

BEBAUUNGSPLAN NR. 8 DER GEMEINDE GÖHL

TEIL A: PLANZEICHNUNG
M 1:1.000



PLANZEICHEN Es gilt die BauNVO von 2023

I. FESTSETZUNGEN

--- GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WA ALLGEMEINE WOHNGEBIETE

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

0,25 GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMAß
I ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß
FH ≤ 8,5 m ü. NHN MAX. FIRSTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER NORMALHÖHENNULL

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

BAUGRENZE

E NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG

VERKEHRSFLÄCHEN

STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN
STRAßENBEGRENZUNGSLINIE
VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG

FUß- UND RADWEG
V VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH

--- BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRTEN

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN

--- UNTERIRDISCH

GRÜNFLÄCHEN

GRÜNFLÄCHE
SPIELPLATZ
KNICKSCHUTZSTREIFEN
HAUSGÄRTEN
GEWÄSSERSCHUTZSTREIFEN
ABSTANDSGRÜN

RECHTSGRUNDLAGEN

§ 9 Abs. 7 BauGB
§ 9 Abs. 1 BauGB
§§ 1-11 BauNVO
§ 4 BauNVO
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
§ 16 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
§§ 22 und 23 BauNVO

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (KNICK)
ANPFLANZEN VON STRÄUCHERN
ERHALTUNG VON BÄUMEN

SONSTIGE PLANZEICHEN

--- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

--- UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS

III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

--- FLURSTÜCKSGRENZEN
97 FLURSTÜCKSBEZEICHNUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

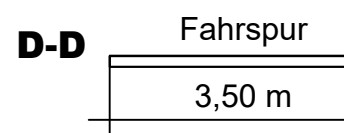
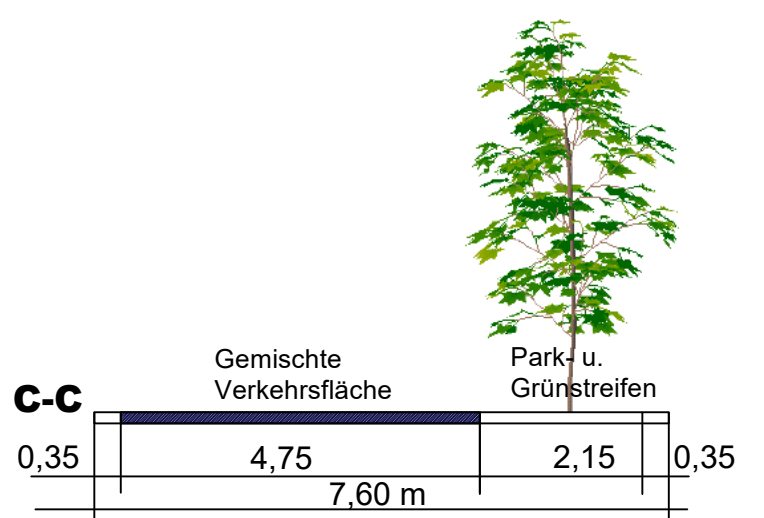
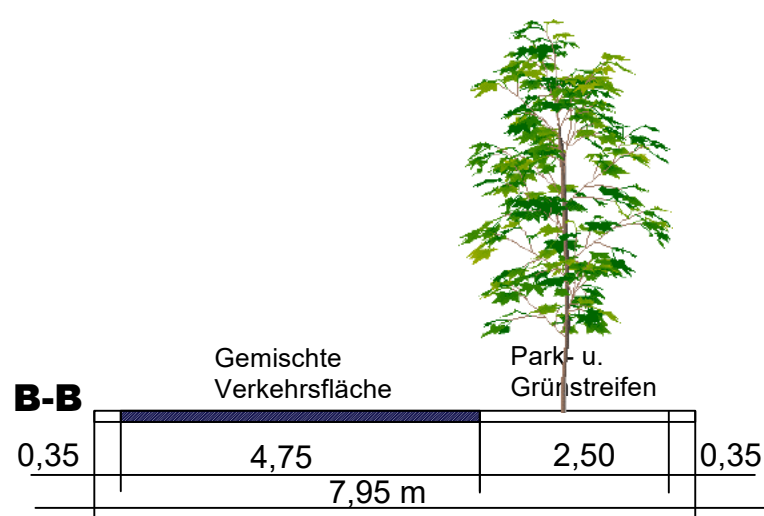
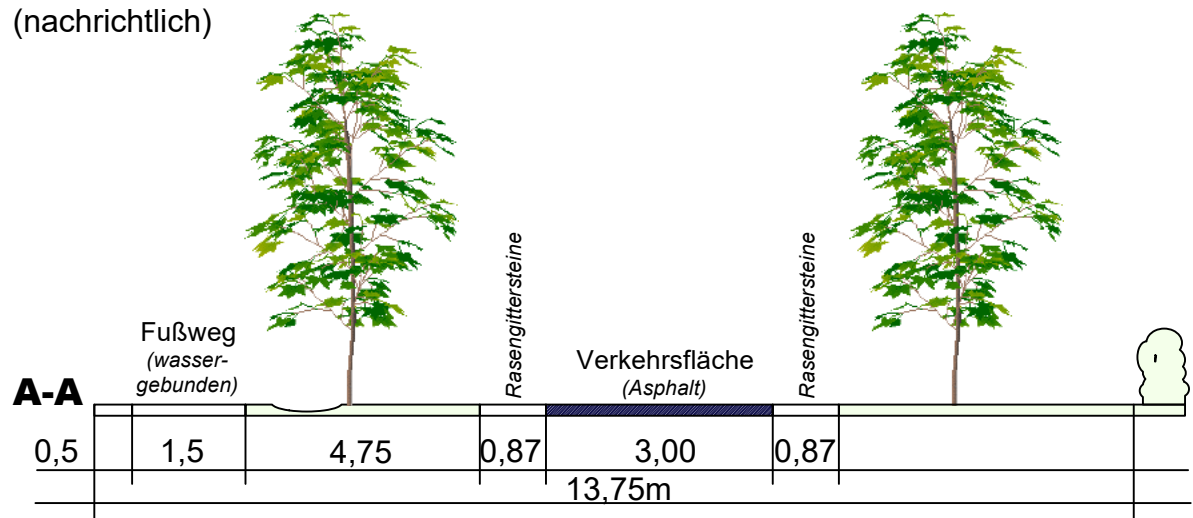
§ 16 Abs. 5 BauNVO

