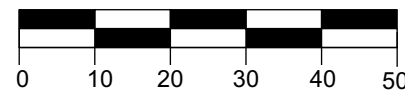


VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 7 DER GEMEINDE GLASAU

TEIL A: PLANZEICHNUNG

M.: 1:1000



PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO 2021

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

SO GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
SONSTIGES SONDERGEBIET
-GEWINNUNG, AUFBEREITUNG, VERARBEITUNG VON MINERALIEN-

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

0,8 GRUNDFLÄCHENZAHL
I MAX. ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o OFFENE BAUWEISE
a ABWEICHENDE BAUWEISE
BAUGRENZE

VERKEHRSFLÄCHEN

STRASSENABGRENZUNGSLINIE

GRÜNFLÄCHEN

PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

GEHÖLZFLÄCHEN

GEHÖLZBESTANDENE TEICHLANDSCHAFT

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER 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

ANPFLANZEN VON HECKEN

UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN

ERHALTUNG VON BÄUMEN

SONSTIGE PLANZEICHEN

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN

GEMARKUNGS- UND FLURSTÜCKSGRENZE

FLURSTÜCKSBESCHÜBUNGEN

BÖSCHUNG

HÖHENPUNKTE

HÖHENPUNKTE

III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN

VORHANDENE KNICKS

GESCHÜTZTES BIOTOP (eutrophes Stillgewässer)

TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO 2021

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)

1.1 SONSTIGES SONDERGEBIET - GEWINNUNG, AUFBEREITUNG, VERARBEITUNG VON MINERALIEN - (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

(1) Das Sonstige Sondergebiet dient der Gewinnung, Aufbereitung und Verarbeitung von eigenen Mineralien und anderen Materialien, soweit diese für die Aufbereitung und Verarbeitung der Mineralien erforderlich sind, einem Kleinverkauf im Betrieb selbst hergestellter Baustoffe und betriebseigener Roh- und Bodensstoffe, sowie der Verwertung von Bauabfällen und Grünschnitt.

(2) Im SO-1-Gebiet sind zulässig:

1. Anlagen und Einrichtungen zur Gewinnung, Aufbereitung, Lagerung und Verarbeitung von Mineralien und anderen Materialien, soweit diese für die Aufbereitung und Verarbeitung der Mineralien erforderlich sind

2. Anlagen zur Verwertung von Bauabfällen und Grünschnitt

3. Sozialräume

(3) Im SO-2-Gebiet sind zulässig:

nicht überdachte Lagerflächen mit Zufahrten

(4) Im SO-3-Gebiet sind zulässig:

1. Lagerflächen und Lagerhallen

2. ein Verwaltungsgebäude

3. der Verkauf im Betrieb selbst hergestellter Baustoffe und betriebseigener Roh- und Bodensstoffe auf einer Fläche von max. 400 m².

4. max. 2 Betriebswohnungen

5. Stellplätze

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 16 BauNVO)

(1) Im SO-1-Gebiet darf die Höhe von technischen Anlagen und Maschinen max. 55 m über NHN betragen. Die Höhe von Gebäuden darf max. 43 m über NHN betragen.

(2) Im SO-3-Gebiet darf die Höhe von Gebäuden max. 48 m über NHN betragen.

(3) Die max. zulässige Höhe baulicher Anlagen darf durch notwendige technische Einrichtungen (Schornsteine etc.) ausnahmsweise überschritten werden.

2.2 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 19 BauNVO)

In den SO-1- und SO-3-Gebieten darf die in der Planzeichnung festgesetzte zulässige Grundflächenzahl durch Abstell-, Lager- und Rangierflächen bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden gem. § 16 Abs. 6 BauNVO.

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind bei Einhaltung der seitlichen Grenzabstände bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

4. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

(1) Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche sind in Gruppen standortheimische regionaltypische Laubgehölze zu pflanzen. Zu bepflanzen sind mind. 60 % der Fläche. Als Unternutzung ist eine extensive Gras- und Krautflur zu entwickeln.

(2) Im SO-1- und SO-2-Gebiet dürfen Abstell-, Lager- und Rangierflächen und Zufahrten nur zu 25 % vollversiegelt, im SO-3-Gebiet zu 50 % vollversiegelt befestigt werden.

(3) Stellplätze für PKW sind wasser- und luftdurchlässig herzustellen.

5. ANPFLANZUNGEN UND BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die festgesetzten Heckenpflanzungen sind als freiwachsende Hecken mind. zweireihig aus standortheimischen regionaltypischen Knickgehölzen anzulegen.

6. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO)

(1) Im SO-3-Gebiet sind Außenwände von Gebäuden nur mit nicht spiegelnden Materialien in den Farben rot bis rotbraun, sowie in hellen Braun- und Grautönen zulässig.

(2) Für die Dacheindeckung von Gebäuden sind nur rote bis rotbraune und graue Materialien in nicht spiegelnder Ausführung oder Gründächer zulässig. Hiervon ausgenommen sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.

RECHTSGRUNDLAGEN

§ 9 Abs. 7 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§§ 1 - 11 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

§§ 22 und 23 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und 1a BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

§ 1 Abs. 4 u. § 16 Abs. 5 BauNVO

§ 21 LNatSchG

§ 30 BNatSchG

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Glasau durch das Planungsbüro Ostholstein, Tremkamp 24, 23611 Bad Schwartau, www.ploh.de



PRÄAMBEL

Aufgrund der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Glasau für bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in „Uns Dörper“ am
- Auf Beschluss des Bauausschusses vom wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 3 - § 13 Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgesehen.
- Der Bauausschuss hat am den Entwurf der des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, 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 ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am durch Abdruck in „Uns Dörper“ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.gemeinde-glasau.de ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Glasau, ... Siegel (Henning Frahm) - Bürgermeister -

Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Kiel den Siegel (Möller) - Öffentl. best. Verm.-Ing. -

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sarau hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Sarau hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Glasau, ... Siegel (Henning Frahm) - Bürgermeister -

Die vorhabenbezogene Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Glasau, ... Siegel (Henning Frahm) - Bürgermeister -

Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am durch Abdruck eines Hinweises in den 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 Abs. 3 GO (Gemeindeordnung) wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

Glasau, ... Siegel (Henning Frahm) - Bürgermeister -

SATZUNG DER GEMEINDE GLASAU

ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 7

(VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN)

für das Gebiet OT Sarau, Flächen nördlich der Grundstücke Plöner Straße 15 - 17 und

nordöstlich des Grundstückes Plöner Straße 15 (Betrieb Möller Beton)

ÜBERSICHTSPLAN

M 1: 5.000

Stand: 30. Juni 2022

Vorentwurf

