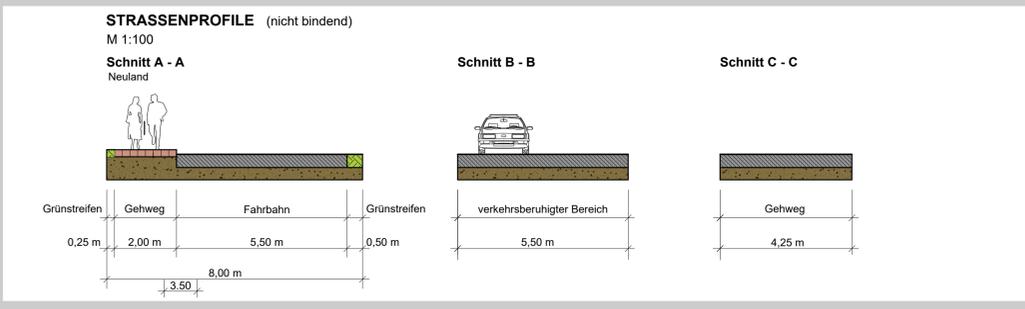
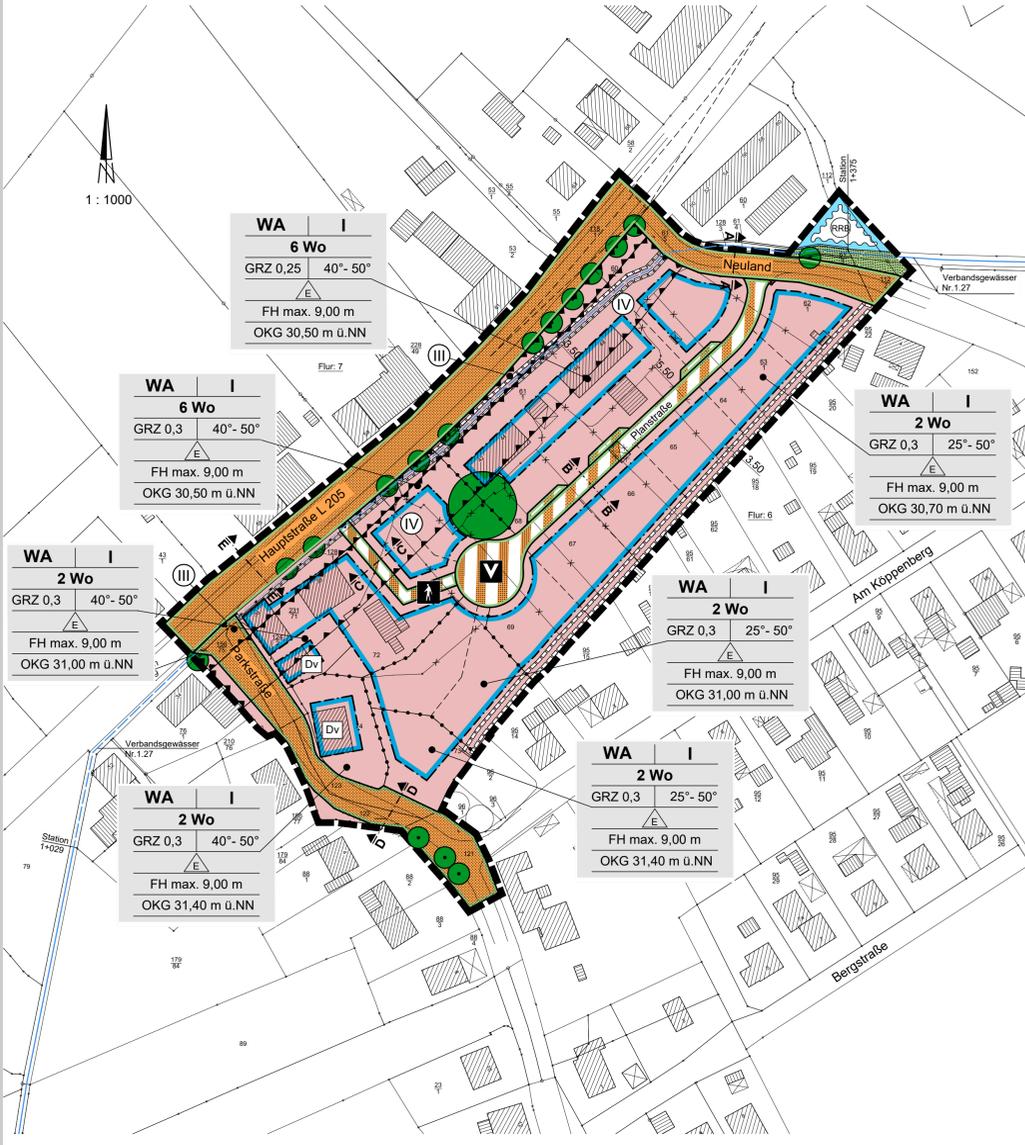


