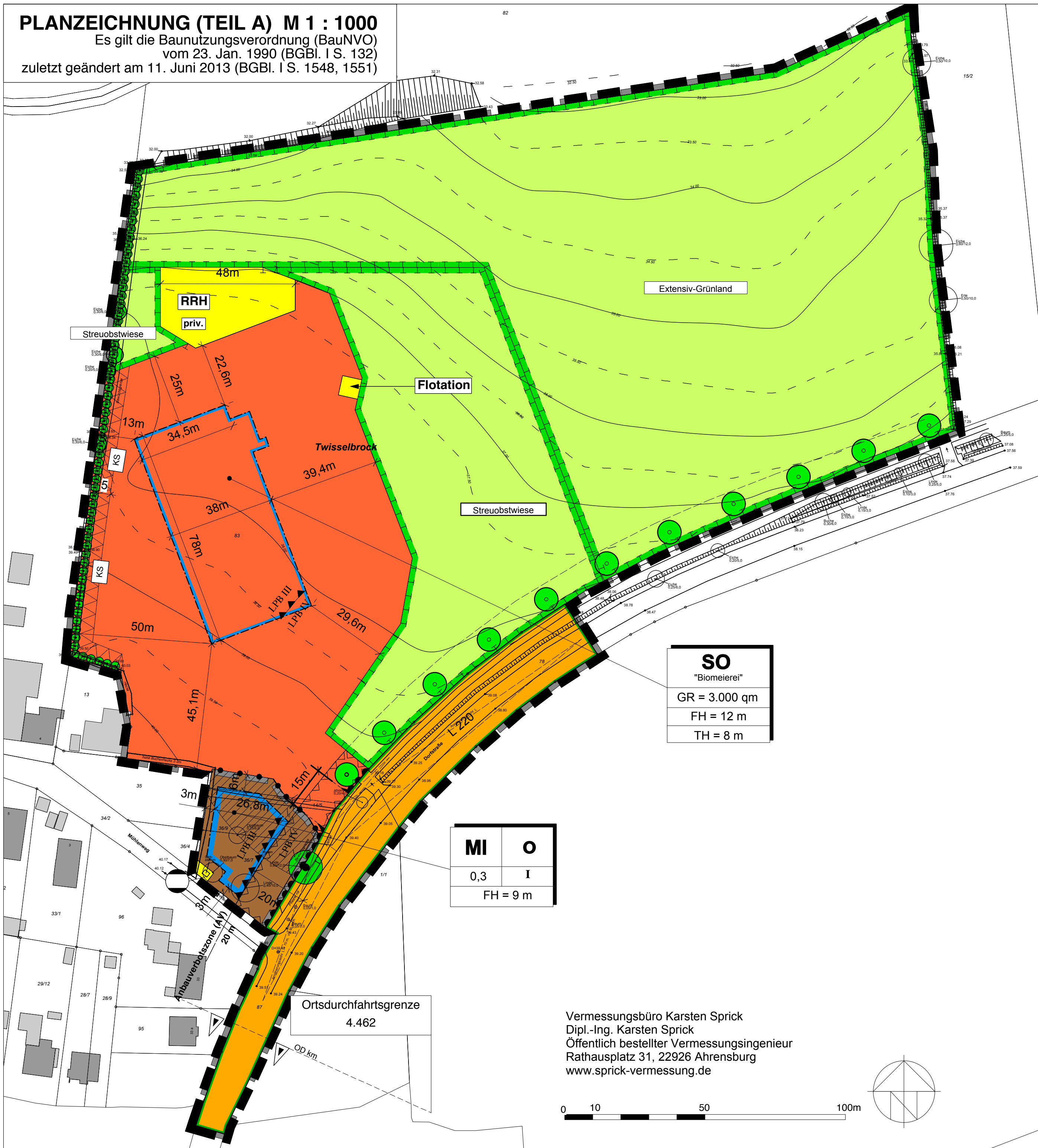


SATZUNG DER GEMEINDE MÜHLENRADE ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2 "BIOMEIEREI MÜHLENRADE"

PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1 : 1000
Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551)



ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

MI	Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB	Mischgebiet § 6 BauNVO
SO	Sondergebiet Zweckbestimmung "Biomeierei" § 11 (2) BauNVO	§ 11 (2) BauNVO
TH	Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB	maximale Traufhöhe § 18 BauNVO
FH	maximale Firsthöhe § 18 BauNVO	§ 18 BauNVO
0,3	Grundflächenzahl § 19 (1) BauNVO	§ 19 (1) BauNVO
GR	maximale Grundfläche § 19 (2) BauNVO	§ 19 (2) BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse § 20 (1) BauNVO	§ 20 (1) BauNVO

Bauweise und Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB	o	Bauweise § 22 BauNVO
—	—	Baugrenzen § 23 BauNVO
Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB	—	öffentliche Straßenverkehrsflächen
—	—	Straßenbegrenzungslinie
—	—	Ein- und Ausfahrtsbereich
—	—	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen § 9 (1) 12 und 14 BauGB
	Zweckbestimmung: Regenrückhaltung privat
	Zweckbestimmung: Flotationsanlage
	Gasstation
	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20, § 9 (1a) BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 (1) 20 BauGB
	hier: Entwicklung Extensiv-Grünland (vgl. textl. Festsetzung 5.3)
	hier: Entwicklung einer Streuobstwiese (vgl. textl. Festsetzung 5.2)
	Umgrenzung der Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 (1) 24 BauGB
	Abgrenzung der Lärmpegelbereiche zur Lärmquelle Dorfstraße
	Bereich gemäß textlicher Festsetzung (Teil B) 6.1
	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a und b BauGB
	Anpflanzen von Bäumen § 9 (1) 25 a BauGB
	Erhaltung von Einzelbäumen § 9 (1) 25 b BauGB
	Sonstige Planzeichen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans § 9 (7) BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB
	Abgrenzung von Art der Nutzung innerhalb eines Baugebietes § 1 (4) und § 16 (5) BauNVO
	Bemaßung in Meter
	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) 10 BauGB
	hier: Knickschutz
	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 (6) BauGB
	Umgrenzung der Flächen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind
	hier: Anbauverbotszone § 29 StrWG
	Anbauverbotszone § 9 (2) FStrG
	Ortsdurchfahrtsgrenze mit Kilometerangabe
	Erhaltung von Knicks § 21 LNatSchG
	DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER
	Vorhandene Flurstücksgrenzen
	Flurstücksbezeichnung
	Sichtdreieck
	vorhandene Bäume
	Rand Gehölzstreifen
	Alle Maße sind in Meter angegeben

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Biomeierei“ ist eine gewerbliche Meierei zulässig.

1.2 Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Biomeierei“ ist ein Hofladen mit einem Bistro mit einer maximalen Gesamtgrundfläche von 150 qm zulässig.

1.3 Im Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Biomeierei“ ist insgesamt eine Wohneinheit mit einer maximalen Gesamtgrundfläche von 100 qm für den Betriebsinhaber oder -leiter oder für Aufsicht- und Betriebspersonen zulässig.

1.4 In dem Mischgebiet sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO folgende Nutzungen unzulässig:
Nr. 6 Gartenbaubetriebe
Nr. 7 Tankstellen
Nr. 8 Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2
In dem Mischgebiet werden die Ausnahmen gem. § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes gem. § 1 Abs. 6 BauNVO

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Innerhalb des Sondergebietes sind die Grundflächen nach § 19 Abs. 2 (bauliche Anlagen / Hauptgebäude) und § 19 Abs. 4 (Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen) BauNVO im Sinne einer maximal versiegelbaren Fläche auf zusammen 9.000 qm begrenzt. Der § 19 Abs. 4 Satz 2 (50%-Regelung) BauNVO ist nicht anzuwenden. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

2.2 Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude. Mit + 0,00 m liegt der untere Bezugspunkt (+ 0,00 m) bei 38 m über NN. Gemessen wird der Bezugspunkt an der Oberkante Fertigfußboden (OKFF + 38 m).

3.0 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Die südliche Baugrenze darf durch Dachüberstände um bis zu 5 m, die östliche Baugrenze um bis zu 1m und die nördliche Baugrenze auf einer Länge von maximal 10m um bis zu 3m überschritten werden.

4.0 Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

4.1 Das ungeschützte Niederschlagswasser ist über die Flächen zur Regenrückhaltung und die belebte Bodenzone zu vernieseln.

