

Satzung der Gemeinde Jörl über den Bebauungsplan Nr. 7 "Lohnunternehmen"

Für das Gebiet Kleinjörldfeld, östlich der Hauptstraße (Landesstraße 269), nördlich der Jannebyer Straße (Landesstraße 29)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB), sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 02.03.2017 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 "Lohnunternehmen" für das o. g. Gebiet, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Textteil (Teil B) erlassen:

Planzeichnung (Teil A)
Es gilt die BauNVO 1990
Maßstab 1 : 1000



Planzeichenerklärung Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung**
 - sonstiges Sondergebiet § 9 Abs. 1 Nr. 1 -BauGB; § 11 BauNVO Zweckbestimmung: Lohnunternehmen
 - Maß der baulichen Nutzung**
 - GRZ Grundflächenzahl § 9 Abs. 1 Nr. 1 -BauGB; § 16 BauNVO
 - FH Firsthöhe § 9 Abs. 1 Nr. 1 -BauGB; § 18 BauNVO (gemessen ab der mittleren Höhe des zum Gebäude zugeordneten Straßenabschnitts)
 - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
 - a abweichende Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 -BauGB; § 22 Abs. 4 BauNVO
 - Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 -BauGB; § 23 BauNVO
 - Baugrenze - Lagerplatz § 9 Abs. 1 Nr. 2 -BauGB; § 23 BauNVO
 - Verkehr/ Straße**
 - Strassenverkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 -BauGB
 - Grünflächen**
 - private Grünfläche § 9 Abs. 1 Nr. 15 -BauGB
 - Maßnahmenfläche/Anpflanzen/Erhalt**
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 -BauGB
 - Schutzstreifen: Fläche, die von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten ist, auch von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen. Nutzung: Knick- und Gehölzschutzstreifen § 9 Abs. 1 Nr. 10 -BauGB i. V. m. § 12 und 14 BauNVO
 - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts § 9 Abs. 6 BauGB
 - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Stäuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 Abs. 1 Nr. 25b -BauGB
 - Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs § 9 Abs. 7 -BauGB
- Nachrichtliche Darstellung**
- vorhandenes Kleingewässer geschützt nach § 25 Abs. 1 Nr. 7 LNatSchG (symbolische Darstellung)
 - Anbauverbotszone Straßen- und Wegenetz des Landes Schleswig-Holstein § 29 StrWG
- Darstellungen ohne Normcharakter**
- Vorhandene Flurstücksgrenze
 - Vorhandene Nutzungsgrenze
 - Flurstücknummern
 - Wohn-/ Gewerbe und sonstige Gebäude mit Nutzung

Text (Teil B)