# PLANZEICHNUNG - TEIL A



# ZEICHENERKLÄRUNG

## I. FESTSETZUNGEN

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

<b>WA</b>	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 (1) 1 BauGB/§ 4 BauNVO
<b>2 Wo</b>	Beschränkung der Zahl der Wohnungen (siehe Text - Teil B Ziffer 1.2)	§ 9 (1) 6 BauGB

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

<b>GRZ 0,3</b>	Grundflächenzahl	§ 9 (1) 1 BauGB/§ 16 BauNVO
<b>I</b>	Zahl der Vollgeschosse (höchstens)	§ 9 (1) 1 BauGB/§ 16 BauNVO
<b>40°-50°</b>	Dachneigung	§ 9 (4) BauGB
<b>FH max 9,00 m</b>	Firsthöhe (siehe Text - Teil B Ziffer 1.1)	§ 9 (1) 1 BauGB/§ 16 BauNVO
<b>OKG 31,40 m ü.NN</b>	Festgesetzte Höhe des Geländes (siehe Text - Teil B Ziffer 1.1)	

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

	nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 (1) 2 BauGB/§ 22 BauNVO
	Baugrenze	§ 9 (1) 2 BauGB/§ 23 (1) BauNVO

### VERKEHRSFLÄCHEN

	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) 11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 (1) 11 BauGB
	Verkehrsberuhigter Bereich	
	Fuß- und Radweg	

### GRÜNFLÄCHEN

	Grünfläche / öffentlich	§ 9 (1) 15 BauGB
--	-------------------------	------------------

### WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

	Umgründung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	§ 9 (1) 16 BauGB
	Regenrückhaltebecken	

### PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

	Erhaltung von Bäumen	§ 9 (1) 25b BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen: hier Leitungsrecht	§ 9 (1) 21 BauGB
	Umgründung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	§ 9 (1) 24 BauGB
	Lärmpegelbereiche (siehe Text - Teil B Ziffer 5)	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12	§ 9 (7) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 (5) BauNVO

### SONSTIGE PLANZEICHEN

	3,50	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen: hier Leitungsrecht	§ 9 (1) 21 BauGB
	3,50	Umgründung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	§ 9 (1) 24 BauGB
	III - IV	Lärmpegelbereiche (siehe Text - Teil B Ziffer 5)	
		Grenze des räumlichen Geltungsbereiches 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12	§ 9 (7) BauGB
		Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 16 (5) BauNVO

## II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

	Verbandsgewässer offen Nr. 1.27	RAST 06/§ 9 (6) BauGB
	Verbandsgewässer verrohrt Nr. 1.27	RAST 06/§ 9 (6) BauGB
	Stationsnummer Verbandsgewässer Nr. 1.27	RAST 06/§ 9 (6) BauGB
	Sichtflächen gem. EAHV 93/95	§ 9 (6) BauGB

## III. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

	Gebäude, die zur Aufnahme auf die Denkmalliste vorgesehen sind.	
	Flurstücksnummern	
	vorhandene Flurstücksgrenzen	
	in Aussicht genommene Zuschnitte der Baugrundstücke	
	vorhandene bauliche Anlage mit Hausnummer	
	zu entfernende bauliche Anlagen	
	zukünftig wegfallende Flurstücksgrenzen	
	Maßangaben	

# TEXT - TEIL B

## 1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m § 16 BauNVO)

1.1 Die Firsthöhe (FH) der baulichen Anlagen hat maximal 9,00 m, bezogen auf die festgesetzte Höhe des Geländes (OKG), zu betragen.  
Unterer Bezugspunkt ist die mittlere Geländehöhe innerhalb der bebaubaren Fläche, oberer Bezugspunkt ist der höchste Punkt des gedeckten Daches.

1.2 Aus städtebaulichen Gründen wird die Zahl der Wohnungen beschränkt auf max. 2 Wohnungen pro Gebäude (§ 9 (1) 6 BauGB).