5.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Knickschutzstreifen: Der festgesetzte „Knickschutzstreifen“ ist gemäß Fachbeitrag zur Eingriffsregelung als offene Vegetationsfläche zu erhalten sowie als Gras- und Krautsaum zu entwickeln. Der Knickschutzstreifen ist von jeglichen baulichen Anlagen und Versiegelungen frei zu halten. Aufschüttungen, Abgrabungen oder die Lagerung von Material sind unzulässig.

5.2 Streuobstwiesen: Die Maßnahmenflächen „Streuobstwiese“ sind gemäß Fachbeitrag zur Eingriffsregelung im Pflanzabstand von ca. 8-12 m mit hochstämmigen Obstbäumen zu bepflanzen. Die Streuobstwiese ist als extensives Grünland zu nutzen.

5.3 Extensiv-Grünland: Die Maßnahmenfläche „Extensiv-Grünland“ ist gemäß Fachbeitrag zur Eingriffsregelung als Grünland zu entwickeln und dauerhaft extensiv zu nutzen.

5.4 Insektenfreundliche Beleuchtung: Zur Beleuchtung dürfen nur insektenfreundliche Lampen Verwendung finden.

5.5 Naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens: Die Ufer des Regenrückhaltebeckens sind mit einem vielfältigen Uferprofil und wechselnden Böschungsneigungen naturnah zu gestalten und mit standortgerechten Gehölzen, Stauden und Föhrichtern als Initialbepflanzung zu bepflanzen.

6.0 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Schutz vor Gewerbelärm: Im Mischgebiet innerhalb des in der Planzeichnung schraffiert markierten überbaubaren Bereichs sind zum Schutz von Wohn- und Büronutzungen vor nächtlichem Gewerbelärm die Außenbauteile in Aufenthaltsräumen (Schutzbedürftige Räume gemäß DIN 1409), die dem Sondergebiet zugewandt sind, geschlossen auszuführen (nichtöffnbare Fenster/ Lichtöffnungen). Bei der Anordnung von schutzbedürftigen Räumen an der zum Sondergebiet zugewandten Seite sind Fenster als Bestandteil des Außenbauteils, die nur zum Reinigen zu öffnen sind, dann zulässig, wenn die natürliche Lüftung der schutzbedürftigen Räume über eine lärmabgewandte Front des Gebäudes erfolgen kann.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung an den Gebädefassaden geringere Beurteilungspegel resultieren.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegelbereich L _a	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile ^a R _{w,ext} „Wohnräume“ „Bürräume“	
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35

^a resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wand, Fenster und Lüftung zusammen)
^b An Außenbauteilen von Bäumen, bei denen der erdengleiche Außenboden aufgrund der in den Bäumen ausgeprägten Füllhöhlen nur einm
^c An Außenbauteilen von Bäumen, bei denen der erdengleiche Außenboden aufgrund der in den Bäumen ausgeprägten Füllhöhlen nur einm

6.2 Schutz vor Verkehrslärm und Wohnnutzungen vor Verkehrslärm und Gewerbelärm werden die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau festgesetzt. Die Festsetzungen gelten für die der Dorfstraße (L220) zugewandten Gebäudefronten. Für Seitenfronten und rückwärtige Fronten gelten um jeweils eine Stufe niedrigere Lärmpegelbereiche. Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz.

6.3 Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangebietungsbereich für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

6.4 Im Bereich des Mischgebietes sind ebenerdige bauliche Anlagen mit schutzbedürftigen Nutzungen (Außenwohnbereiche) bis zu 27 m zur südöstlichen Grundstücksgrenze geschlossen auszuführen. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb dieses Abstandes ist generell zulässig.

6.5 In den Übergangsbereichen des Mischgebietes sind bauliche Anlagen mit schutzbedürftigen Nutzungen (Außenwohnbereiche) in Richtung der Dorfstraße bis zu 33 m gemessen von der südöstlichen Grundstücksgrenze geschlossen auszuführen. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb dieses Abstandes ist generell zulässig.

6.6 Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

6.7 Von den vorgenannten Festsetzungen 6.3 bis 6.6 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

7.0 Anpflanzen und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB)

7.1 Der zur Erhaltung festgesetzte Baum ist dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei seinem Abgang durch einen standortheimischen Laubbaum zu ersetzen. Im Wurzelbereich des Baumes (Kronentraufe plus 1,50 m) sind keine zusätzlichen Versiegelungen oder Aufschüttungen vorzunehmen.