§ 9 Abs. 6 BauGB

QUERSCHNITTE

M 1:100

(nachrichtlich)



TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO von 2023

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

1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)

(1) Im allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO (Beherbungsgebiete, Anlagen für Verwaltungen, sonstige nicht störenden Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Gemäß § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO ist die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführte Nutzung (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 13a BauNVO (Ferienwohnungen)) unzulässig.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)

2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

(1) Die maximal zulässigen Grundflächen dürfen durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 75 % überschritten werden.
(2) Die in der Planzeichnung festgesetzten maximal zulässigen Grundflächen dürfen ausnahmsweise durch die Grundflächen von Balkonen und Terrassen um bis zu 20 % überschritten werden.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, BauGB i.V.m. §§ 22-23 BauNVO)

3.1 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 23 BauNVO)
Nicht überbaute Außenterrassen sind außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO zulässig. Bauordnungsrechtliche Belange bleiben unberührt.

3.2 CARPORTS, GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE (§§ 12, 14 BauGB)

Carports, Garagen und Nebengebäude müssen einen Abstand von mind. 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.

4. WOHNUNGEN IN WOHNHÄUSEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In einem Einzelhaus sind nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig.

5. MINDESTGRÖßE DER BAUGRUNDSTÜCKE (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße eines Baugrundstücks für Einzelhäuser beträgt 600 m².

