SATZUNG DER GEMEINDE STOCKELSDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 47, 1. ÄNDERUNG "GOLFPLATZ CURAU"

TEIL A: PLANZEICHNUNG

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gelten die Planzeichenverordnung (PlanzVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Gesetz vom 04.05.2017 und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.05.2017

FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 2 bis 11 BauNVO)

Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
Zweckbestimmung: sh. Planzeichnung

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16-21 BauNVO)

GRZ 0,25 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 20 BauNVO)
FH 10 m — maximal zulässige Firsthöhe in Meter

BAUWEISE, BAUGRENZEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 u. 23 BauNVO)

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsfläche

FLÄCHEN FÜR DIE ABWASSERBESEITIGUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Schmutzwasserpumpwerk mit Abgrenzung des Standortbereichs

GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

private Grünflächen
Zweckbestimmung:
Golf

ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

zu erhaltende Gehölzstrukturen und Gewässer

zu erhaltender Baum

WASSERFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Kleingewässer

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsstellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
Zweckbestimmung:
St — Stellplätze

Sichtfeld für Anfahrsicht gemäß RASt Stand 12/2008, Ziffer 6.3.9.3, Schenkellänge 70 m (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

K — Knick; gesetzlich geschützt gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG

FGSt — Anbauverbotszone an der K37 gemäß § 29 StrWG

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

Flurstücksgrenze

251/59 — Flurstücksnummer

TEIL B - TEXT

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art und Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

1.1 In dem Sondergebiet „Golfschule und Vereinshaus" ist die Errichtung von baulichen Anlagen, die dem Golfsport, der Golfschule und der zugehörigen Vereinsnutzung dienen - einschließlich einer Hausmeisterwohnung sowie der zum Vereinssport gehörenden Gastronomieeinrichtung - zulässig.
Darüber hinaus können hier Verkaufseinrichtungen in einer Größenordnung von insgesamt maximal 10% der Gesamtnutzungsfläche des Sondergebietes errichtet werden. Weiterhin sind Spielflächen und Spielelemente für den Golfsport sowie ein Kinderspielplatz zulässig.

1.2 Das Sondergebiet „Stellplatzbereich Golfclub/Wohnmobile" dient der Unterbringung von Stellplätzen. Zulässig sind
- die für den Betrieb des Golfplatzes notwendigen Stellplätze und ihre Zufahrten,
- bis zu 5 Wohnmobilstellplätze für eine Aufenthaltsdauer von maximal zwei aufeinanderfolgenden Übernachtungen,
- die Anlage eines Schmutzwasserpumpwerks in dem planzeichnerisch abgegrenzten Bereich,
- Spielflächen und Spielelemente für den Golfsport sowie
- die für den Golfsport notwendigen Zusatzeinrichtungen des Wetterschutzes und der Anlagenpflege (1 x 30 m²).

2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21 BauNVO)

2.1 Bezugshöhe im Sondergebiet „Golfschule und Vereinshaus" ist 31 m üNHN, im Sondergebiet „Stellplatzbereich Golfclub/Wohnmobile" die Oberkante des vorhandenen Geländes.

2.2 Bauliche Anlagen dürfen mit der Oberkante ihres Erdgeschossfußbodens nicht höher als 0,6 m über der Bezugshöhe und nicht tiefer als die Bezugshöhe liegen.

2.3 Ausgenommen von der festgesetzten maximalen Firsthöhe sind lediglich untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Antennen oder Blitzableiter.

3 Bauweise, Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 u. 23 BauNVO)

3.1 Terrassen (ohne Überdachung) sind außerhalb des Baufensters (überbaubare Grundstücksfläche) zulässig, auch wenn sie an die Hauptgebäude angebaut sind.

4 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie Nr. 25a und b BauGB)

4.1 Der vorhandene Knick im Sondergebiet „Stellplatzbereich Golfclub/Wohnmobile" ist inklusive Überhälter als geschütztes Biotop gemäß § 30 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. § 21 Abs. 1 LNatSchG auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln.

4.2 Die planzeichnerisch zur Erhaltung festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Abgängige Bäume sind mit standortheimischen Laubbaumarten zu ersetzen.

4.3 Pro 6 anzulegende Stellplätze auf der Stellplatzanlage im Sondergebiet „Stellplatzbereich Golfclub/Wohnmobile" ist ein standortheimischer Laubbaum mittel- bis großkroniger Baumarten anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang entsprechend zu ersetzen.

4.4 An jedem der Baumstandorte in der Stellplatzanlage ist eine Fläche von mindestens 8 m² frei von Bodenbefestigungen zu belassen.

4.5 Das vorhandene Kleingewässer ist zu erhalten und naturnah zu pflegen und zu entwickeln.

4.6 Die gesamte Stellplatzanlage ist durch eine Wallhecke aus standortheimischen Gehölzen (Strauch- und Baumarten) einzugrünen. Der Wall muss Mindestmaße von 3,0 m für die Sohle und je 1 m für Höhe und Kronenbreite aufweisen.

4.7 Die Stellplätze, Zufahrten und Wege in den Sondergebieten und in der Grünfläche „Golf" sind nur in wasser- und luftdurchlässiger Ausführung (wie z.B. Pflaster mit mind. 30% Fugenanteil, Sickerpflaster, Rasenpflaster, Schotterrasen oder vergleichbare Befestigungen) zulässig.

4.8 Nebengebäude auf der Grünfläche „Golf" sind durch standortheimische Gehölze einzugrünen oder mit Schling-, Rank- oder Kletterpflanzen zu beranken.