1.3 Je Wohneinheit ist eine Nettostellplatzfläche von 36 m<sup>2</sup> vorzusehen.

## 2. GESTALTUNG (§ 9 (4) BauGB i.V.m § 84 LBO)

2.1 Als Außenwandgestaltung ist Verblendmauerwerk in den Farben Rot bis Rotbraun zulässig.

2.2 Grelle, leuchtende, rein-weiße und rein-bunte Fassadenfarben sowie reflektierende Fassadenmaterialien sind unzulässig.

2.3 Fassadenmaterialien wie Putz und Holz sind in den Farben des Verblendmauerwerks zulässig. Davon abweichend sind auf den vorgeannten Flächen auch Farben zulässig mit einem Hellbezugswert von 25%.

2.4 Holzhäuser in Blockhohenbauweise sind unzulässig.

2.5 Als Dacheindeckungen sind nicht hochglänzende Dachsteine bzw. Dachpfannen in den Farben Rot, Rotbraun oder Antrazit zulässig. Zulässig sind Solarthermie- und Photovoltaikanlagen zur eigenen Nutzung als nicht störende Anlagen.

2.6 Für Nebenanlagen gelten die gestalterischen Festsetzungen der Haupt- (Wohn-) gebäude. Für Nebenanlagen sind Flachdächer zulässig.

## 3. NUTZUNGEN

Innere des Bebauungsplanes werden die Nutzungen gem. § 4 (3) 1, 2, 4 und 5 BauNVO ausgeschlossen:  
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes  
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe  
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen

## 4. GRÜNÖRDNERISCHE MASSNAHMEN

### Erhaltungsmaßnahmen (§ 9 (1) 25b BauGB)

**Erhaltung von Landschaftselementen**  
Die im Plan festgesetzten Einzelbäume an den Straßen Parkstraße, Hauptstraße und Neuland sowie auf dem Flurstück 68 sind so zu erhalten und zu schützen, dass keine Schädigungen im Wurzel-, Stamm- und Kronenbereich des Baumes, die zum Absterben des Baumes führen oder seine Lebensfähigkeit nachhaltig beeinträchtigen können, vorkommen. Bei Abgang von Bäumen sind diese durch Ersatzpflanzungen von einem oder mehreren Bäume vorzunehmen. Der Wert der Ersatzpflanzung hat dem Wert des besitzigen Baumes zu entsprechen. Die Neuanpflanzungen sind dauerhaft zu sichern und zu erhalten. (Fachgerechter Schutz und Pflege siehe Begründung)

**Minimierungsmaßnahmen (§ 9 (1) 4, 14, 16 BauGB)**  
**Bodenschutzmaßnahmen**  
Der vorhandene Oberboden (Mutterboden) ist vor Baubeginn gesondert abzutragen und an geeigneter Stelle bis zur Wiederverwertung auf dem Grundstück, zwischenzulagern. Die Mutterbodenmieten sind nicht höher als 1 m anzulegen und mit einer geeigneten Gründung einzusäen (z. B. Lupine; Schutz des Oberbodens, siehe Begründung).

**Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushaltes**  
Das unbelastete Regenwasser von den Dachflächen ist zu sammeln und zur Gartenbewässerung oder als Brauchwasser zu verwenden. Überschüssiges Regenwasser ist, gemäß Entwässerungskonzept der Gemeinde Gudow, den Regenwasserleitungen zuzuführen und nach entsprechender Drosselung in den Vorfluter (Gewässer 1.27) einzuleiten. Grundstücksdrainageanlagen dürfen nicht an die öffentlichen Regenwasserleitungen angeschlossen werden.

**Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Schutz der Fauna**  
Um eine Beeinträchtigung von Brutvögeln der Gehölze zu vermeiden, müssen mögliche Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeit bzw. in der Zeit vom 01. Oktober bis zum 29. Februar stattfinden. Zum Schutz von Fledermäusen hat eine mögliche Entfernung von größeren Bäumen außerhalb der Quartierzeiten stattzufinden, d.h. die Entfernung ist zwischen Dezember und Ende Februar durchzuführen oder es ist vorher durch eine Kontrolle festzustellen, dass an dem Baum keine Quartiere vorhanden bzw. besetzt sind. Um Beeinträchtigungen durch Baulärm zu minimieren sind insbesondere lärmintensive Arbeiten außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Sollten Gebäude abgeissen oder umgebaut werden sind Betroffenheiten von Fledermäusen und Vogelarten zu prüfen und zu berücksichtigen. Als CEF-Maßnahme zum Ausgleich des Verlusts von potenziellen Tagesquartieren und Wochenstuben von Fledermäusen an alten Obstbäumen ist das Anbringen von 5 Großraumhöhlen für Fledermäuse an älteren Bäumen in der Umgebung erforderlich, dies hat vor dem Fällen der anderen Bäume zu erfolgen. Als Ersatz der zu fallenden Bäume sind für die Gehölzhöhlenbrüter des Siedlungsraumes 5 geeignete Nisthöhlen an vorhandenen Bäumen vorzusehen.

