

# PLANZEICHNUNG (TEIL A) - M. 1 : 1.000

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), und die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Mai 2017 (BGBl. 2017 I S. 1063)

## Gemarkung Stolpe, Flur 4 und 5



### ZEICHNERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHNERVERORDNUNG 1990 - PlanZV 90 - zuletzt geändert am 04. Mai 2017 -

PLANZEICHNEN	ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE
<b>I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN</b>	
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	
<b>WA</b>	Allgemeine Wohngebiete (§ 6 BauNVO)
<b>MI</b>	Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	
<b>GRZ 0,3</b>	Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
<b>I</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
<b>FH 9,00 m</b>	Höhe baulicher Anlagen in Meter als Höchstmaß über einem Bezugspunkt. Firsthöhe z.B. FH 9,0 m
<b>TH 6,50 m</b>	Höhe baulicher Anlagen in Meter als Höchstmaß über einem Bezugspunkt. Traufhöhe z.B. TH 6,50 m
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)	
<b>O</b>	Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
<b>E</b>	Nur Einzelhäuser zulässig
<b>ED</b>	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
<b>H</b>	Nur Hausgruppen zulässig
<b>B</b>	Baulinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)
<b>B</b>	Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
<b>S</b>	Straßenverkehrsfläche
<b>W</b>	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Abbringungen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)	
<b>Q</b>	Zweckbestimmung: Fernwärme (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	
<b>V</b>	Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Verkehrsbegleitgrün
10. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)	
<b>W</b>	Wasserflächen