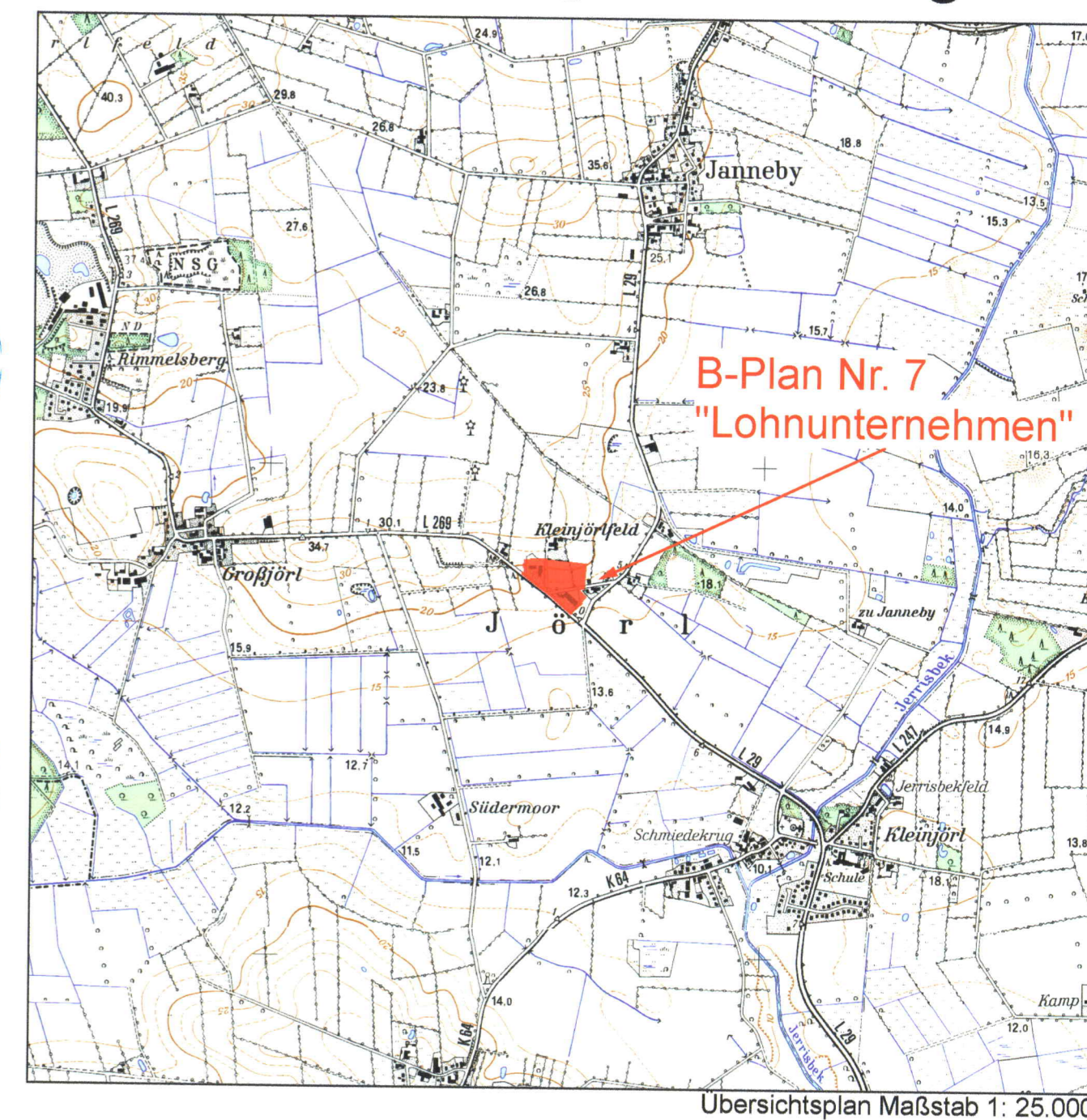
- Art der baulichen Nutzung**
Das sonstige Sondergebiet "Lohnunternehmen" dient der Unterbringung eines Lohnunternehmens für die Landwirtschaft und Kommunaltechnik. Zulässig sind hierfür dienliche Gebäude und Anlagen wie Bürogebäude, Betriebsbehörden, Werkstätten, Waschanlagen, betriebsbezogene Wohnungen sowie Lagerplätze für Materialien und das Unterstellen der landwirtschaftlichen Maschinen und Fahrzeuge.
- Maß der baulichen Nutzung**
Auf dem als sonstiges Sondergebiet "Lohnunternehmen" festgesetzten Baugrundstück ist eine Überschreitung der GRZ durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO von 20 % zulässig.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
In der abweichenden Bauweise sind in Verbindung mit § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude in offener Bauweise ohne die Längenbegrenzung von 50 m zulässig.
Innerhalb der Baugrenzen sind alle dem Betrieb dienlichen baulichen Anlagen wie Gebäude (Betriebehallen und Betriebsleiterwohnungen), Lagerplätze und dazugehörige Erschließungswege sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und § 6 Abs. 7 Nr. LBO zulässig. Eine Überschreitung der Baugrenze durch Gebäude bzw. Gebäudeteile und Lagerplätze ist unzulässig.
Innerhalb der in der Planzeichnung mit einem "L" gekennzeichneten Baugrenzen ist ausnahmsweise ausschließlich die dem Betrieb dienliche Lagerung von Materialien und das Abstellen von Maschinen und Fahrzeugen zulässig. Die Errichtung jeglicher Art von Gebäuden ist hier unzulässig.
Stellplätze für PKW und Erschließungswege sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- Ausgleichsmaßnahmen**
Auf den als "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" festgesetzten Flächen 1 und 2 sind in den Übergangsbereichen zu den landwirtschaftlichen Flächen ebenerdige Feldgehölzhecken in mindestens 3 Reihen anzulegen. Der Abstand der Pflanzen in der Reihe liegt bei 1 m. Es sind standortgerechte Gehölze mindestens als leichte Sträucher und Heister mit einer Höhe von 70 - 90 cm zu pflanzen. Die Gehölzpflanzung ist aufzuführen und dauerhaft zu erhalten. Ggf. entstehende Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen.
Auf der als "Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft" festgesetzten Fläche 3 ist im Übergangsbereich zum westlich angrenzenden Weg und zum südlich angrenzenden Sondergebiet jeweils eine ebenerdige Feldgehölzhecke in mindestens 3 Reihen anzulegen. Der Abstand der Pflanzen in der Reihe liegt bei 1 m. Es sind standortgerechte Gehölze mindestens als leichte Sträucher und Heister mit einer Höhe von 70 - 90 cm zu pflanzen. Die Gehölzpflanzung ist aufzuführen und dauerhaft zu erhalten. Ggf. entstehende Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen.