4.9 Das unbelastete Niederschlagswasser von Dachflächen und befestigten Flächen ist auf dem Golfplatzgelände in naturnahen Anlagen zu versickern. Überschüssiges unbelastetes Wasser ist den Kleingewässern oder den Feuchtbiotopen zuzuführen.

5 Sichtfelder zur Anfahrsicht

5.1 In dem gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzten Sichtfeld dürfen Bepflanzungen und Einfriedungen eine Höhe von 0,7 m nicht überschreiten.

II BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO Schl.-H.)

1 Als Dachformen sind Pult-, Sattel- und Walmdächer zulässig mit Dachneigungen von 20 - 25°. Die Dächer sind mit einer silbergrauen Metalleindeckung zu versehen oder als Gründächer anzulegen. Ausgenommen davon sind schrägverglaste Dachflächen oder flächenmäßig untergeordnete Dachflächen, die von der hauptsächlich vorhandenen Neigung des Daches abweichen, sowie Sonnenkollektoren oder begrünte Dächer bis 25 m². Glänzende oder grell leuchtende Dacheindeckungsmaterialien sind unzulässig.

2 Als Dachformen der Hauptgebäude sind nur Satteldach, Krüppelwalmdach und Walmdach zulässig.

3 Die Errichtung von Werbeanlagen ist nur in einer maximalen Tiefe von 150 m, angrenzend an die Anbauverbotszone der K 37, zulässig. Großflächentafeln größer als 3 m² sowie Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtungen sind untersagt.

4 Sämtliche Ver- und Entsorgungs- sowie Telekommunikationsleitungen sind unterirdisch zu verlegen.

III NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN UND HINWEISE

1 Anbauverbotszone der K 37: Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen Hochbauten jeder Art an Kreisstraßen in einer Entfernung bis zu 15 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

2 Fäll- und Rodungsarbeiten an Gehölzen dürfen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz nur in der Zeit zwischen 1. Oktober und 28./29. Februar durchgeführt werden.

3 Die der Planung zugrundeliegenden DIN- und sonstigen Vorschriften, auf die in den Festsetzungen dieses Bebauungsplans Bezug genommen wird, können im Bauamt der Gemeinde Stockelsdorf, Ahrensböker Str. 7, 23617 Stockelsdorf während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung in den „Lübecker Nachrichten Bad Schwartauer/Stockelsdorfer Teil" am ..... Ergänzend dazu wurde der Text dieser amtlichen Bekanntmachung auch im Internet unter www.stockelsdorf.de
- Bekanntmachungen - Amtliche Bekanntmachungen - Veröffentlichungen der Bauleitplanung - am ..... veröffentlicht.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom ..... bis ..... durchgeführt.

3. 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.

4. Der Ausschuss für Umwelt, Bauen, Planung und öffentliche Sicherheit hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 47, 1. Änderung und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 47, 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis ..... während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen: Montag, Dienstag und Freitag von 8:30 Uhr bis 12:00 Uhr, Donnerstag von 8:00 Uhr bis 19:00 Uhr, Montag von 14:30 Uhr bis 16:30 Uhr. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 28.11.2017 in den "Lübecker Nachrichten, Bad Schwartau / Stockelsdorfer Teil" ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung des Planentwurfes und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden am ..... unter www.stockelsdorf.de - Bekanntmachungen - Amtliche Bekanntmachungen - Veröffentlichungen der Bauleitplanung - ins Internet eingestellt. Die nach § 3a Abs. 3 BauGB erforderlichen Hinweise wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB gegeben.

6. 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 und gleichzeitig über die öffentliche Auslegung informiert.

Stockelsdorf, den

- Die Bürgermeisterin -

7. Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Schwartau, den

Helten
- Öffentl. Best. Vermessungsingenieur -

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

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 47, 1. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Stockelsdorf, den

- Die Bürgermeisterin -

10. Die Bebauungsplansatzung Nr. 79, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Stockelsdorf, den

- Die Bürgermeisterin -

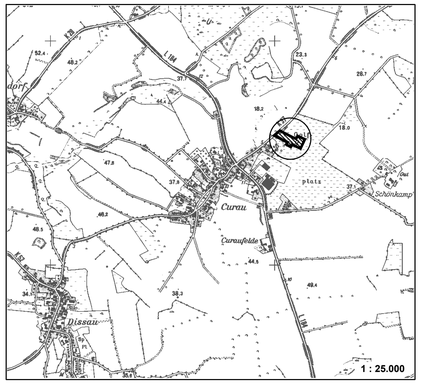
11. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 47, 1. Änderung durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde Stockelsdorf www.stockelsdorf.de - Bauleitplanung - und Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... in den „Lübecker Nachrichten Bad Schwartauer/Stockelsdorfer Teil" ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Text dieser amtlichen Bekanntmachung kann auch im Internet unter www.stockelsdorf.de - Bekanntmachungen - Amtliche Bekanntmachungen - Veröffentlichungen der Bauleitplanung - ab ..... eingesehen werden. 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, Entschädigungsansprüchen geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.

Stockelsdorf, den

- Die Bürgermeisterin -

Präambel

Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches in der zuletzt gültigen Fassung sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) in der zuletzt gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 47, 1. Änderung "Golfplatz Curau" für den Teilbereich I: östlich des Malkendorfer Weges sowie nördlich des Gutshofes Malkendorfer Weg 16, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



SATZUNG DER GEMEINDE STOCKELSDORF

über den Bebauungsplan Nr. 47, 1. Änderung "Golfplatz Curau"

für den Teilbereich I:
östlich des Malkendorfer Weges sowie nördlich des Gutshofes Malkendorfer Weg 16

Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Stand: 22.10.2018

Stockelsdorf