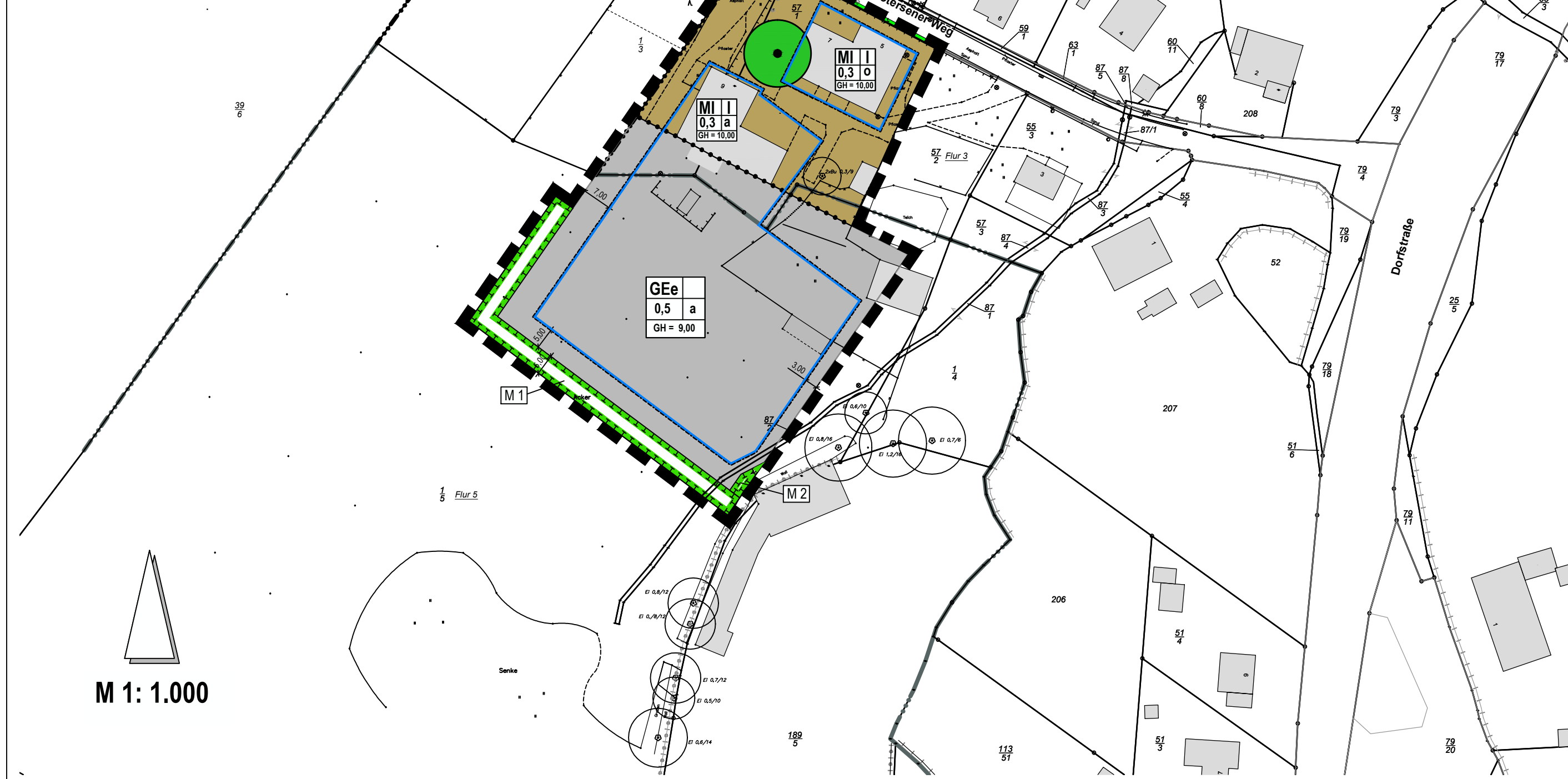


PLANZEICHNUNG - TEIL A

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 1332), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548), in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991, S. 58), geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutz bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)



Text - Teil B

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 6 und § 8 BauNVO)**
 - Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes (MI) sind allgemein zulässig:
 - Wohngebäude,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - sonstige das Wohnen nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe.

Ausnahmsweise zulässig sind Gartenbaubetriebe, Einzelhandelsbetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes.

