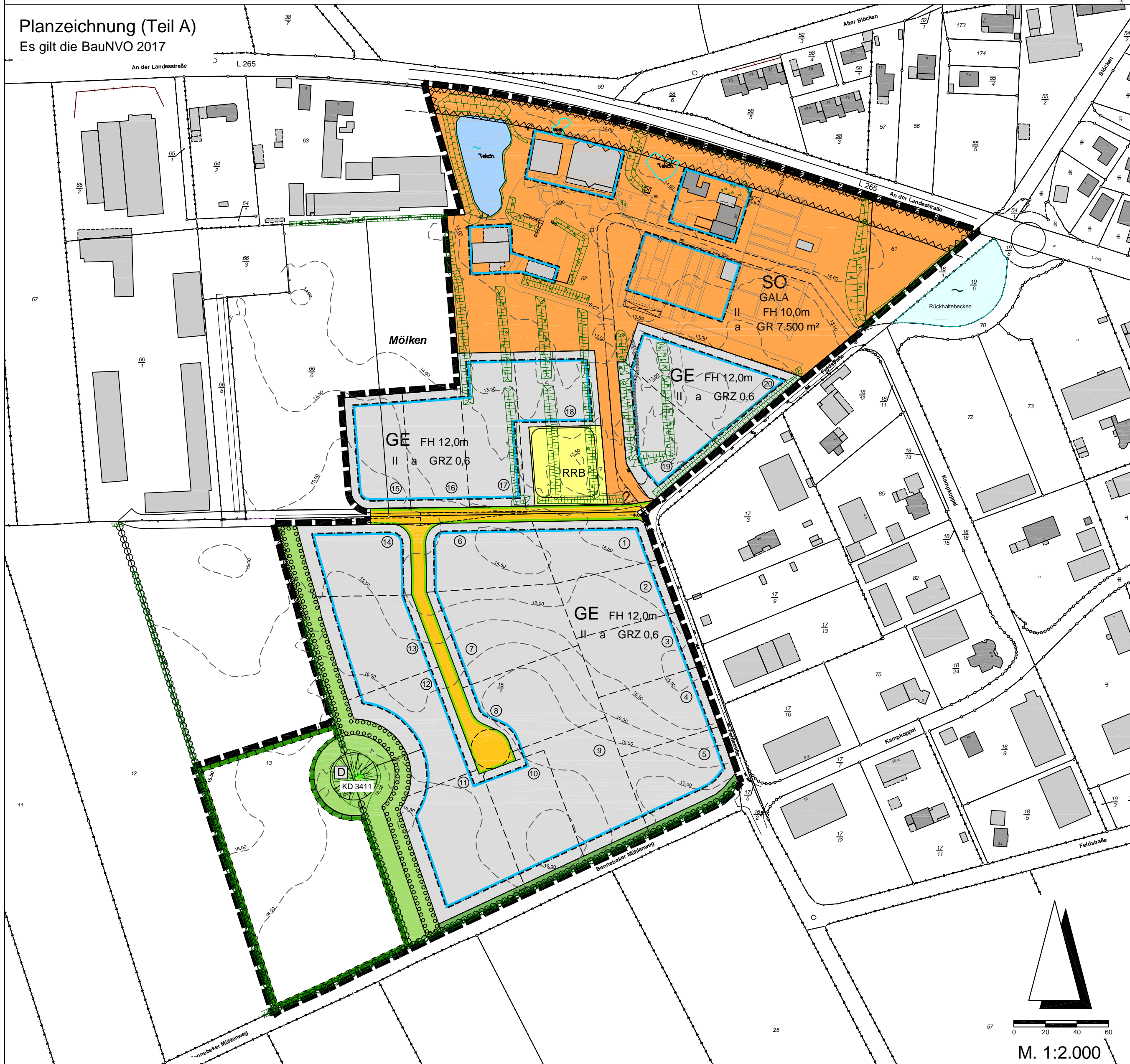


# SATZUNG DER GEMEINDE OWSCHLAG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 24 - "ERWEITERUNG GEBIET OWSCHLAG" -