**Baumplantzungen auf den Grundstücken**  
Pro neu bebautem Grundstück entlang der neuen Planstraße, ist zur Planstraße hin, ein standortheimischer Laubbaum im Abstand von max. 3 m zum Straßenraum hin zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Grundstück ist ein Obststochstamm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei nachträglicher Beeinträchtigung der Vitalität oder dem Abgang des Baumes ist dieser umgehend mit einem Baum gleicher Art zu ersetzen. Die Anwuchspflege ist für 3 Jahre sicherzustellen. (Gehölzart, Pflanzgut und Pflanzart; siehe Begründung)

### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

**Nebenflächen**  
Die versiegelten Flächen im privaten und im öffentlichen Raum sollen so gering wie möglich gehalten werden. Die Stellflächen, Zufahrten etc. sind unversiegelt oder teilversiegelt auszuführen, entweder mit wassergebundenem Material oder großflüchtigem Pflaster, Okopflaster, Rasengittersteinen o.ä., damit eine gewisse Versickerungsleistung für Niederschlagswasser gewährleistet bleibt.

**Vorgärten**  
Die Vorgärten - ohne Hauszugänge, Stellplätze und Zufahrten - sind gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen. Eine Vollversiegelung der Vorgärten ist nicht zulässig. Das Setzen einzelner Pflanzen in ein Schotter- oder Kiesbeet ist nicht ausreichend.

Schotter- und Kiesflächen (o.ä.) dürfen einen Flächenanteil in den Gärten von 5% nicht überschreiten.

**Externer Ausgleich**  
Es gibt im Planungsgebiet keine Möglichkeiten die vorstehenden Eingriffe im Schutzgut Fauna durch das Bauvorhaben voll mit Ausgleich zu kompensieren. Das Ausgleichsdefizit muss gemäß § 1a Abs. 3 BauGB außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes durchgeführt werden. Der erforderliche Ausgleich von 5.973 m<sup>2</sup> wird auf dem Flurstück 38 der Flur 14 in der Gemarkung Segrah-Meierhoff erbracht (siehe Übersichtskarte M. 1:25000). Die Fläche ist als extensive Gras- und Krautflur trockener Standorte zu entwickeln. Auf der Ausgleichsfläche sind 10 Obststochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Ausgleichsfläche ist durch Holzpfähle oder Findlingen zur restlichen Ackerfläche hin kennlich zu machen (Fachgerechter Schutz und Pflege der Gras- und Krautflur, Gehölzart, Pflanzgut, Pflanzart und Pflege der Obstbäume; siehe Begründung)

## 5. SCHALLSCHUTZMASSNAHMEN (aus dem Ursprungsplan übertragen)

### Passiver Schallschutz

Zum Ausgleich der Orientierungswertüberschreitungen an den vollständig oder teilweise der Hauptstraße zugewandten Gebäudeseiten auf den bebauten Grundstücken und in den Baulücken der ersten Baufläche werden passive Schallschutzmaßnahmen im Sinne der DIN 4109 (6) 1 festgesetzt (gültig für zukünftige Neu-, An- oder Umbauten).

5.1 In dem im Teil A (Planzeichnung) festgesetzten Lärmpegelbereichen sind bei Neu- An- oder Umbauten bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen (passiver Schallschutz). Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen müssen mindestens folgenden Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung genügen:

LPB III	erf. R <sub>w, req</sub> = 35 dB
LPB IV	erf. R <sub>w, req</sub> = 40 dB

5.2 Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß erf. R<sub>w, req</sub> bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich des Dach. Der Nachweis ist im Einzelfall in Abhängigkeit der Raumgeometrie und der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundtage ist die als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN 4109, Ausgabe 1989.

# TEXT - TEIL B

5.3 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. Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.

5.4 Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich aus den für das konkrete Objekt nachgewiesenen Lärmmissionen geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben.

1) Die bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Ausgabe November 1989) enthält die (unabhängig von den Gebäudefestsetzungen zu berücksichtigenden) baulichen Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Abhängigkeit des „maßgeblichen Außenlärmpegels“. Dieser ergibt sich bei Verkehrslärmberechnungen aus dem Beurteilungspegel für den Tag, wobei auf die errechneten Werte 3 dB(A) zu addieren sind als Ausgleich für die geringere Schalldämmung der für diffusen Schalleinfall gekennzeichneten Bauteile bei erwartenden Lärmereizsituationen.  
**Hinweis:** Die DIN-Vorschrift 4109 (Juli 2016) liegt bei der Amtsverwaltung zur Einsicht aus.

