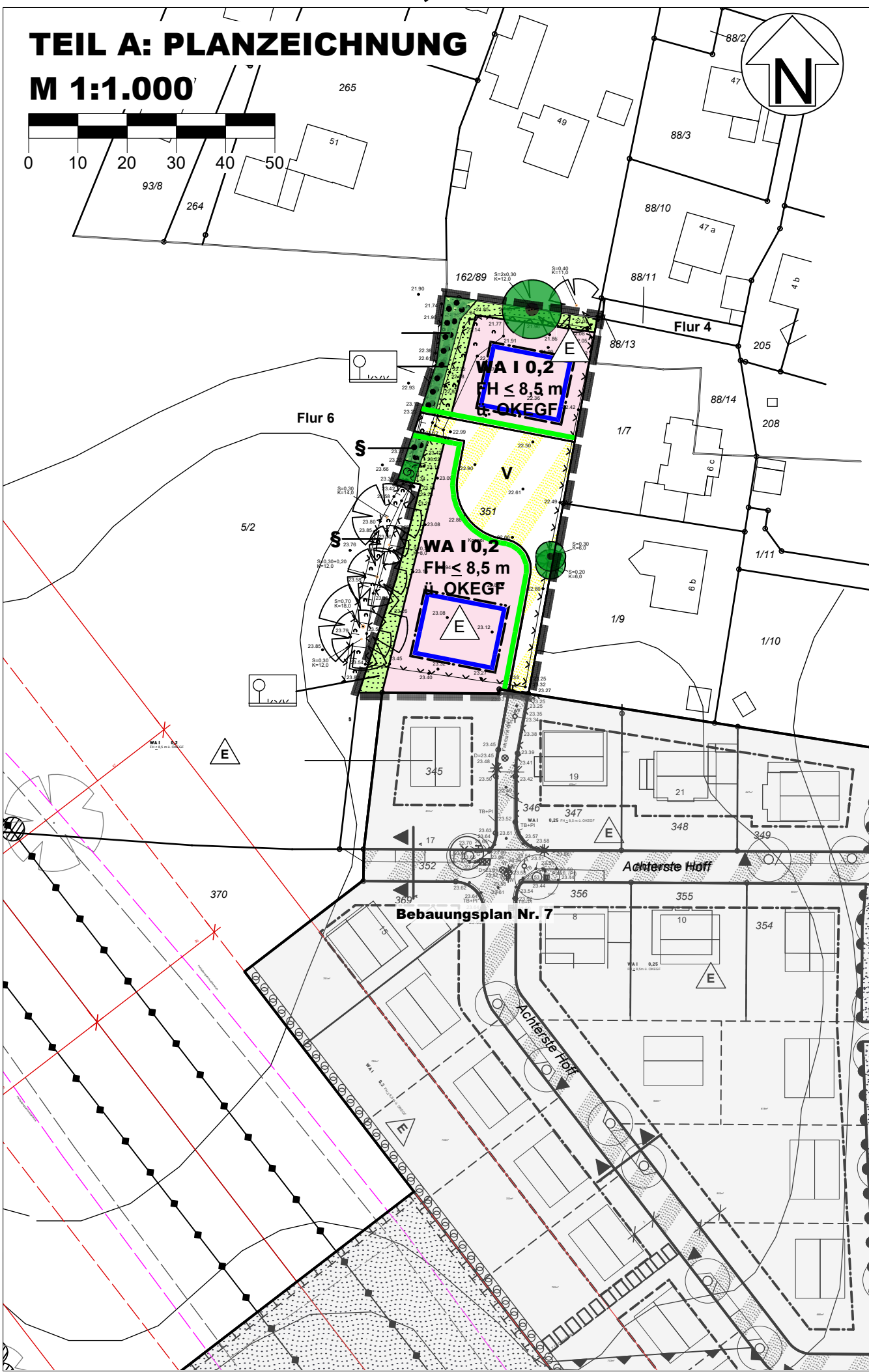


BEBAUUNGSPLAN NR. 7, 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DER GEMEINDE BADENDORF



TEIL B: TEXT

Es gilt die Baunutzungsverordnung 2023 (BauNVO 2023).