# TEXT (TEIL B)

- A. Planungsrechtliche Festsetzungen**  
(BauGB, BauNVO)
01. **Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 6, § 6 BauNVO)
- Das gemäß § 6 BauNVO festgesetzte „Mischgebiet (MI) dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- a) Allgemein zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen:
- Wohngebäude
  - Geschäfts- und Bürogebäude
  - Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfäche von maximal 200 m<sup>2</sup>, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
  - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  - sonstige Gewerbebetriebe
  - Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  - Gartenbaubetriebe.
- b) Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Tankstellen und Vergnügungsstätten in überwiegend gewerblich geprägten Teilen der Mischgebiete) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- c) Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten außerhalb überwiegend gewerblich geprägter Teile der Mischgebiete) wird nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- Die gemäß § 4 BauNVO festgesetzten „Allgemeinen Wohngebiete“ (WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4) dienen vorwiegend dem Wohnen.
- a) Allgemein zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO folgende Nutzungen:
- die Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  - Die Ausnahmen unter § 4 Abs. 3 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
02. **Zulässigkeit baulicher Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände**  
(§ 9 Abs. 2 BauGB)
- Die das in der Planzeichnung festgesetzte Maß der baulichen Nutzung überschreitenden Anlagen im MI sind für die Dauer ihres Bestandes zulässig. Dies betrifft auch etwaige Nutzungsänderungen in dem bisherigen Ausmaßen der betreffenden Anlagen, nicht aber deren Erweiterungen.
03. **Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO)
- a) Die Flächen von ebenerdigen, mindestens zweifelhig offenen Terrassen ohne Überdachung direkt an Wohngebäuden sind bei der Ermittlung der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unberücksichtigt zu lassen und nur bei der Ermittlung der Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 4 BauNVO zu ermitteln.
- b) Die mit GFL-Rechten belasteten Flächen sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) im Sinne des § 19 BauNVO unberücksichtigt zu lassen.
- c) Für die Grundstücke im WA 1 und WA 2 wird festgesetzt, dass gemäß § 21 a Abs. 2 BauNVO der Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO Flächenanteile an außerhalb des Grundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen (Gemeinschaftsstellplätze und Flächen mit Geh-Rechten) im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen sind.
- d) Im WA 1 ist aufbauend auf den zwei zulässigen Vollgeschossen innerhalb der äußeren Baugrenzen die Errichtung eines zurückspringenden Geschosses innerhalb der inneren Baugrenzen zulässig.
04. **Höhe baulicher Anlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)
- a) Bezugspunkt für das MI ist die Oberkante der erschließenden Verkehrsfläche „Am Pflefenkopf“ im Bereich der Grundstückszufahrt.
- b) Bezugspunkte in den WA-Gebieten für die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Trauf- und Firsthöhen sind die für jedes Baugrundstück angegebenen Höhenbezugspunkte (HBP). Bei abweichender Parzellierung gilt der dem Hauptgebäude am nächsten gelegene HBP.
- c) Auf tragende technische Gebäudeteile wie Antennen, Schornsteine und Blitzableiter sind nicht auf die zulässige Höhe anzurechnen.
05. **Bauweise und Stellung baulicher Anlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- a) Für das gesamte Plangebiet gilt die offene Bauweise.
- b) Im WA 3 und WA 4 sind ausschließlich Einzelhäuser mit einem Wohngebäude oder Doppelhäuser mit zwei Wohngebäuden (Doppelhaushälften) zulässig. Im WA 2 sind Hausgruppen (Reihenhäuser) mit jeweils maximal vier Wohngebäuden zulässig.
- c) Hauptgebäude im WA 1 sind gemäß der in der Planzeichnung dargestellten Hauptfrüchtigung zu errichten. Es sind ausschließlich giebelständige Gebäude zulässig.
06. **Abstandstiefen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB)
- Für Terrassen und Überdachungen von Freizeitanlagen ist - abweichend von der Regelung des § 6 Abs. 8 der Landesbauordnung (LBO) - ein Mindestabstand von 2 m zu den Grundstücksgrenzen einzuhalten. Garagen sowie offene oder überdeckte Stellplätze sind ohne einen Abstandsflächen zulässig, soweit sie die dafür vorgegebenen landesrechtlichen Vorgaben einhalten.
07. **Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- a) Im WA 1 sind je Wohngebäude maximal sechs Wohneinheiten zulässig. Im WA 2 ist pro Wohngebäude einer Hausgruppe nur eine Wohnung zulässig. Im WA 3 und WA 4 sind in Einzelhäusern maximal zwei Wohnungen, in Doppelhäusern ist maximal eine Wohnung pro Doppelhaushälfte zulässig.
- b) Im gesamten Mischgebiet (MI) ist je 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eine Wohnung zulässig.
08. **Sichtflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Die in der Planzeichnung festgesetzten Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 0,80 m über Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten.
09. **Versorgungsanlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB, § 14 (1) Satz 3 BauNVO)
- Kleinwindanlagen und bewaldet eigenständig aufgestellte Solaranlagen sind im Plangebiet unzulässig. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind nur an und auf Gebäuden zulässig, parallel angebracht zur Fassade oder zum Dach. Selbständige Anlagenstandorte sind im Plangebiet nicht zulässig.
10. **Versickerung von Niederschlagswasser**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist auf den Grundstücken zu versickern. Zulässig ist auch das Sammeln in Teichen oder Zisternen.
11. **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**  
(§ 9 Abs. 4 BauGB, IV m, § 84 LBO Schl.-H)
- a) Die in der Planzeichnung kenntlich gemachten Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (GFL) C und D sind festgesetzt zugunsten der öffentlichen und privaten Ver- und Entsorger und Medienträger sowie der Gemeinde Stolpe. Das GFL-Recht D ist darüber hinaus festgesetzt zugunsten der Anleger und Besucher des Mischgebietes (MI). Für die GFL-Flächen sind ausschließlich Materialien mit hoher Wasserdruchlässigkeit (mind. 10<sup>-4</sup> bis 10<sup>-6</sup> m/s) zu verwenden.
- b) Das in der Planzeichnung festgesetzte Gehrecht (G) A gilt zugunsten der Grundstücke 14, 15, 16 und 17 im WA 2. Das in der Planzeichnung festgesetzte Gehrecht (G) B gilt zugunsten der Grundstücke 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 und 21 im WA 2.
12. **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 30 Abs. 2 BnatSchG / § 21 Abs. 1 LNatSchG)
- a) Die nach § 30 BnatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützten Knicks sind zu erhalten und dürfen nicht mit Boden angefüllt oder mit nicht-einheimischen Gehölzen bepflanzt werden.
- b) Innerhalb der festgesetzten Knickschutzstreifen ist die Errichtung - auch baueignungsreicher - hochbaulicher Anlagen unzulässig. Ebenso unzulässig sind Flächenversiegelungen, Bodenbefestigungen, Aufschüttungen, Abgrabungen sowie die Lagerung von Gegenständen und Materialien jeglicher Art.
- c) Flächenhafte Stein-, Kies-, Splitt- und Schottergräben oder -schüttungen sind im WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4 nur auf maximal 3 % der Baugrundstückfläche zulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

**13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
	Bäume anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
	Baum erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

