

# Satzung der Gemeinde Pölitz über den Bebauungsplan Nr. 9 "Südlich Schmachthagener Weg"

## Teil A - Planzeichnung



M.1:1.000

Es gilt die BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)



<b>Plangrundlage:</b>	
Vermessungsbüro (ÖbV)	Gemeinde: Pölitz
SPRICK & WACHSMUTH	Gemarkung: Pölitz
Große Straße 27-29	Flur: 3
22026 Ahrensburg	
Stand: Juni 2019/Okt. 2020	

## Sonstige Planzeichen

	Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen hier: Flächen zum temporären Abstellen für Müllgefäße	§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten Feuerwehr und Anlieger Flst. 190 und 192	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Umgrünung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs.7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes	§ 1 Abs. 4 BauNVO § 16 Abs. 5 BauNVO
	Maßangabe in Meter	
	Sichtdreieck	§ 9 Abs. 6 BauGB
<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>		
	Ortsdurchfahrtsgrenze	§ 5 Abs. 4 FStrG § 4 StrWG
	Anbauverbotszone hier: 15 m an K 101	§ 29 Abs.1A StrWG § 9 Abs.1 FStrG
	Umgrünung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts hier: Landschaftsschutzgebiet	§ 15 LNatSchG
	Umgrünung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts hier: Biotopverbundsystem (Schwerpunktbereich)	§ 12 LNatSchG
	Entfallende Fläche von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts hier: Landschaftsschutzgebiet (Entlassung)	§ 15 LNatSchG
	Wald außerhalb des Plangebietes	
	Waldschutzstreifen, 30 m	§ 24 Abs.2 LWaldG
<b>Darstellungen ohne Normcharakter</b>		
	Vorh. Flurstücksgrenze	
	Vorh. Flurstücksnummer	
	Vorh. Gebäude	
	Vorh. Böschung	
	Kronenbereich	
	34,52 m Oberkante Gelände in m über NHN (Normalhöhennull)	