Alle anderen allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 BauNVO gelten nicht für diesen Bebauungsplan.
 - Innerhalb des festgesetzten eingeschränkten Gewerbegebietes (GEe) sind allgemein zulässig:
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und Lagerplätze, soweit sie das Wohnen nicht wesentlich stören,
 - Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise zulässig sind:

 - Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind sowie eine Grundfläche von max. 150 m² nicht überschreiten.

Alle anderen allgemein und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 BauNVO gelten nicht für diesen Bebauungsplan.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 19 BauNVO)**
 - Innerhalb des Mischgebietes und des eingeschränkten Gewerbegebietes ist eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO zugunsten von Stellplätzen und Garagen sowie deren Zufahrten gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.
 - Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe bis zu einem Meter zugunsten untergeordneter Dachaufbauten und für gebäudetechnische Anlagen (z.B. Belüftungsanlagen) ausnahmsweise zulässig.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Für das eingeschränkte Gewerbegebiet gilt die abweichende Bauweise a. Das heißt, dass Gebäudelängen über 50 m zulässig sind. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise.
- Flächen für Stellplätze mit Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

Im Mischgebiet müssen Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen zur Straßengrenzlinie einen Mindestabstand von 5 m einhalten. Dies gilt nicht für offene Stellplätze und die Unterbringung von Müllsammelbehältern.
- Anpflanzungen und Erhaltung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB)**
 - Der zur Erhaltung festgesetzte Baum ist dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei ihrem natürlichen Abgang zu ersetzen. Im Falle eines natürlichen Abgangs der Gehölze ist für Ersatz zu sorgen. Bei einer erforderlichen Ersatzpflanzung ist ein standortheimischer Laubbaum als Hochstamm mit der Mindestqualität Hochstamm, 3-mal verpflanzt, mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm, zu verwenden. Für den Baum ist eine vegetationsfähige Fläche von mindestens 12 m² Größe zu schaffen, zu begrünen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.
 - Für je sechs Stellplätze ist diesen unmittelbar zugeordnet ein standortheimischer Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 16-18 cm anzupflanzen. Für jeden Baum ist eine vegetationsfähige Fläche von mind. 12 m² Größe zu schaffen, zu begrünen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.
- Maßnahmen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - Auf der Fläche M 1 ist ein 5 m breiter Gehölzstreifen als standortheimischen Gehölzen anzulegen. Der Gehölzstreifen ist dreireihig mit Pflanzabständen von 1,5 m x 1,5 m anzupflanzen. Zu beiden Seiten des Gehölzstreifens ist je ein 1 m breiter Saumstreifen anzulegen. Dieser ist als Gras- und Krautsaum zu entwickeln und langfristig für die Entwicklung der Gehölze vorzuhalten. Die Pflanzung ist - einschließlich der Saumstreifen - in den ersten 5 Jahren durch einen durchgängigen Wildschutzzaun zu schützen. Danach ist dieser zur freien Landschaft hin abzubauen. Zum Gewerbegebiet ist der Gehölzstreifen dauerhaft einzuzäunen.
 - Auf der Fläche M 2 ist ein 3 m breiter Gehölzschutzstreifen als offene Vegetationsfläche zu erhalten sowie als Gras- und Krautsaum zu entwickeln. Aufschüttungen und Abgrabungen sind im Bereich des Knickschutzstreifens unzulässig.
- Arten-Auswahlliste standortheimischer, landschaftstypischer Arten**

Sorbus aucuparia - Vogelbeere	Frangula alnus - Faulbaum
Prunus spinosa - Schlehe	Sambucus nigra - Holunder
Betula pendula - Sandbirke	Pyrus communis - Holzbirne
Carpinus betulus - Hainbuche	Rosa canina - Hundrose
Corylus avellana - Haselnuss	Crataegus monogyna - Weißdorn
Quercus robur - Stieleiche	

Pflanzenqualität:
verpflanzte Heister, Höhe 150-200 cm
verpflanzte Sträucher, Höhe 100-150 cm.
- Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 + 20 BauGB)**

Im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung sind die unbelasteten Niederschlagswasser, insbesondere von den Dächern der Baukörper und von den befestigten Flächen, auf den Grundstücken zurückzuhalten und dezentral dort zu versickern (gemäß ATV-DVWK Arbeitsblatt 138). Ist eine dezentrale Rückhaltung aufgrund eines unverhältnismäßig hohen technischen und wirtschaftlichen Aufwands oder aufgrund der Bodenverhältnisse im Einzelfall nicht möglich, ist auf Antrag eine Einleitung der überschüssigen Wasser in die gemeindliche Regenwasserabfuhr möglich. Eine Brauchwasseranwendung der Dachflächenwässer ist zulässig.
- ### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
- (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 84 Abs. 3 LBO)
- Dachform und Dachneigung**