**15. Sonstige Planzeichnungen**

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen mit Kennzeichnungsbuchstaben C, D (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Mit Gehrechten zu belastende Flächen mit Kennzeichnungsbuchstaben A, B (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsgaragen / Gemeinschaftsstellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
	Zulässige Dachformen: Satteldach, Walmdach und Krüppelwalmdach (§ 9 Abs. 4 BauGB, IV m, § 84 LBO Schl.-H)
	Zulässige Dachneigung der Hauptgebäude (§ 9 Abs. 4 BauGB, IV m, § 84 LBO Schl.-H)
	Hauptfrüchtigung (§ 9 Abs. 4 BauGB, IV m, § 84 LBO Schl.-H)
	Höhenbezugspunkt in Meter ü. NN (Normalhöhennull), Höhensystem DHHN2016 (§§ 16 Abs. 2 + 3 und 18 BauNVO)

**II. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

	Erhaltung des Knickbestandes (§ 30 Abs. 2 BnatSchG / § 21 Abs. 1 LNatSchG)
	Anbauverbotszone (§ 9 Abs. 1 FStrG)

**III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**

	Flurstücksbezeichnung
	Flurstücksgrenze
	Vorgeschlagene Flurstücksgrenze
	Nummerierung der Grundstücke
	Vorhandene bauliche Anlagen als Hauptgebäude / Nebengebäude
	künftig entfallende bauliche Anlagen

**IV. NUTZUNGSSCHABLONE**

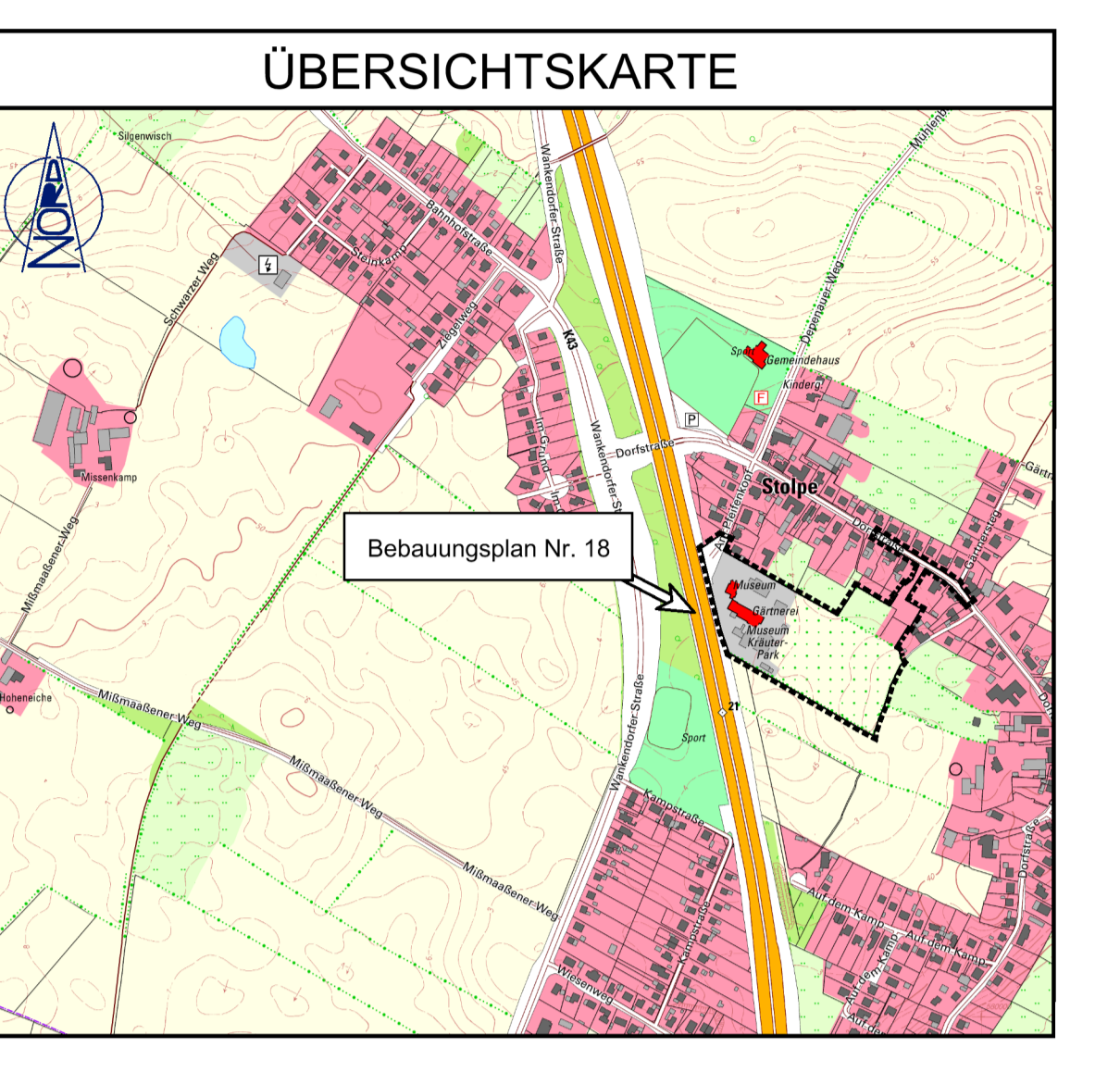
Art der baulichen Nutzung	
Zahl der Vollgeschosse	Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ)	Firsthöhe in Meter über einem Bezugspunkt
Zulässige Dachneigung	Zulässige Dachneigung