- Höhe baulicher Anlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 18 und 20 BauNVO)
- Gebäudehöhe**  
Die Gebäudehöhe (GH) entspricht dem höchsten Punkt des Gebäudedaches.  
In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) und der Fläche für den Gemeinbedarf werden maximal zulässige Gebäudehöhen (GH) durch Höhenangabe über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.  
Grundsätzlich gelten die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH). Ausnahmen sind wie nachfolgend zulässig: Von der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) ausgenommen sind betriebsbedingte Antennenanlagen sowie untergeordnete Bauteile. Durch die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) um bis zu 1,00 m zulässig.  
Die Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) durch Sirenenanlagen ist um bis zu 10,00 m zulässig.
- Oberkante Fertigfußboden**  
Die Oberkante Fertigfußboden der Gebäude innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) und der Fläche für den Gemeinbedarf ist mindestens 20 cm über der mittleren Höhe des Fahrbahnrandes vorzusehen. Maßgeblich ist die Höhe des Fahrbahnrandes über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßenbegrenzungslinie der nächstgelegenen Planstraße.
- Stellplatzflächen und Nebenanlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)  
Die zulässige Grundflächenzahl der Fläche für den Gemeinbedarf darf durch nicht überdachte Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen sowie deren Zufahrten und verkehrsfreie Anlagen gem. LBO-SH bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 überschritten werden.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen i. d. Baugeländen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)  
In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind maximal sechs (6) Wohnungen pro Einzelhaus [E] zulässig.
- Sichtdreieck**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)  
Die Flächen im Bereich der Sichtdreiecke sind von jeglichen baulichen Anlagen oder sonstigen Sichthindernissen freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedungen in einer Höhe zwischen 0,70 m und 2,50 m über Fahrbahnkante sind unzulässig.
- Private Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  
Auf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Hausgarten‘ ist je 500 m<sup>2</sup> ein standortgerechter und heimischer Laubbaum oder Obstbaum als Hochstamm zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.
- Flächen zur Regelung des Wasserabflusses**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB)  
Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zurückzuhalten und gedrosselt in die öffentlichen Regensiele (Trennkanalisation) einzuleiten. Der maximale Drosselfluss darf hierbei für das Allgemeine Wohngebiet (WA) und die Fläche für den Gemeinbedarf 1,15 l/s je 1.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche nicht überschreiten.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)  
10.1 Auf der Maßnahmenfläche mit der Zweckbestimmung ‚Streuoibstwiese‘ sind alle 10 bis 12 m hochstämmige Obstbäume einer alten Kultursorte mit einem Stammumfang von mind. 12 bis 14 cm zu pflanzen und zu einer Streuoibstwiese zu entwickeln. Die anzupflanzenden Obstbäume sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen. Die Unternehmung ist als blühreiches extensiv gepflegtes Grünland zu entwickeln.  
10.2 Auf der Maßnahmenfläche mit der Zweckbestimmung ‚Extensivgrünland‘ ist ein struktur- und artenreiches Grünland zu entwickeln, von Gehölzen freizuhalten und dauerhaft zu erhalten.  
10.3 Im tatsächlichen Kronenraumbereich zzgl. eines Schutzabstandes von 1,5 m der zum Erhalt festgesetzten Bäume und der in das Plangebiet hineinragenden Baumkronen sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes und der Fläche für den Gemeinbedarf Abgrabungen und Aufschüttungen, Bodenversiegelungen, bauliche Anlagen jeglicher Art sowie Lagerplätze unzulässig.  
10.4 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) und der Fläche für den Gemeinbedarf sind die Dächer der überdachten Stellplätze (sog. Carports) und Garagen als Gründächer mit lebenden Pflanzen zu gestalten.  
Bei Nutzung der Dachfläche durch Anlagen zur Solarenergienutzung entfällt die Pflicht zur Anlage eines Gründaches auf der jeweiligen Dachfläche.  
10.5 Außerhalb von Wegen, Stellplätzen, Zufahrten und Traufkanten dürfen Schotter-, Kies- oder Splittflächen nicht angelegt werden.  
10.6 Nicht überdachte Stellplätze, Zuwegungen und Terrassen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (WA) und der Fläche für den Gemeinbedarf sind mit versickerungsfähigen Materialien mit wasser- und luftdurchlässigen Tragschichten herzustellen.
- Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
11.1 Zum Schutz der Wohnnutzungen vor Freizeitlärm durch das Dorfgemeinschaftshaus nachts sind innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Bereichs an den lärmzugewandten Fassaden und Seitenfassaden vor schutzbedürftigen Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden, gemäß DIN 4109 nur festverglaste Fenster zulässig. Der notwendige hygienische Luftwechsel ist über eine lärmabgewandte Fassadenseite oder andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sicherzustellen.  
Bereiche innerhalb des Plangebietes, in denen der Immissionsrichtwert aus Freizeittätigkeiten für allgemeine Wohngebiete von 40 dB(A) nicht während der regulären Nutzung des Dorfgemeinschaftshauses überschritten wird (Abb. 1, Lärmgutachten, LärmConsult März 2023)

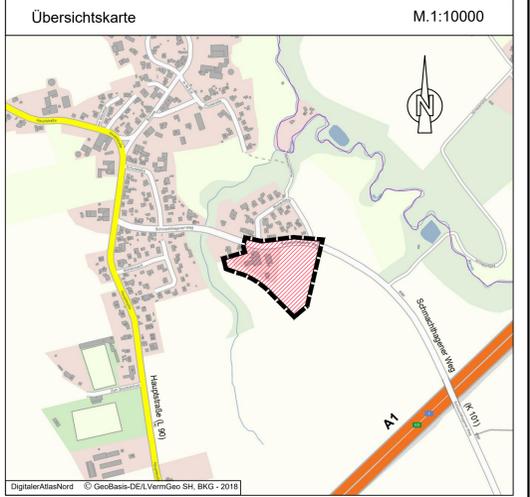
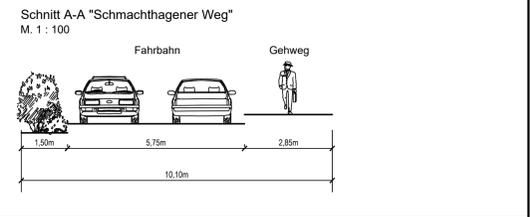
- 11.2** Zum Schutz der Wohnnutzungen werden für Neu-, Um- und Ausbauten im jeweiligen Baufeststellungsverfahren oder Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen. Die hierfür erforderlichen maßgeblichen Außenlärmpegel sind der planerischen Zurückhaltung folgend nachrichtlich in der Begründung aufgeführt.  
  