Innerhalb der Mischgebiete sind nur Gebäude mit geneigten Dächern zulässig. Die Dachneigung muss mindestens 30° und darf maximal 50° betragen. Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes beträgt die Mindestdachneigung 15°.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Wintergärten sowie Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) dürfen auch mit flacher geneigten Dächern bzw. mit Flach-dächern hergestellt werden.
 - Art der Bedachung (nur für das Mischgebiet)**

Als Dachbedachung für geneigte Dächer sind nur Dachpfannen bzw. Dachziegel in den Farben rot bis rotbraun oder anthrazit zulässig. Dies gilt auch für Garagen und Carports mit Flachdächern, die eine Blende aus Dachpfannen als Randabschluss haben. Für Carports und Garagen sind auch begrünte Dächer zulässig.

Dies gilt nicht für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Wärme, Fotovoltaik) und Wintergärten. Bei Nebenanlagen können bei geringeren Dachneigungen (< 20°) auch andere Materialien für die Dachbedachung verwendet werden. Die Farbvorgaben gemäß Absatz 1 sind jedoch mit Ausnahme von Glasbauteilen (z.B. für Wintergärten oder Gewächshäuser) einzuhalten.
 - Gauben (nur für das Mischgebiet)**

Dachgauben oder sonstige Dachaufbauten zur Vergrößerung des Dachraumes dürfen eine Breite von max. 3 m nicht überschreiten und sind nur auf der ersten Ebene des Dachgeschosses zulässig. Bei mehreren Dachgauben darf die Gesamtbreite der Gauben ein Drittel der Breite des Daches nicht überschreiten. Werden in einem Dachgeschoss zwei Ebenen ausgebaut, so sind zur Belichtung der obersten Dachgeschossesbene mit Ausnahme von Fenstern in den Giebelwänden ausschließlich Dachflächenfenster zulässig. Dachgauben oder sonstige Dachaufbauten zur Vergrößerung des Dachraumes sind mit einem geneigten Dach auszubilden.
 - Außenwände / Fassaden (nur für das Mischgebiet)**
 - Außenwände sind im Mischgebiet ausschließlich als Sichtmauerwerk mit unglasierten roten, rotbraunen bis rotbraunen Ziegeln zulässig, auch in Verbindung mit Fachwerk. Außerdem zulässig sind verputzte Fassaden. Dies gilt nicht für verglaste Anbauten (Wintergärten). Für untergeordnete Teilbereiche der Fassaden im Mischgebiet sind auch Holzflächen zulässig.
 - Für untergeordnete Gebäudeteile ist die Verwendung von anderen Materialien und Farben zulässig.
 - Werbeanlagen**
 - Freistehende Werbeanlagen sind nur mit einer einseitig gemessenen Gesamtlänge von bis zu 2 m je Betriebsstätte zulässig.
 - Selbstleuchtende Anlagen sind nur unbeweglich und mit stehendem Licht zulässig. Laufschriften oder Wechsellichtanlagen sind nicht zulässig.
 - Beleuchtung von Freiflächen und Stellplätzen**

Für die Beleuchtung von Freiflächen und Stellplätzen sind nur nach unten gerichtete, insektenfreundliche Lichtquellen (d.h. Natrindampflampen, LED) zulässig. Die Lichtlenkung erfolgt ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen. D.h. die Lichtquellen sind so zu verwenden, dass deren Abstrahlung in Bereiche oberhalb etwa einer horizontalen Richtung durch Abschirmung weitgehend verhindert wird und dass benachbarte Flächen außerhalb des Betriebsgrundstücks nicht beleuchtet werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- ### I. FESTSETZUNGEN
- Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
- | | |
|-------------------|--|
| MI | Mischgebiet - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 1.1 und Nr. 2.3 |
| GEe | eingeschränktes Gewerbegebiet - siehe hierzu textliche Festsetzungen Nr. 1.2 |
| 0,5 | max. zulässige Grundflächenzahl - siehe textliche Festsetzungen Nr. 2.1 |
| I | max. zul. Zahl der Vollgeschosse |
| GH = 10,00 | max. zulässige Gebäudehöhen in Meter über OK Straße |
- Bauweise, Baugrenze, Baulinie § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
- | | |
|----------|---|
| o | offene Bauweise |
| a | abweichende Bauweise - siehe hierzu textliche Festsetzung Nr. 3 |
| | Baugrenze |
- Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
- | | |
|--|---|
| | Straßengrenzlinie |
| | Ein- und Ausfahrt zum Mischgebiet und Gewerbegebiet |
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und 25b BauGB**
- | | |
|--|---|
| | Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft - Maßnahmenflächen M 1 / M 2
siehe hierzu textl. Festsetzungen Nr. 6.1 und Nr. 6.2 |
| | Bäume zur Erhaltung - siehe hierzu textl. Festsetzung Nr. 5.1 |
- ### Sonstige Planzeichen
- | | |
|--|---|
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches |
| | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung |
| | Müllbehälterstandplatz |
- ### II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER
- | | | | |
|--|------------------------------|----|-----------------------|
| | Flurstücksgrenze (vorhanden) | 57 | Flurstücksbezeichnung |
| | vorhandene Bebauung | | |

