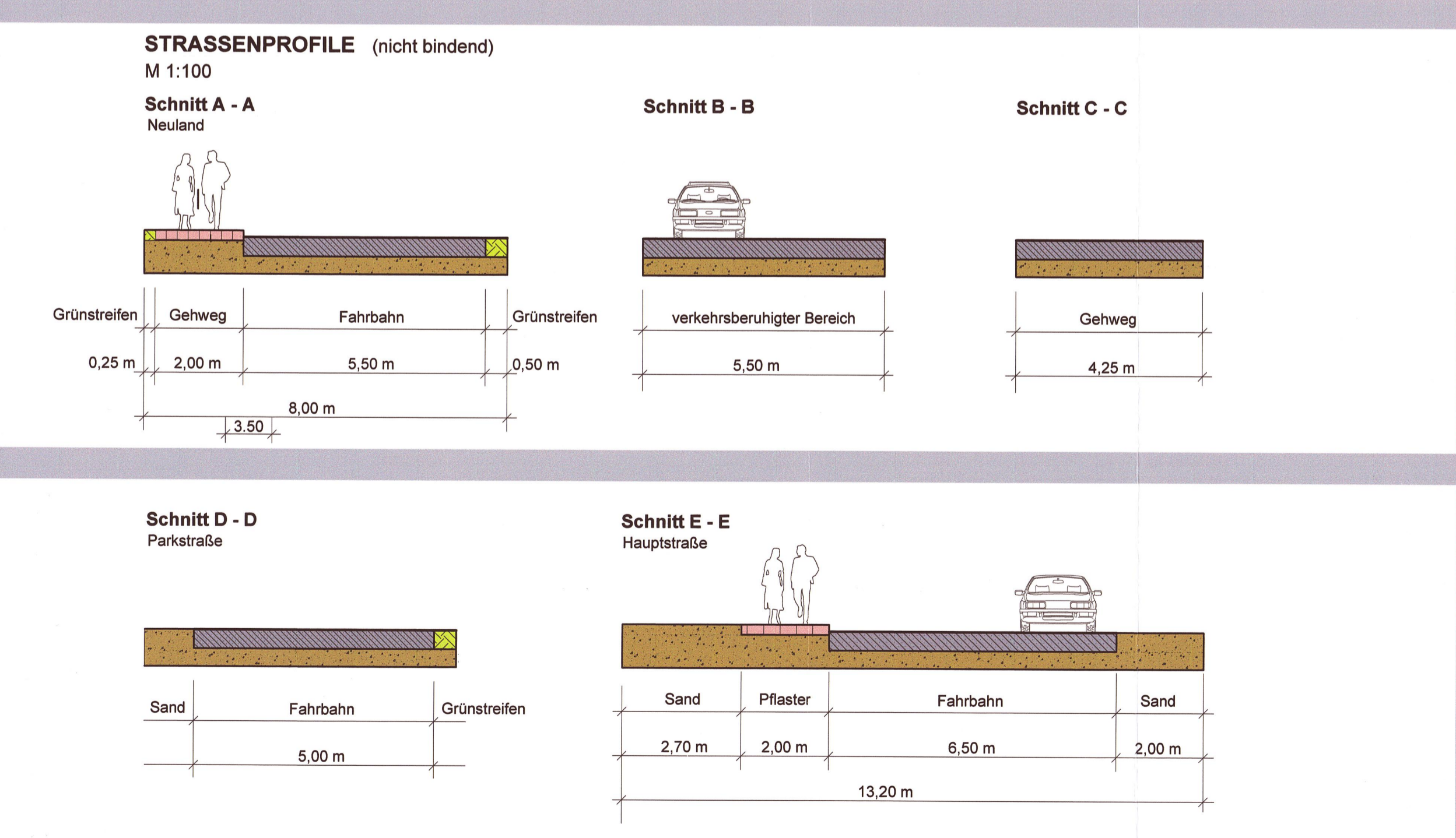


PLANZEICHNUNG - TEIL A



ZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

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

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

VERKEHRSLÄCHEN

	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) 11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) 11 BauGB
	Verkehrflächen 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

	Umgrenzung 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	§ 9 (1) 21 BauGB
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	§ 9 (1) 24 BauGB
	Lärmschutzbereiche (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

	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes	§ 9 (1) 24 BauGB
	Lärmschutzbereiche (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, das gem. § 8 Denkmalschutzgesetz (DSchG) gesetzlich geschütztes Kulturdenkmal ist	
	Flurstücknummern	
	vorhandene Flurstücksgrenzen	
	in Aussicht genommene Zuschnitte der Baugrundstücke	
	vorhandene bauliche Anlage mit Hausnummer	
	zu entfernende bauliche Anlagen	
	zukünftig wegfällende 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 m² 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 vorgenannten Flächen auch Farben zulässig mit einem Hellwertgehalt von 25%.