Mögliche Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume (Abb. 2, Lärmgutachten, LärmConsult März 2023)
  - 11.3** Für Neu-, Um- und Ausbauten sind aufgrund der Überschreitung von 45 dB(A) nachts zum Schutz von Schlaf- und Kinderzimmern schalldämmte Lüftungen nachts im gesamten Plangebiet vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. Die schalldämmten Lüftungen sind bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämm-Maßes für das Außenbauteil gemäß den ermittelten und ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 (Januar 2018) zu berücksichtigen.
  - 11.4** Befestigte Außenwohnbereiche wie Terrassen, Dachterrassen, Balkone, Loggien sind im gesamten Plangebiet nur in geschlossener Gebäudeform zulässig. Diese Außenwohnbereiche sind auch offen zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Immissionsgrenzwert für allgemeine Wohngebiete von 59 dB(A) tags nicht überschritten wird.
  - 11.5** Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelfalles ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.
  - 12. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen**  
(§ 9 Abs.1 Nr. 25a + b BauGB)  
12.1 Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine freiwachsende Hecke als Abschirmung aus standortgerechten Arten des Schliehen-Hasel-Knicks anzulegen.  
Von der Fläche für den Gemeinbedarf ist eine 3 m breite Zuwegung innerhalb der freiwachsenden Hecke zur Erschließung der südlich angrenzenden Flächen herzustellen.  
12.2 Alle anzupflanzenden oder mit einem Erhaltungsgebot versehenen Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.
- Örtliche Bauvorschriften**  
(§ 86 Landesbauordnung (LBO))
- Stellplätze**  
Die Satzung über die Herstellung notwendiger Stellplätze für das gesamte Gemeindegebiet der Gemeinde Pölitz in der aktuell gültigen Fassung ist zu berücksichtigen.
- Hinweise:**
- Vorschriften**  
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können beim Amt Bad Oldesloe-Land, Louise-Zietz-Straße 4, 23843 Bad Oldesloe eingesehen werden.
  - Artenschutz**
    - Vermeidungsmaßnahme 1 Fledermäuse:**  
Der Einsatz von Leuchtmitteln im Geltungsbereich erfolgt mit insektenfreundlichen Lichtquellen. Lichtquellen dürfen nicht auf Leitstrukturen gerichtet werden. Dies ist auch bei Beleuchtung des neuen Feuerwehrgeländes zu berücksichtigen.
    - Vermeidungsmaßnahme 2 Gehölzvögel:**  
Eine Gefährdung von Tieren oder Eiern wird vermieden, indem die Eingriffe in den Gehölzbestand außerhalb der Zeit der Brut und der Jungenaufzucht durchgeführt werden. Die Brut und Jungenaufzucht reicht von März bis Ende September.
    - Vermeidungsmaßnahme 3 Bodenbrüter:**  
Eine Gefährdung von Tieren oder Eiern wird vermieden, indem Baufeldfreimachung außerhalb der Zeit der Brut und der Jungenaufzucht durchgeführt wird. Die Brut und Jungenaufzucht reicht von März bis Ende August. Andernfalls muss die Fläche regelmäßig gemäht werden um den Aufwuchs kurz zu halten und unbrauchbar für Bodenbrüter zu werden.
    - Vermeidungsmaßnahme 4 Offenlandbrüter (Schafstelze):**  
Die Arbeiten in Brache/Sukzession erfolgen außerhalb der Brutzeit der Arten (Arbeiten September bis Februar). Durch Mahd außerhalb der Brutzeit können die Arten ggf. vergrämt werden
  - Artenschutzrechtlicher Ausgleich Schafstelze:**  
Durch den ganzheitlichen Verlust der Lebensstätte, der Schafstelze, ist ein Ausgleich zu schaffen. Zum Erhalt der Art werden 2.410 m<sup>2</sup> extensiv gepflegtes Grünland im Süden des Geltungsbereiches angelegt. Zudem wird ein Teil der 1.520 m<sup>2</sup> großen Streuoibstwiese mitgenutzt werden.
  - Solarnutzung auf Nicht-Wohngebäuden**  
Es wird auf den § 11 des Gesetzes zur Energiewende und zum Klimaschutz in Schleswig-Holstein (EWKG) verwiesen, welches Aussagen zur verpflichtenden Installation von Solaranlagen auf Nicht-Wohngebäuden trifft.