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 - Erweiterung Gewerbegebiet Owschlag - für das Gebiet zwischen der Landesstraße L 265 und dem Bennebeker Mühlenweg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Planzeichnung (Teil A)  
Es gilt die BauNVO 2017



## TEXT (TEIL B)

**1 Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. mit §§ 1 - 21a BauNVO)

### 1.1 Gewerbegebiet

1.1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) sowie Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

1.1.3 Ausnahmsweise sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 300 m² Geschossfläche zulässig, wenn sie  
- nicht mit Waren des täglichen Bedarfs handeln  
- in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und  
- diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.1.4 Eine Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche von 300 m² für den Einzelhandelsanteil kann darüber hinaus bis zu max. 1.200 m² Geschossfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Gewerbebetriebe des Kfz-Handwerks, des Holzver- oder holzbearbeitenden Bereichs einschl. Möbel oder des Bau- und Gartenbedarfs handelt; auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils im Sinne der Ziffer 1.1.3. 3. Spiegelstrich kann in diesem Fall verzichtet werden.

### 1.2 Sonstiges Sondergebiet 'Garten- und Landschaftsbau'

Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Garten- und Landschaftsbau' dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen eines Betriebes des Garten- und Landschaftsbau.

#### 1.2.1 Im Einzelnen sind folgende Nutzungen zulässig:

- Gebäude zur Unterbringung von Maschinen, Werkzeugen und Baustoffen einschließlich Werkstatt
- Lagerplätze zum Abstellen von Maschinen, Werkzeugen und Baustoffen
- Gebäude und Freiflächen zur Pflanzenaufzucht und -verkauf
- Pflanzenlager- und Einschlagflächen
- Bürogebäude und Büroräume
- Sonstige der Zweckbestimmung dienende Anlagen und Einrichtungen (Stellplatzflächen, Zufahrten etc.)
- max. 2 Wohnungen für Betriebsinhaber bzw. Betriebsleiter
- Anlagen und Einrichtungen zur Regenrückhaltung

1.2.2 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Lagerplätzen, Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von insgesamt 15.000 m² überschritten werden.

### 2 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen (§ 22, 23 BauNVO)

2.1 Im Sondergebiet 'Garten- und Landschaftsbau' sind Lagerplätze zum Abstellen von Maschinen, Werkzeugen und Baustoffen sowie Pflanzenlager- und -einschlagflächen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

2.2 Abweichend von der offenen Bauweise sind in der abweichenden Bauweise auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.

### 3 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

3.1 Die Höhenlage des Erdgeschossfußbodens darf nicht mehr als 60 cm über der mittleren Höhe des vorhandenen Geländes im Bereich der geplanten baulichen Anlagen betragen.

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

4.1 Auf den Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke), sind bauliche Anlagen und Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über der Fahrbahnoberkante zulässig. Ausgenommen sind Bäume mit einer Kronenansatzhöhe über 2,50 m.

### 5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

5.1 Für die Bepflanzung dürfen nur heimische, bodenständige Laubgehölze verwendet werden.

5.2 Innerhalb der Flächen für Anpflanzungen sind nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen gemäß DIN 18915 vierreihige Gehölzpflanzungen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Hierbei sind Gehölze I. und II. Ordnung als verpflanzte Heister, 80-100 cm hoch, Sträucher als verpflanzte Sträucher, 3 - 4 triebig, 60-100 cm hoch zu verwenden.

5.3 Die im Plan bezeichneten neu aufzusetzenden Knicks sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen (4 Pflanzen je m, versetzt) zu bepflanzen. Hierbei sind Gehölze I. und II. Ordnung als verpflanzte Heister, 80-100 cm hoch, Sträucher als verpflanzte Sträucher, 3 - 4 triebig, 60-100 cm hoch zu verwenden.