## 6. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

6.1 Ordnungswidrig im Sinne des § 213 Abs. 1 Satz 3 BauGB handelt, wer der festgesetzten Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dadurch zuwiderhandelt, dass diese beseitigt, wesentlich beeinträchtigt oder zerstört werden.

6.2 Die Ordnungswidrigkeit kann auf Grundlage des § 213 Abs. 2 BauGB mit einer Geldbuße von bis zu 10.000,- EUR geahndet werden.

6.3 Ordnungswidrig handelt gemäß § 82 Abs. 1 LBO, wer vorsätzlich oder fahrlässig den Vorschriften der Ziffer 2.1 bis 2.6 dieser örtlichen Bauvorschrift zuwiderhandelt. Gemäß § 82 Abs. 3 LBO können Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße von bis zu 500.000,-EUR geahndet werden.

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuches (BauGB), sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Schmiedekaten" der Gemeinde Gudow, für das Gebiet südöstlich der Hauptstraße (L 205), nordöstlich der Parkstraße und nördlich der Straße Am Köppenberg, im Anschluss an die vorhandene Bebauung, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, erlassen.

Es gilt die Bauverordnungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Seite 3786).

## VERFAHRENSHINWEIS:

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt.

## VERFAHRENSVERMERKE:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom [ ] erfolgt. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am [ ] in den Lübecker Nachrichten hingewiesen.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde durch Auslegung der Planung vom [ ] bis [ ] durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am [ ] den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, sowie die Begründung haben in der Zeit vom [ ] bis [ ] während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in den "Lübecker Nachrichten" ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auslegenden Unterlagen wurden unter "www.amt-buechen.eu" zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am [ ] zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

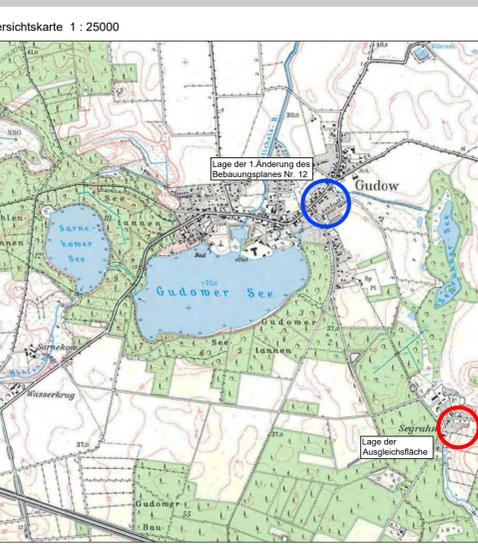
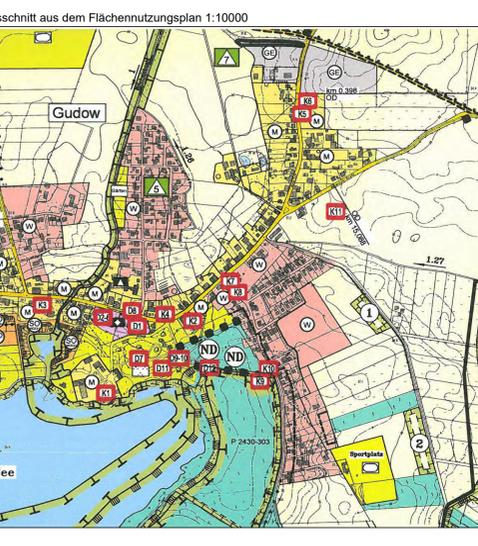
Gudow, den [ ] Siegel [ ] - Bürgermeister -

Gudow, den [ ] Siegel [ ] - Bürgermeister -

Gudow, den [ ] Siegel [ ] - Bürgermeister -

Gudow, den [ ] Siegel [ ] - Bürgermeister -

Gudow, den [ ] Siegel [ ] - Bürgermeister -



## SATZUNG DER GEMEINDE GUDOW ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12 "SCHMIEDEKATEN" für das Gebiet südöstlich der Hauptstraße (L 205), nordöstlich der Parkstraße und nördlich der Straße Am Köppenberg, im Anschluss an die vorhandene Bebauung

Stand: März 2020  
Juni 2020  
Dez. 2020

Planungsbüro: BSK