2.4 Holzhäuser in Blockholzbauweise sind zulässig.

2.5 Als Dacheindeckungen sind nicht hochglänzende Dachsteine bzw. Dachpfannen in den Farben Rot, Rotbraun oder Anthrazit 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

Innerhalb des Bebauungsplanes werden die Nutzungen gem. § 4 (3) 1, 2, 4 und 5 BauNVO ausgeschlossen:

- Betriebe des Beraterberufsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Gartenbaubetriebe und Tankstellen

4. GRÜNORDNERISCHE 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 88 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 Bäumen vorzunehmen. Der Wert der Ersatzpflanzung hat dem Wert des beseitigten Baumes zu entsprechen. Die Neupflanzungen 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 einzusauen (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 28.02. 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 Bauärmis zu minimieren sind insbesondere lärmintensive Arbeiten außerhalb der Brutzeit durchzuführen. Sollten Gebäude abgerissen 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.

Baum-pflanzungen auf den Grundstücken
Je Grundstück ist ein Obsthochstamm 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 Kiesbett ist nicht ausreichend.

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

Bei der Pflanzung ist ein Abstand von 1,00 m vom verrohrten Gewässer sowie von den Abwasserleitungen einzuhalten. In einem Abstand von 1,00 m bis 3,00 m vom verrohrten Gewässer sind nur flachwurzelige Pflanzungen zugelassen.

Externer Ausgleich
Es gibt im Planungsgebiet keine Möglichkeiten die vorstehende 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 m² wird auf dem Flurstück 38 der Flur 14 in der Gemarkung Segrahn-Meierhoff erbracht (siehe Übersichtskarte M. 1:25000). Die Fläche ist als extensive Gras- und Krautflur trockener Standorte zu entwickeln. Auf der Ausgleichsfläche sind 10 Obsthochstämme zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Ausgleichsfläche ist durch Holzpfähle oder Findlingen zur restlichen Ackerfläche hin kenntlich 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 Orientierungswertberaubungen an den vollständig oder teilweise der Hauptstraße zugewandten Gebäudeselten auf den bebauten Grundstücken und in den Baukörpern der ersten Baureihe werden passive Schallschutzmaßnahmen im Sinne der DIN 4109 (6) 1 festgesetzt (gültig für zukünftige Neu-, An- oder Umbauten).

5.1 In den im Teil A (Planzeichnung) festgesetzten Lärmschutzbereichen 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 _{w,req} = 35 dB
LPB IV	erf. R _{w,req} = 40 dB

TEXT - TEIL B

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

5.3 Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Schlaf- und Kinderzimmern ist in den festgesetzten Lärmschutzbereichen durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere - den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechenden - 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 Lärmimmissionen geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben.

1) Die bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109, Schallschutz im Hochbau (Ausgabe November 1989) enthält die (unabhängig von den Gebäudeausweisungen zu behandelnden) bauaufsichtlichen Anforderungen an die Lüftungseinrichtungen von Außenbauteilen in Abhängigkeit des „maßgeblichen Außenlärmspiegels“. Dieser ergibt sich bei Verbleibenden aus den Berechnungen aus dem Tag, wobei auf die errechneten Werte 3 dB(A) zu addieren sind als Ausgleich für die geringere Schalldämmung der für drifusen Schallschutz genehmigten Bauteile bei einwirkenden Lärmschallquellen.
Hinweis: Die DIN-Vorschrift 4109 (Juli 2016) liegt bei der Amtsverwaltung zur Einsicht aus.

6. DENKMALPFLEGE

6.1 Sämtliche geplanten Veränderungen im Umfeld der eingetragenen Kulturdenkmale, die geeignet sind, den Eindruck der Kulturdenkmale wesentlich zu beeinträchtigen, bedürfen gem. § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG der denkmaltrechtlichen Genehmigung.

7. ORDNUNGSWIRDRIGKEITEN

7.1 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.

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

7.3 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 15.06.2021 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 "Schmiedekaten" der Gemeinde Gudow, für das Gebiet südlich 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.