5.4 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten und als 'zu erhaltend' festgesetzten Knicks sind dauerhaft zu sichern. Pflegemaßnahmen an den Knicks sind im gesetzlichen Rahmen zulässig.

5.5 Fensterlose Fassaden sind je angefangene 40 m² mit einem Klettergehölz zu begrünen.

5.6 Auf den Baugrundstücken ist die Errichtung von sämtlichen baulichen Anlagen in einem Abstand von weniger als 3,00 m zum Fuß der festgesetzten Knicks nicht zulässig

5.7 Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsmulden, -gräben oder -schächte) in den Untergrund zu versickern.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
<b>I. Festsetzungen</b>		
<b>Art der baulichen Nutzung</b>		
GE	Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
SO GALA	Sonstiges Sondergebiet 'Garten- und Landschaftsbau'	§ 11 BauNVO
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		
GRZ 0,6	Grundflächenzahl, hier: 0,6	§ 16, 17, 19 BauNVO
GR 7.500 m²	zulässige Grundfläche, hier: 7.500 m²	§ 16, 17, 19 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier: 2	§ 20 BauNVO
FH: 12,0 m	Firsthöhe als Höchstgrenze, hier: 12 m	§ 16, 18 BauNVO
<b>Bauweise, Baulinie, Baugrenze</b>		
—	Baugrenzen	§ 9 (1) 2 BauGB
a	abweichende Bauweise	§ 23 BauNVO
		§ 22 BauNVO
<b>Verkehrsflächen</b>		
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) 11 BauGB
<b>Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallbeseitigung und Abwasserbeseitigung</b>		
RRB	Flächen für die Abwasserbeseitigung hier: Regenrückhaltebecken	§ 9 (1) 12 BauGB
<b>Grünflächen</b>		
	öffentliche Grünfläche Denkmalschutz	§ 9 (1) 15 BauGB
	private Grünfläche Knickschutz	§ 9 (1) 15 BauGB