7.2 An den in der Planzeichnung dargestellten Pflanzstandorten sind hochstämmige Laubbäume in der Mindestqualität H₁, 3xv., m. DrB, Stu. 18-20 cm gem. Fachbeitrag zur Eingriffsregelung zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist für gleichartigen Ersatz zu sorgen.

7.3 Der in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Knick ist dauerhaft zu erhalten. Für die festgesetzten Knicks sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten durchzuführen. Alle 10-15 Jahre sind die Knicks auf den Stock zu setzen. Dabei sind ca. alle 40 m ältere Bäume (Überhälter) stehen zu lassen. (§ 21 Abs. 1 Nr. 3 LNatSchG)

8.0 Örtliche Bauvorschriften im Mischgebiet (§ 9 Abs. 4 i.V.m. §84 LBauO)

8.1 Die Außenfassaden der Hauptgebäude sind in rotem, rotbraunem oder bräunlichem Sichtmauerwerk zu gestalten. Teilflächen bis 30% sind aus anderen Materialien zulässig.

8.2 Für Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer mit mindestens 20° Dachneigung zulässig.

8.3 Dächer von Hauptgebäuden sind in roten, rotbraunen oder anthrazitfarbenen bis schwarzen Farbtonen zu decken. Die Installation von Solaranlagen ist zulässig.

8.4 Bewachsene Dächer sind, abweichend von Ziffer 8.2 und 8.3, mit Dachneigung von mindestens 10° zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 06.09.2012. Der Aufstellungsbeschluss wurde vom 28.09.2012 bis 04.10.2012 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 16.07.2013 durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 (1) BauGB mit Schreiben vom 26.06.2013 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung Mühlenrade hat am 03.12.2013 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 19.12.2013 bis 24.01.2014 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, in der Zeit vom 05.12.2013 bis 11.12.2013 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB am 05.12.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes 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 13.03.2014 bis 20.03.2014 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. 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 Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, in der Zeit vom 06.03.2014 bis 12.03.2014 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht.

Mühlenrade, den 14.05.2014 Siegel

B. Salomon
Bürgermeister

08. Der katastermäßige Bestand am 19. 11. 2012 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 05.05.2014 Siegel

Sprick
öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur

9. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 29.04.2014 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

10. Die Gemeindevertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 29.04.2014 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Mühlenrade, den 14.05.2014 Siegel

B. Salomon
Bürgermeister

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Mühlenrade, den 14.05.2014 Siegel

B. Salomon
Bürgermeister

12. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die 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 in der Zeit vom 15.05.2014 bis 21.05.2014 durch Aushang 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 hin am 22.05.2014 in Kraft getreten.

Mühlenrade, den 23.05.2014 Siegel

B. Salomon
Bürgermeister

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 23.04.2014 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 „Biomeierei Mühlenrade“ für das Gebiet: „Ortsausgang Mühlenrade in Richtung Köthel, nordwestlich der L220“ (Flurstücke 36/7, 36/9 und Teile des Flurstücks 87, Flur 2 und Flurstücke 14/5, 83 und Teile des Flurstücks 78, Flur 3), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Übersichtsplan ca. 1 : 35.000

SATZUNG DER GEMEINDE MÜHLENRADE über den VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2 "BIOMEIEREI MÜHLENRADE" mit örtlichen Bauvorschriften über die Gestaltung

Für das Gebiet:
„Ortsausgang Mühlenrade in Richtung Köthel, nordwestlich der L220“
(Flurstücke 36/7, 36/9 und Teile des Flurstücks 87, Flur 2 und Flurstücke 14/5, 83 und Teile des Flurstücks 78, Flur 3)

ABSCHRIFT

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
Baum - Schwormstedte GmbH
22087 Hamburg, Graumannsweg 89
Tel. 040 44 14 19
Fax. 040 44 31 05

ENDGÜLTIGE PLANFASSUNG
29.04.2014 Gemeindevertretung

Beauftragt: Schwormstedte / Gomes-Murinho Gezeichnet: Stillmacher Projekt Nr.: 1234