- 1. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 16-21 BauNVO)
- 1.1 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE** (§ 19 BauNVO)
(1) Überschreitungen der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Anlagen sind bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von max. 0,4 zulässig gem. § 19 (4) BauNVO.
(2) Die festgesetzten Grundflächenzahlen dürfen für Terrassen um 20 % überschritten werden.
- 2. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit § 23 BauNVO)
Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 3. MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
Die Mindestgröße der Baugrundstücke beträgt 500 m².
- 4. ANZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
Je Einzelhaus sind max. 2 Wohnungen, je Doppelhaushälfte max. 1 Wohnung zulässig.
- 5. STELLPLÄTZE, GARAGEN UND NEBENANLAGEN**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12,14 BauNVO)
Die Errichtung von Nebengebäuden, Garagen und Carports ist innerhalb eines 3 m breiten Streifens hinter der an das jeweilige Grundstück angrenzenden Straßenbegrenzungslinie nicht zulässig.
- 6. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 9 Abs. 1a BauGB)
- 6.1 KNICKSCHUTZSTREIFEN**
Auf den festgesetzten Flächen sind außerhalb der Knicks extensive Gras- und Krautfluren zu entwickeln.
- 6.2 KNICKNEUANLAGE**
Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist die Knicklücke fachgerecht mit einem Erdwall und Bepflanzungen mit regionaltypischen Knickgehölzen zu schließen.
- 7. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 16 BauNVO)
Die Angaben über die Höhenlage der baulichen Anlagen beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens in den WA-Gebieten darf nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen.
Bezugspunkt ist:
a) bei ebenem Gelände die Oberkante der Straßenmitte der Planstraße,
b) bei ansteigendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte der Planstraße, vermehrt um das Maß der natürlichen Steigung zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite,
c) bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßenmitte der Planstraße, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite.
- 8. ANZAHL DER STELLPLÄTZE UND BAUGESTALTUNG**
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 Abs. 1 LBO)
- 8.1 STELLPLÄTZE**
Auf den Baugrundstücken sind je Wohneinheit mind. 2 Stellplätze herzustellen.
- 8.2 GESTALTUNG**
Die Gestaltung des Hauptdaches ist mit einer sichtbaren Dachneigung von 15-50° auszuführen.
Für die Dacheindeckung sind rote, braune, schwarze oder anthrazitfarbene Materialien oder Gründächer zu verwenden. Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.
- 8.3 EINFRIEDUNGEN**
Einfriedungen zur den Planstraße sind in einer Höhe von max. 1 m über der Planstraße zulässig.
- 8.4 GARTENGESTALTUNG**
Die nicht für zulässige Nutzungen benötigten Flächen sind zu begrünen bzw. zu bepflanzen. Eine flächige Gestaltung mit Kies oder Schotter ist unzulässig.

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



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 i.V. des Baugesetzbuches (BauGB) i.V. mit § 86 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom xx.xx.xxxx folgende Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 7 der Gemeinde Badendorf für das Gebiet: südlich Dorfstraße 49, westlich Mitteltor 6b und 6c, sowie nördlich Achterste Hoff 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom xx.xx.xxxx. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ausgabe Storman“ am xx.xx.xxxx.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am xx.xx.xxxx durchgeführt.
3. Die Gemeindevertretung hat am xx.xx.xxxx den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis zum xx.xx.xxxx während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder durch Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten, Ausgabe Storman“ am xx.xx.xxxx ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.amt-nordstormarn.de in Internet eingestellt.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am xx.xx.xxxx zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Badendorf, den Siegel (Volker Brockmann)
-Bürgermeister-

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

Bad Oldesloe den Siegel (Holst)
-Öffentl. Best. Verm.-Ing.-

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am xx.xx.xxxx geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am xx.xx.xxxx von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Badendorf, den Siegel (Volker Brockmann)
-Bürgermeister-

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

Badendorf, den Siegel (Volker Brockmann)
-Bürgermeister-

10. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse und Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 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, Entschädigungsansprüchen 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 mithin am in Kraft getreten.

Badendorf, den Siegel (Volker Brockmann)
-Bürgermeister-

PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO von 2023

I. FESTSETZUNGEN		RECHTSGRUNDLAGEN
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES	§ 9 Abs. 7 BauGB
ART DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 Abs. 1 BauGB §§ 1-11 BauNVO
WA	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	§ 4 BauNVO
MAß DER BAULICHEN NUTZUNG		§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB § 16 BauNVO
0,2	GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMAß	
I	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMAß	
FH ≤ 8,5m ü. OKEGF	MAX. FIRSTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER OBERKANTE ERDGESCHOSSFUßBODEN	
BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
	BAUGRENZE	
	NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG	
VERKEHRSFLÄCHEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	STRAßENBEGRENZUNGSLINIE	
	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG - VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH -	
GRÜNFLÄCHEN		§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	PRIVATE GRÜNFLÄCHE	
	KNICKSCHUTZSTREIFEN	
PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT		§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
	FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	ERHALTUNG VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME		§ 9 Abs. 6 BauGB
§	GESETZLICH GESCHÜTZTES BIOTOP	§ 30 BNatSchG § 21 LNatSchG
III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
	FLURSTÜCKSGRENZEN	
351	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNG	
	VORGESCHLAGENE STELLUNG DER BAUKÖRPER	

HINWEISE

1. **DIN-Vorschriften / technische Regelwerke**
Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden diese im Amt Nordstormarn, Am Schiefen Kamp 10, 23858 Reinfeld (Holstein), während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.
2. **Artenschutz**
Die Vorschriften der §§ 39, 44 und 45 BNatSchG sind zu beachten: Bauzeitenregelungen Gehölzbrüter und Haselmäuse, Vermeidung von Beeinträchtigungen durch Beleuchtung (vgl. Begründung Ziffer 3.6.2)

SATZUNG DER GEMEINDE BADENDORF
ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 7

für das Gebiet südlich Dorfstraße 49, westlich Mitteltor 6b und 6c, sowie nördlich Achterste Hoff 17

ÜBERSICHTSPLAN
M 1:5.000

- ENTWURF -

Stand: 16. März 2026