# Fortsetzung TEXT (TEIL B)

13. **Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
- a) Der in der Planzeichnung als „zu erhalten“ festgesetzte Einzelbaum ist dauerhaft zu pflegen zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Der Wurzelbereich (R-Krone zzgl. 1,50 m) zu erhaltenen Linde im Bereich des GFL ist mit wasser- und luftdurchlässigem Untergrund herzustellen. Eine Versickerung des Oberflächenwassers im Wurzelbereich muss sichergestellt sein.
- b) Die im Bereich der Planstraße festgesetzten Einzelbäume sind als heimische Laubbäume, Hochstamm, 14 - 16 cm Stammumfang, zu pflanzen. Die Standorte können, sofern dies Grundstückszufahrten oder Parkbuchten erforderlich machen, verschoben werden. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.
14. **Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- a) Der in der Planzeichnung am westlichen Rand des Plangebietes festgesetzte Lärmschutzwall ist nach folgenden Kriterien auszubilden:
- | Lärmschutzwall | Länge | Höhe | Kronenbreite | Neigung straßenseitig | Neigung bebauerseitig |
|----------------|-------|------|--------------|-----------------------|-----------------------|
|                | 100 m | 3 m  | 1 m          | 1 : 1,5               | 1 : 1,0               |
- b) Auf dem Lärmschutzwall ist eine Lärmschutzwand in einer Höhe von 3 m zu errichten. Die Lärmschutzwand ist hochabsorbierend mit einem Reflexionsvermögen von 8,0 dB auszubilden.
- c) Zum Schutz vor Außenlärm sind Aufenthaltsräume in Wohnungen innerhalb der Lärmpegelbereiche III, IV und V mit passivem Schallschutz zu versehen. Der passive Schallschutz muss mindestens den nachfolgend genannten Lärmpegelbereichen gemäß Tabelle 7 der DIN 4109, Ausgabe Juli 2016, entsprechen:
- | Lärmpegelbereich nach DIN 4109 | erforderliches gesamtes Schalldämm-Maß R <sub>w</sub> ges für Aufenthaltsräume in Wohnungen |
|--------------------------------|---|
| III                            | 35 dB   |
| IV                             | 40 dB   |
| V                              | 45 dB   |
- d) Im Plangebiet ist zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1 das erforderliche gesamte Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile gemäß Lärmpegelbereich III und IV der DIN 4109-1 für alle der Bundesautobahn A 21 zugewandten oder senkrecht zu diesen liegenden Fassaden bis einschließlich des ersten Obergeschosses vorzusehen.
- e) Bei einer Bebauung mit drei Geschossen wird für das 2. OG (Dachgeschoss) im WA 1 eine Entlastung gemäß Lärmpegelbereich IV der DIN 4109-1 erforderlich. Dort sind zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen an allen der Bundesautobahn A 21 zugewandten und seitlich an diese anschließenden Außenfassaden die erforderlichen gesamten Bau-Schalldämmmaße der Außenbauteile entsprechend des Lärmpegelbereichs IV der DIN 4109-1 vorzusehen.
- f) Bei einer Bebauung mit drei Geschossen wird für das 2. OG (Dachgeschoss) im MI die Einseitung gemäß Lärmpegelbereich V der DIN 4109-1 erforderlich. Dort sind zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen an allen der Bundesautobahn A 21 zugewandten und seitlich an diese anschließenden Außenfassaden die erforderlichen gesamten Bau-Schalldämmmaße der Außenbauteile entsprechend des Lärmpegelbereichs V der DIN 4109-1 vorzusehen.
- g) An den jeweiligen der Bundesautobahn A 21 abgewandten Gebäudefassaden kann das zugeordnete Bau-Schalldämmmaß um 5 dB gesenkt werden.
- h) Für Bebauung, für die eine Lärmsituation gemäß den Lärmpegelbereichen IV und V vorliegt, sind die an der Straßenrand direkt angrenzenden schutzbedürftigen Räume im Sinne der DIN 4109-1 mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten.
- i) Die Schalldämmmaße sind durch alle Außenbauteile eines Raumes gemeinsam zu erfüllen und in Abhängigkeit des Verhältnisses der Außenwandfläche zur Grundfläche gegebenenfalls mit Korrekturfaktoren zu versehen (siehe DIN 4109-2, Schalldämmung im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen).
- j) Die Berechnung des zu erbringenden bewerteten Schalldämmmaßes der Umfassungsbauwerke eines Raumes ist jeweils für das tatsächliche Objekt durch einen Sachverständigen zu berechnen. Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.
- B. Örtliche Bauvorschriften**  
(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO Schl.-H)
01. **Dächer**  