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

BAUMPFLANZUNGEN
In der Straße „Zum Kornfeld“ sind mind. 2 und in der „Planstrasse“ mind. 12 heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. (Hinweis: Hochstamm, 3 x verpfl. mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm, Artenliste siehe Begründung)

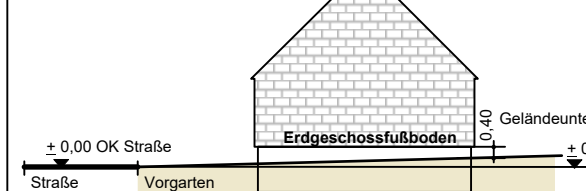
7. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN (§ 18 BauNVO)

Soweit der Bebauungsplan keine anders lautenden Festsetzungen enthält, darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen nicht höher als 0,4 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen.

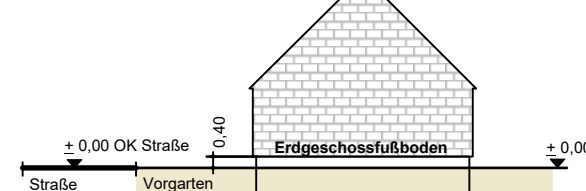
Bezugspunkt ist:
1. bei ebenem Gelände die Oberkante in der Mitte der zugehörigen Erschließungsstraße;
2. bei ansteigendem Gelände die Oberkante der Straßennitte, vermehrt um das Maß der natürlichen Steigung zu der der zugehörigen Erschließungsstraße abgewandten Gebäudeseite;
3. bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßennitte, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zu der der zugehörigen Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite.

PRINZIPISSKIZZE ZUR HÖHENLAGE

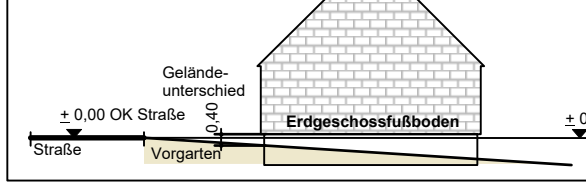
BEI ANSTIEGENDEM GELÄNDE



BEI HÖHENGLEICHEM GELÄNDE



BEI ABFALLENDEN GELÄNDE



8. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

(1) Der Gewässerschutzstreifen dient der Gewässerunterhaltung. Er ist von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Es darf der Aushub abgelagert und einplaniert werden. Sofern der Gewässerschutzstreifen nicht für die Gewässerunterhaltung benötigt wird, ist dieser naturnah zu gestalten und zu nutzen.

(2) Die festgesetzten Grünflächen der Zweckbestimmung Knickschutzstreifen sind außerhalb der Knicks zu einer Gras- und Krautflur zu entwickeln. Sie sind zu angrenzenden Baugrundstücken durch einen mindestens 1,20 Meter hohen Zaun abzugrenzen.

(3) Die festgesetzten anzupflanzenden Knicks sind dreireihig als Schlehen-Hasel-Knicks anzulegen. Die Dachflächen von Nebengebäuden, Nebenanlagen und Carports sind mit einem mindestens 6 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau fachgerecht auszustatten, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.

9. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBO)

9.1 STAFFELGESCHOSSE (Definition gemäß § 2 Abs. 8 LBO SH) sind unzulässig.

9.2 TRAUFGHÖHE BEI EINGESCHOSSIGER BEBAUUNG

Bei eingeschossiger Bauweise ist eine maximale Traufhöhe (Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut) von max. 4 m zulässig.

9.3 EINFRIEDRUNGEN
Einfriedrungen zu festgesetzten Verkehrsflächen sind nur als Hecken aus heimischen Laubgehölzen, ggf. in Kombination mit einem Zaun zulässig. Der Zaun ist dabei auf die innere Seite der Hecke zu setzen. Die Höhe der Einfriedungen wird auf max. 1,5 m begrenzt. Gabionenwände und Kunststoffflechtwände bzw. Kunststoffflechtungen in Zäune sind unzulässig.