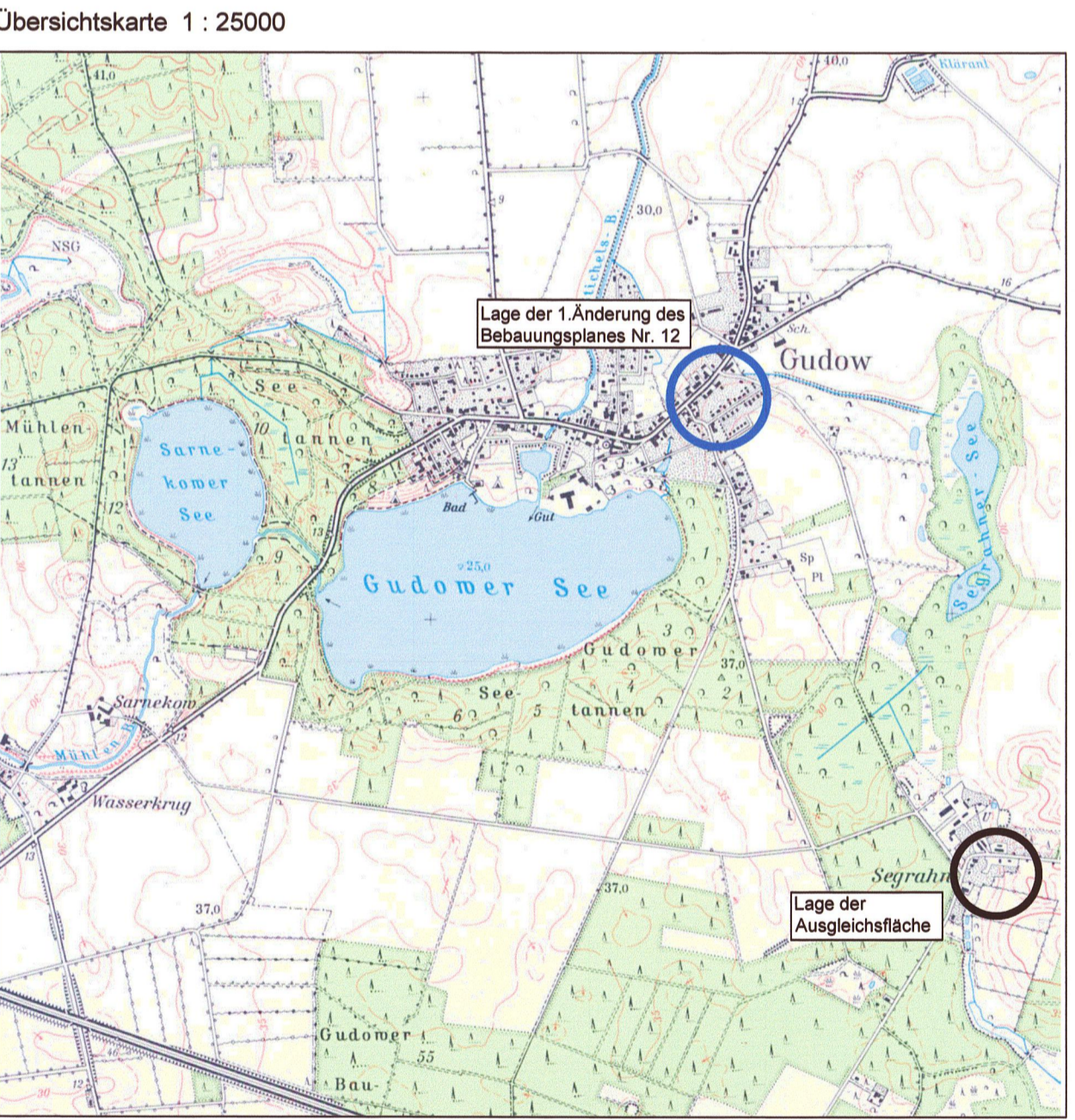
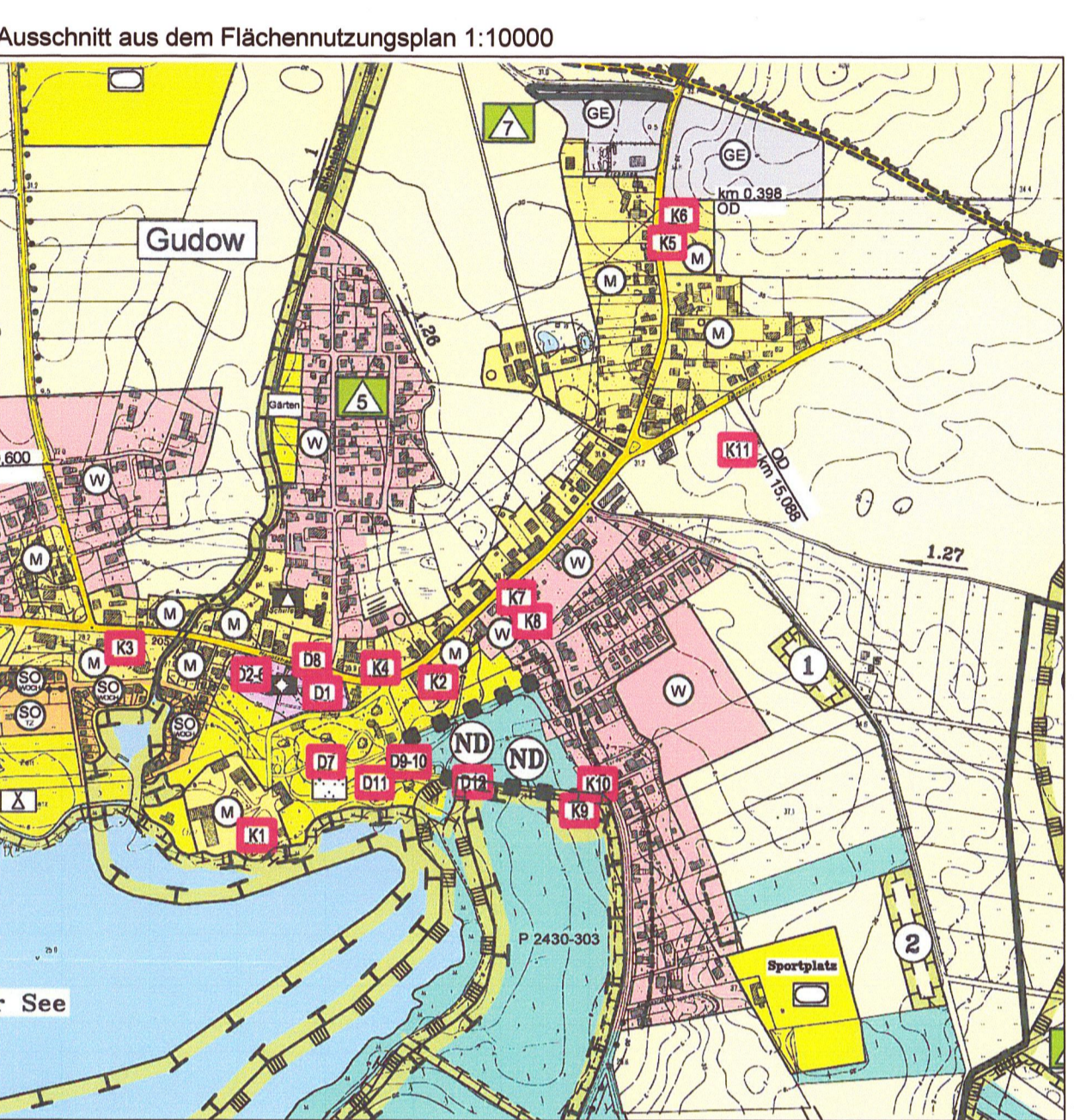
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I Seite 3786).