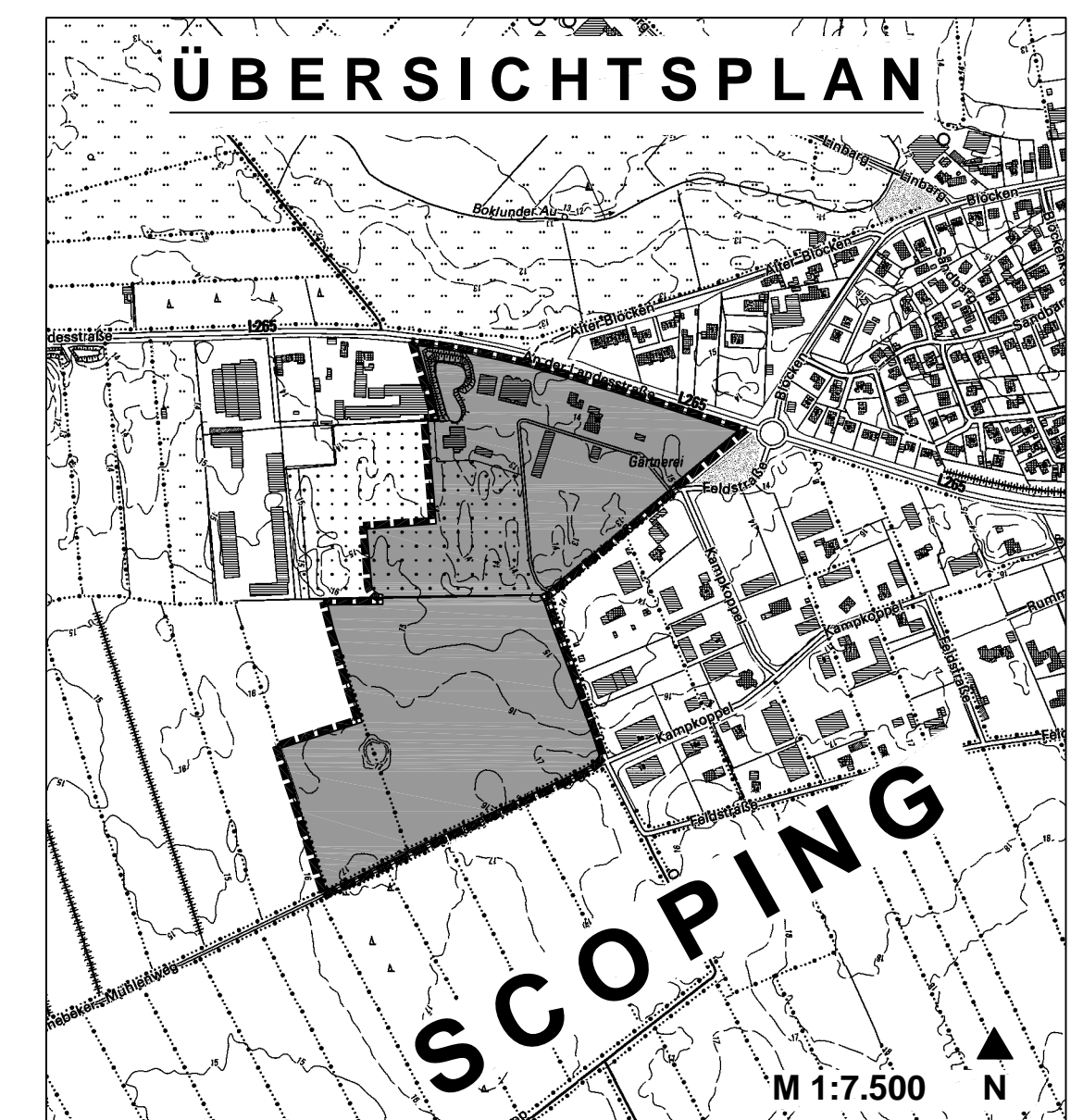
	Wasserflächen	§ 9 (1) 16 BauGB
	Wasserfläche	§ 9 (1) 16 BauGB
	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	§ 9 (1) 20, 25 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) 20 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25a BauGB
	neu herzustellender Knick	§ 9 (1) 25a BauGB
<b>Sonstige Planzeichen</b>		
	Umgrenzung von Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind	§ 9 (1) 10 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
<b>II. Darstellung ohne Normcharakter</b>		
	vorhandene Flurstücksgrenzen	
	Flurstücksnummer	
	vorhandene bauliche Anlage	
	Numerierung der vorgesehenen Grundstücke	
	in Aussicht genommene Grundstücksteilung	
	entfallender Knick	
	Sichtdreieck	
	Höhenlinie	
<b>III. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)</b>		
	Archäologisches Denkmal (Grabhügel)	§ 2 (2) DSchG
	vorhandener, zu erhaltender Knick	§ 21 (1) Nr. 4 LNatSchG
	20 m Anbaufreihaltefläche an der L 265	§ 29 StrWG

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.05.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom ..... bis zum ..... erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am ..... 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 am ..... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Sprechstunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Aushang vom ..... bis zum ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.bob-sh.de 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.  
Owschlag, den ..... (Unterschrift)
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie alle Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.  
Schleswig, den ..... (Unterschrift)
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 24, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.  
Owschlag, den ..... (Unterschrift)
- Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 24, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.  
Owschlag, den ..... (Unterschrift)
- Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 24 durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind durch Aushang vom ..... bis zum ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.  
Owschlag, den ..... (Unterschrift)

## BEBAUUNGSPLAN NR. 24 DER GEMEINDE OWSCHLAG

'Erweiterung Gewerbegebiet Owschlag' für das Gebiet Zwischen der Landesstraße L 265 und dem Bennebeker Mühlenweg



Stand: März 2020