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 6 der Gemeinde Roseburg übereinstimmt. Auf Anfrage bei der Amtsverwaltung Büchen / Fachbereich Bauwesen kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung Roseburg vom 08.06.2017 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 für das Gebiet „Wotersener Weg Nr. 7/7a t.w. (Flurstücke 57/1, 57/2 t.w., Flur 3 sowie 87/2 t.w. und 1/5 t.w., Flur 5, Gemarkung Roseburg)“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Verfahrensvermerke

- Aufstellungsbeschluss**

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 06.08.2014. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am 14.04.2015 sowie am 15.04.2015 im Internet erfolgt.
- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 28.04.2015 durchgeführt.
- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

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 29.04.2015 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

Die Gemeindevertretung hat den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 mit Begründung am 10.12.2015 beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Öffentliche Auslegung**

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 16.06.2016 - 18.07.2016 während folgender Zeiten: montags - freitags außer mittwochs von 8.00 Uhr - 11.30 Uhr, dienstags zusätzlich von 14.30 Uhr - 17.30 Uhr, sowie nach telefonischer Vereinbarung 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 07.06.2016 ortsüblich in den „Lübecker Nachrichten“ und am 08.06.2016 zusätzlich im Internet bekannt gemacht.

PLANWERKSTATT NORD
BÜRO FÜR STADTPLANUNG & PLANUNGSRECHT
DIPLOM-ING. HERMANN S. FEENDERS
STADTPLANER

Güster, den 17.02.2020
gez. Hermann S. Feenders
(Planverfasser)

AM MOORWEG 13, 21514 GÜSTER
TEL. 04158/890 277, FAX 890 276
EMAIL: info@planwerkstatt-nord.de

6. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 10.06.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Roseburg, den 06.05.2020	L.S.	gez. Otto Lübbe Der Bürgermeister
--------------------------	------	--------------------------------------

7. Plangrundlage
Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie bauliche Anlagen mit Stand vom 17.02.2020 in den Planunterlagen enthalten und maßstabgerecht dargestellt sind.

Ahrensburg, den 19.02.2020	L.S.	gez. Karsten Sprick Dipl.-Ing. (ÖbVI)
----------------------------	------	--

8. Prüfung der Anregungen und Bedenken
Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Träger öffentlicher Belange und der sonstigen Behörden am 12.12.2016 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 6 wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 16.01.2017 bis 16.02.2017 während folgender Zeiten: montags - freitags außer mittwochs von 8.00 Uhr - 11.30 Uhr, dienstags zusätzlich von 14.30 Uhr - 17.30 Uhr, sowie nach telefonischer Vereinbarung nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut 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 06.01.2017 ortsüblich in den „Lübecker Nachrichten“ und am 07.01.2017 im Internet bekannt gemacht.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4a Abs. 3 BauGB am 10.01.2017 über die erneute öffentliche Auslegung unterrichtet und erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

10. Prüfung der Anregungen und Bedenken
Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Träger öffentlicher Belange und der sonstigen Behörden am 08.06.2017 erneut geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

11. Satzungsbeschluss
Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 6 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 08.06.2017 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Roseburg, den 06.05.2020	L.S.	gez. Otto Lübbe Der Bürgermeister
--------------------------	------	--------------------------------------