VERFAHRENSHINWEIS:

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt.

VERFAHRENSVERMERKE:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 21.02.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten" am 17.04.2020 und zusätzlich durch Bereitstellung im Internet am 18.04.2020 erfolgt. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am 17.04.2020 in den "Lübecker Nachrichten" hingewiesen.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde durch Auslegung der Planung vom 27.04.2020 bis 29.05.2020 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 20.04.2020 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 03.12.2020 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 18.01.2021 bis 19.02.2021 während folgender Zeiten: montags, dienstags, donnerstags und freitags von 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr sowie dienstags zusätzlich von 14:30 Uhr bis 17:30 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Aufgrund der aktuellen Situation im Hinblick auf die Ausbreitung des Coronavirus bot die Amtsverwaltung Büchen in dieser Zeit keine regulären Öffnungszeiten an. Es konnte telefonisch ein Termin zur Einsichtnahme vereinbart werden. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich, per E-Mail oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 07.01.2021 in den "Lübecker Nachrichten" und zusätzlich am 08.01.2021 im Internet ortsüblich bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter "www.amt-buechen.eu" zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich ins Internet eingestellt. Weiterhin wurden die vollständigen Unterlagen auf der Online-Plattform BOB-SH eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 20.01.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Gudow, den 18.07.2023, Bürgermeisterin -
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Maßangaben, mit Stand vom 18.07.2023, in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind. Berkenhth, den 10.12.2022, Siegel, - ÖbVI Schneider -
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 15.06.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Gudow, den 18.07.2023, Siegel, - Bürgermeisterin -
- Die Gemeindevertretung hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, am 15.06.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt. Gudow, den 18.07.2023, Siegel, - Bürgermeisterin -
- Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die 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 23.01.2021 in den "Lübecker Nachrichten" und zusätzlich am 23.01.2021 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 mit dem 18.07.2023 in Kraft getreten. Gudow, den 01.08.2023, Siegel, - Bürgermeisterin -



SATZUNG DER GEMEINDE GUDOW ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12 "SCHMIEDEKATEN" FÜR DAS GEBIET SÜDÖSTLICH DER HAUPTSTRAÙE (L 205), NORDÖSTLICH DER PARKSTRAÙE UND NÖRDLICH DER STRAÙE AM KÖPPENBERG, IM ANSCHLUSS AN DIE VORHANDENE BEBAUUNG

Stand: März 2020, Juni 2020, Dez. 2020, März 2021, Juni 2021

Planungsbüro: BSK