## Satzung

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 "Südlich Schmachthagener Weg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt:

- im Nordwesten durch die Flurstücke 44/2 und 39/5 sowie
- im Norden durch die Flurstücke 17/57 sowie 17/26, alle Flur 3, Gemarkung Pölitz, sowie
- im Osten und im Süden durch die landwirtschaftlich genutzten Flächen.



## Planzeichenerklärung

<b>Planzeichen Erläuterungen</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>
<b>Festsetzungen</b>	
<b>Art der baulichen Nutzung</b>	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 16 BauNVO
GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)	
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	
GH 43,00 m Gebäudehöhe als Höchstmaß in m ü.NHN (Normalhöhennull), z.B. 43,00 m siehe Text Teil B Ziffer 3	
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO
Offene Bauweise	
Abweichende Bauweise	
Nur Einzelhäuser zulässig	
Baugrenze	
<b>Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport und Spielanlagen</b>	§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB
Flächen für den Gemeinbedarf	
Feuerwehr	
Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	

<b>Verkehrflächen</b>	§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB
Straßenverkehrsflächen	
Straßenbegrenzungslinie	
<b>Grünflächen</b>	§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB
Private Grünfläche Zweckbestimmung:	
Hausgarten	
Gestaltungsgrün	
Abschirmgrün	
<b>Flächen für Wald</b>	§ 9 Abs.1 Nr.18 und Abs.6 BauGB
Flächen für den Wald	§ 9 Abs.1 Nr.18b BauGB
<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>	§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB
Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
<b>Zweckbestimmung:</b>	
Streuoibstwiese	
Extensivgrünland	
Umgrünung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB

## Teil B - Text

- Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 und §§ 4 und 6 BauNVO)  
1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sind ausnahmsweise zulässig.  
1.2 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung ‚Feuerwehr‘ und ‚sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen‘ ist die Errichtung von baulichen Anlagen zulässig, die der Feuerwehr und der Sicherung des Brandschutzes dienen und dieser Nutzung räumlich und funktional zugeordnet sind. Hierzu zählen neben der Fahrzeughalle mit Geräteräumen auch Sozialräume, Schulungs- und Seminarräume sowie Stellplätze. Zudem ist im baulichen Zusammenhang mit dem Feuerwehrhaus ist die Herstellung von Flächen für soziale und gemeindliche Zwecke zulässig.
- Bedingte Zulässigkeit Kinderspielflächen**  
(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)  
Der Bau bzw. die Ausweisung von Hausgärten mit Kinderspielflächen ist nur zulässig, wenn durch eine Oberbodenuntersuchung nach BBodSchV gegenüber der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn nachgewiesen wird, dass die Prüfwerte nach Anhang 2 Abs. 1 für den Pfad Boden-Mensch mit der Nutzung Kinderspielflächen unterschritten werden.
- Abweichende Bauweise**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)  
In der abweichenden Bauweise [a] gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO gelten die Vorgaben der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäude mit einer Länge bis 25 m innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig sind.

**Satzung der Gemeinde Pölitz über den Bebauungsplan Nr. 9 "Südlich Schmachthagener Weg"**  
Kreis Stormarn

Verfahrensstand nach BauGB

§3(1) §4(1) §3(2) §4(2) §4a(3) §10

**GSP**  
GOSCH & PRIEWE  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Borstelste 10  
23843 Bad Oldesloe  
Tel.: 0 45 31 / 67 07 - 0  
Fax: 0 45 31 / 67 07 - 79  
E-mail: oloew@gsp-g.de  
Internet: www.gsp-g.de

Stand: 31.08.2023 / SR  
P-Nr.: 18 / 1076