Auf der übrigen Fläche ist eine extensive Streuobstwiese mit verschiedenen regionaltypischen Lokalsorten und -arten (siehe Pflanzliste im Anhang der Begründung) anzulegen. Es sind Obstbäume der Qualität Hochstamm (Stammhöhe 1,80m - 1,80m) zu wählen. Die Bepflanzung ist mit einem Pflanzabstand von 10m x 10m vorzunehmen.
Die Anpflanzungen sind bis zum endgültigen Anwachsen zu pflegen und bis zum Erreichen der Kultursicherheit durch Einzelbaumschutz oder forstliche Kulturzaunung gegen Wildverbiss zu schützen. Die Gehölzpflanzung ist aufzuführen und dauerhaft zu erhalten. Ggf. entstehende Ausfälle sind gleichwertig zu ersetzen.
Die Fläche der Streuobstwiese ist extensiv als Dauergrünland zu nutzen. Bei Beweidung sind die Obstbäume gegen Verbiss und Vertritt zu schützen. Die Fläche kann einmal im Jahr nach dem 15.07. gemäht werden, das Mähgut ist abzufahren. Der

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 22.09.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte im Mitteilungsblatt am 23.10.2015.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 03.12.2015 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB am 15.10.2015 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 05.12.2016 den Entwurf des B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02.01.2017 bis 03.02.2017 während der Dienststunden der Amtsverwaltung Esgebek nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, im Mitteilungsblatt am 23.12.2016 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 21.12.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der katastermäßige Bestand am 02.03.2017 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planungsverträge richtig besichtigt.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 02.03.2017 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 02.03.2017 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
- Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
- Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung bekannt gemacht wird, 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 mit ihm am 16.03.17 in Kraft getreten.

Gemeinde Jörl Kreis Schleswig-Flensburg



Bebauungsplan Nr. 7 "Lohnunternehmen"

Für das Gebiet Kleinjörldfeld, östlich der Hauptstraße (Landesstraße 269), nördlich der Jannebyer Straße (Landesstraße 29)

Stand: März 2017 (Satzungsbeschluss)

Bearbeitung:

effplan.

brunk & ohmsen
große straße 54, 24855 jübek
fon 0 46 25 - 18 13 503, email info@effplan.de