12. Ausfertigung
Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.

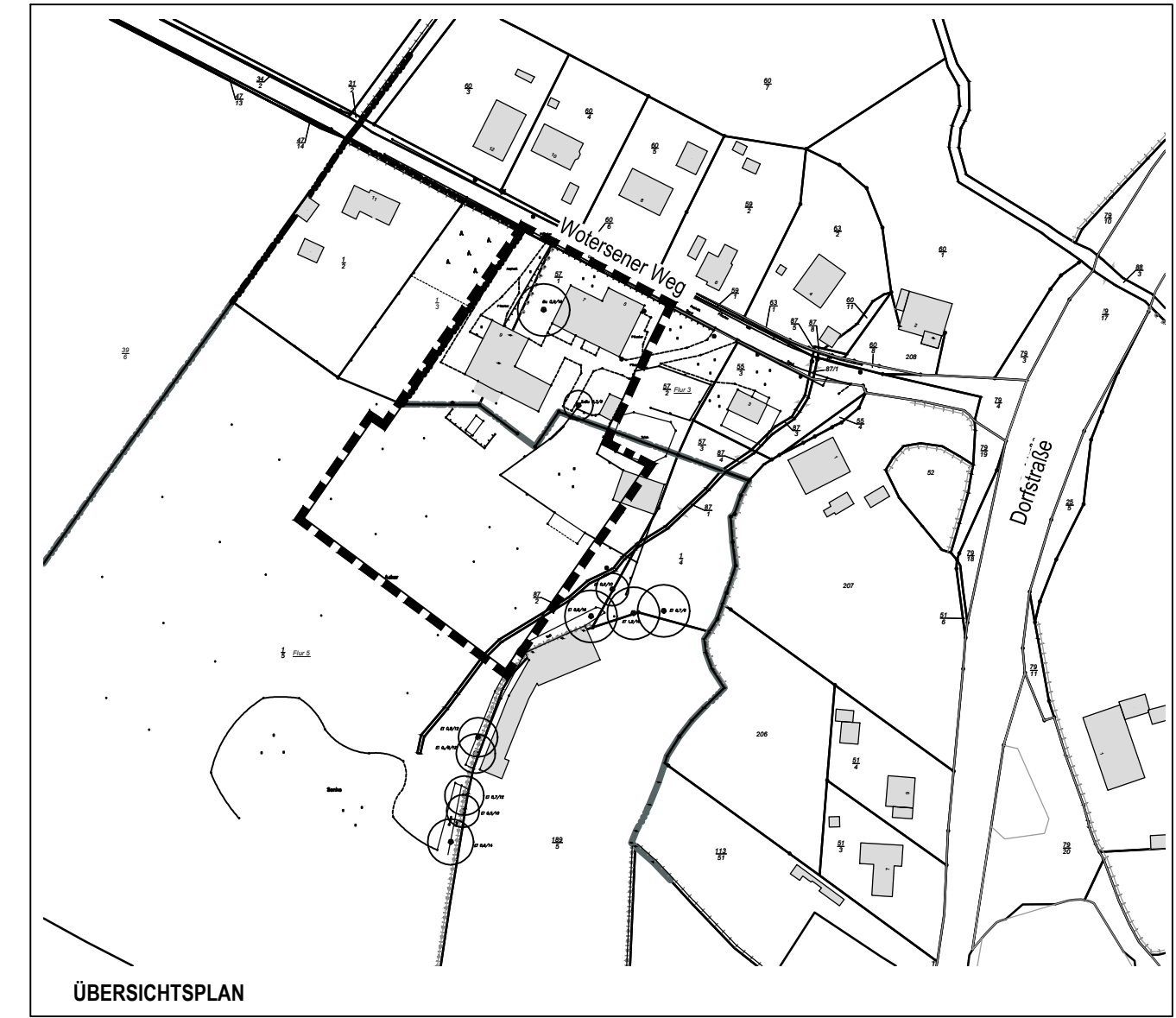
Roseburg, den 06.05.2020	L.S.	gez. Otto Lübbe Der Bürgermeister
--------------------------	------	--------------------------------------

13. Bekanntmachung
Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 08.05.2020 in den „Lübecker Nachrichten“ ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Vorschriften 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 mitin am 09.05.2020 in Kraft getreten.

Roseburg, den 11.05.2020	L.S.	gez. Otto Lübbe Der Bürgermeister
--------------------------	------	--------------------------------------

GEMEINDE ROSEBURG BEBAUUNGSPLAN NR. 6

FÜR DAS GEBIET:
"Wotersener Weg Nr. 7/7a t.w. (Flurstücke 57/1, 57/2 t.w., Flur 3 sowie 87/2 t.w. und 1/5 t.w., Flur 5, Gemarkung Roseburg)"



ÜBERSICHTSPLAN

PLANSTAND

SATZUNG