9.4 GESTALTUNG DER VORGÄRTEN
(1) Die Flächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind mit Ausnahme der nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes dort zulässigen Nutzungen wasseraufnahmefähig zu gestalten sowie zu begrünen oder zu bepflanzen. Die flächige Gestaltung mit Kies oder Schotter ist unzulässig.

(2) Ist die vordere Baugrenze nicht bis zur seitlichen Grundstücksgrenze durchgeführt, so ist in diesem Bereich die gerade Verbindung zwischen der straßenseitigen Baugrenze bzw. -linie der direkt benachbarten Grundstücke bzw. bei Endgrundstücken ihre gerade Fortsetzung bis zur Grundstücksgrenze entsprechend zu verwenden.

9.5 DACHGESTALTUNG
(1) Flach- und Pultdächer sind unzulässig.
(2) Weiche Bedachungen sind unzulässig.

HINWEIS:

DIN-Vorschriften / Technische Regelwerke
Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden diese beim Amt Oldenburg-Land, Hinter den Höfen 2, 23758 Oldenburg in Holstein, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

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



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V. mit § 86 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 18.06.2024 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Göhl für das Gebiet für ein Gebiet am südlichen Ortsrand von Göhl, südlich Brookkamp, südlich Am Wiesengrund, südlich Am Hang, südlich auf dem Sonnenhügel, südlich Zum Wäldchen und westlich der Schwebek in Verlängerung der Straße Zum Kornfeld, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.05.2020.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten“, Teil Ostholstein-Nord am 11.11.2021.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 22.11.2021 bis 06 durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V. mit § 3 Abs. 1 BauGB am 03.11.2021 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 07.02.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 29.09.2022 bis 01.11.2022 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsrst von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 21.09.2022 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten“, Teil Ostholstein-Nord“ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden auf der Internetseite der Gemeinde Göhl unter www.amt-oldenburg-land.de ins Internet eingestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 28.09.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Göhl, den 25.07.2024 Siegel (Thomas Bauer) -Bürgermeister-

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

Oldenburg i.H., den 15.07.2024 Siegel (Timo Alexander) -Öffentl. best. Verm.-Ing.-

8. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Göhl hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 18.06.2024 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 18.06.2024 bis 31.05.2024 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausliegen. (Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten.) Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsrst von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 19.04.2024 durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten“, Teil Ostholstein-Nord“ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden auf der Internetseite der Gemeinde Göhl unter www.amt-oldenburg-land.de ins Internet eingestellt.

oder: Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.

10. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Göhl hat den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 18.06.2024 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Göhl, den 25.07.2024 Siegel (Thomas Bauer) -Bürgermeister-

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

Göhl, den 25.07.2024 Siegel (Thomas Bauer) -Bürgermeister-

12. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 01.08.2024 durch Abdruck eines Hinweises in den „Lübecker Nachrichten“, Teil Ostholstein-Nord“ 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 (Gemeindeordnung) wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mithin am 02.08.2024 in Kraft getreten.

Göhl, den 03.08.2024 Siegel (Thomas Bauer) -Bürgermeister-

Authentizitätsnachweis/ Übereinstimmungsvermerk
Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Austerfertigungsfassung des Bebauungsplans Nr. 8 der Gemeinde Göhl übereinstimmt. Auf Anfrage bei der Gemeinde kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

SATZUNG DER GEMEINDE GÖHL

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8

für ein Gebiet am südlichen Ortsrand von Göhl, südlich Brookkamp, südlich Am Wiesengrund, südlich Am Hang, südlich auf dem Sonnenhügel, südlich Zum Wäldchen und westlich der Schwebek in Verlängerung der Straße Zum Kornfeld

Stand: 18. Juni 2024

ÜBERSICHTSPLAN
M 1:5.000

Stand: 18. Juni 2024