Die Dachneigung muss im MI zwischen 20° und 45° betragen. Im WA 1 ist die Dachneigung auf 18 - 28° im WA 2 auf 20 - 28°, im WA 3 auf 28° und im WA 4 auf 18° festgesetzt. Zulässig sind Sattel-, Warm- und Koppeldächern. Im WA 4 sind zusätzlich auch Zeltächer zulässig. Die festgesetzten Dachformen und Dachneigungen beziehen sich jeweils nur auf die Hauptgebäude. Für Wintergärten, Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch abgewinkelte Dachformen und Dachneigungen zulässig.
02. **Doppelhäuser und Hausgruppen**  
Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Bezug auf ihre Außenwände, Traufhöhe, Dachform und -eindeckung jeweils einheitlich zu gestalten.
03. **Stellplätze/Garagen**  
Pro Wohnung mit einer Wohnfläche < 65 m<sup>2</sup> ist mindestens ein Pkw-Einstellplatz, pro Wohnung ab 65 m<sup>2</sup> Wohnfläche sind mindestens vier Pkw-Einstellplätze auf dem jeweiligen Baugrundstück vorzuhalten.
04. **Dachbegrenzung Carports und Garagen**  
Die Dachflächen von Carports und Garagen sind dauerhaft und flächendeckend zu begrünen. Die Begrünung ist in Form einer extensiven Dachbegrünung mit einer durchwurzelbaren Mindestschichtstärke von 8 cm und einer standortgerechten, nachhaltig insekten- und bienenfreundlichen Vegetation (Kräuter, Gräser und ausdauernde Stauden, z. B. Sukkulenten) zu bepflanzen. Eine Ausnahmevorsorge kann von einer Begrünung abgesehen werden, wenn diese im ausdrücklichen Widerspruch zum Nutzungszweck steht.
- C. Hinweise**
01. **Altlasten**  
Werden bei Baubearbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes wie abartige Geruch, anomale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Abfallgeräten (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Kreis Plön, Amt für Umwelt, anzuzeigen.
02. **Bodendenkmale**  
Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümer oder den Eigentümer und die Besitzer oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiter oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenschichtenfläche.
03. **Landwirtschaftliche Immissionen**  
An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Aus diesem Grund wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken können und in Kauf zu nehmen sind.
04. **Naturschutzfachlicher Ausgleich**  
a) Als Ausgleich für die Beseitigung von insgesamt 209 m (Ausgleich 1 : 2) und die Beeinträchtigung von 40 m (Ausgleich 1 : 1) langen Knickabschnitten werden 458 m Knick auf den Flurstücken 151, 158 und 162 der Flur 6 in der Gemarkung Stolpe (Hofstelle Witlmaiden) neu angepflanzt.  
b) Als Ausgleich für den Eingriff in Habitate geschützter Arten (Beseitigung von Folieneichen) wird ein Ersatzgewässer mit einer Größe von 1.270 m<sup>2</sup> auf der Hofstelle Witlmaiden neu angelegt.  
c) Der Ausgleich von 5.694 m<sup>2</sup>, der für das Schutzgut Boden erforderlich ist, wird folgenden Ökoakonten zugerechnet:  
- 2.000 Ökopunkte Tetschelsdorf-2, Kreis Rendsburg-Eckernförde (Az. 67.20.35),  
- 1.500 Ökopunkte Tetschelsdorf-2, Kreis Plön (Az. 3081/0129),  
- 2.194 Ökopunkte Ökoakonto der Gemeinde Stolpe.
05. **Knickschutz**  
Der Erläss des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein - V 534-531.04 Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz vom 20. Januar 2017 ist beim Erhalt und der Pflege der Knicks zu beachten.
06. **Schutz des Oberbodens**  
Der Erläss des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein - V 534-531.04 Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz vom 20. Januar 2017 ist beim Erhalt und der Pflege der Knicks zu beachten.
07. **Eingriffsfreien**  
Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften ist die Beseitigung von Gehölzen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar zulässig. Sollte der genannte Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich eine artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ergeben und eine Ausnahmeerlaubnis bei der unteren Naturschutzbehörde einzuholen.
08. **Passiver Lärmschutz**  
Die dem passiven Lärmschutz zu Grunde liegende DIN 4109 und das Beiblatt 1 und 2 zur DIN 4109, Ausgabe Juli 2016, können beim Amt Bokhorst-Wankendorf, Bereich II - Finanzen, Bauen und Schulen, Kampstraße 1, 24601 Wankendorf, eingesehen werden.  
Im Rahmen der zulässigen Arten der baulichen Nutzung ist im Mischgebiet darauf hinzuweisen, dass sich dieses aus Gründen des Lärmschutzes für die umliegende Wohnbebauung nicht für die Ansiedlung von Nutzungen eignet, die mit Fahrzeugbewegungen zur Nachtzeit verbunden sind (z. B. Gastronomie, Gartenbaubetriebe mit Winterdienst, etc.).
09. **Brandschutz**  
Im Baugenehmigungsverfahren ist zu berücksichtigen, dass die örtliche Feuerwehr der Gemeinde Stolpe nur bis zu einer Höhe von 7,20 m anleiten kann.

# SATZUNG DER GEMEINDE STOLPE KREIS PLÖN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 18 "Kräuterpark"

für das Gebiet östlich der A 21, südlich der Dorfstraße, westlich und nördlich landwirtschaftlich genutzter Flächen (Kräuterpark Stolpe) und nordöstlich anschließender Flächen



Büro für Bauleitplanung  
Korfstraße 33, 24619 Bornhöved  
Tel.: (04523) 89 42 96 - Fax: (04523) 89 43 01  
E-Mail: info@bauleitplan-bornhoeved.de

### VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Stolpe vom 30.06.2021 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:
1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.09.2019. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Bokhorst-Wankendorfer Rundschau am 24.10.2019 und durch Veröffentlichung im Internet erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 06.11.2019 im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 18.10.2019 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 24.02.2021 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 18 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 18, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 26.04.2021 bis zum 26.05.2021 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 08.04.2021 durch Veröffentlichung im Internet und am 08.04.2021 durch Abdruck in der Bokhorst-Wankendorfer Rundschau örtlich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung des Planentwurfes und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen werden unter [www.amt-bokhorst-wankendorf.de](http://www.amt-bokhorst-wankendorf.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 mit Schreiben vom 21.04.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.
- Stolpe, den 30.06.2021
- L.S. gez. Bajorat  
Bürgermeister
7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude, mit Stand vom 05.07.2021, in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind. Der Gebäudebestand vor Ort wurde nicht überprüft.
- Neumünster, den 12.07.2021
- L.S. gez. Carsten de Vries  
öffentl. best. Verm.-Ing.
8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 30.06.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 18, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 30.06.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.
- Stolpe, den 30.06.2021
- L.S. gez. Bajorat  
Bürgermeister
10. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt und ist bekannt zu machen.
- Stolpe, den 30.06.2021
- L.S. gez. Bajorat  
Bürgermeister
11. Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 18 durch die Gemeindevertretung Stolpe sowie die Interessensadresse des Amtes 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 29.07.2021 durch Veröffentlichung im Internet und am 29.07.2021 durch Abdruck in der Bokhorst-Wankendorfer Rundschau örtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Vertretung 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 BauGB wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem 30.07.2021 in Kraft getreten.
- Stolpe, den 31.07.2021
- L.S. gez. Bajorat  
Bürgermeister

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsnachweis  
Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungssatzung des Bebauungsplans Nr. 18 der Gemeinde Stolpe übereinstimmt. Auf Anfrage beim Amt Bokhorst-Wankendorf, Bereich II, Bauleitplanung, kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.