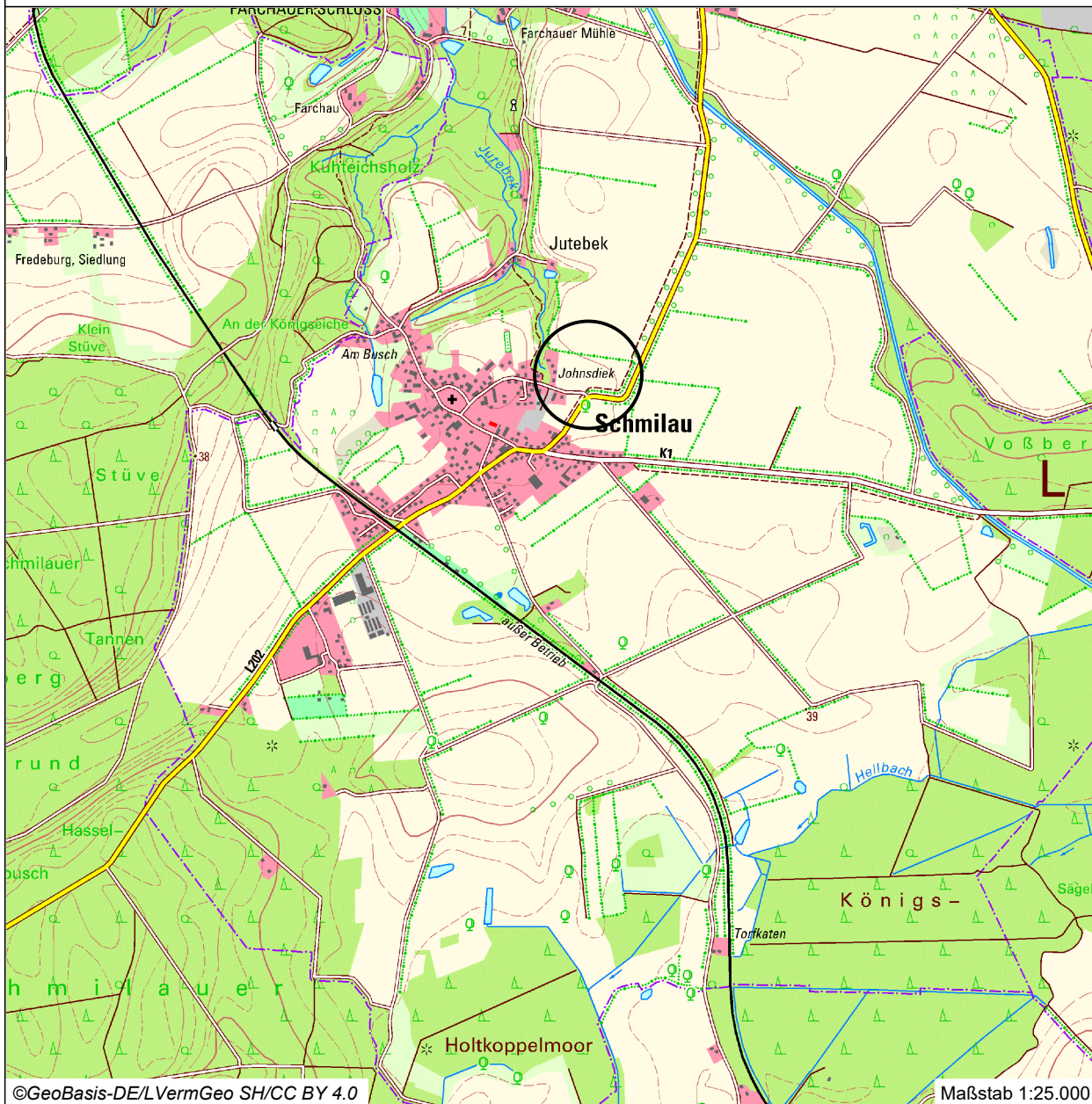


Satzung der Gemeinde Schmilau über den Bebauungsplan Nr. 9, 1. Änderung



für das Gebiet nördlich der Straße "Johnsdiek", östlich der vorhandenen Bebauung in der Straße "Johnsdiek", westlich der "Ratzeburger Straße" (L 202) am nördlichen Ortsausgang in Richtung Ratzeburg in der Gemeinde Schmilau gelegen



Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB

Planbearbeitung:

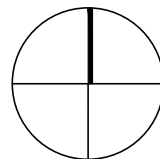


STADTPLANER UND
INGENIEURE GMBH

- Elisabeth-Haseloff-Straße 1
23564 Lübeck
Tel.: 0451 / 610 68-0
luebeck@prokom-planung.de
- Richardstraße 47
22081 Hamburg
Tel.: 040 / 22 94 64-0
hamburg@prokom-planung.de

Planungsstand:

02.06.2026	



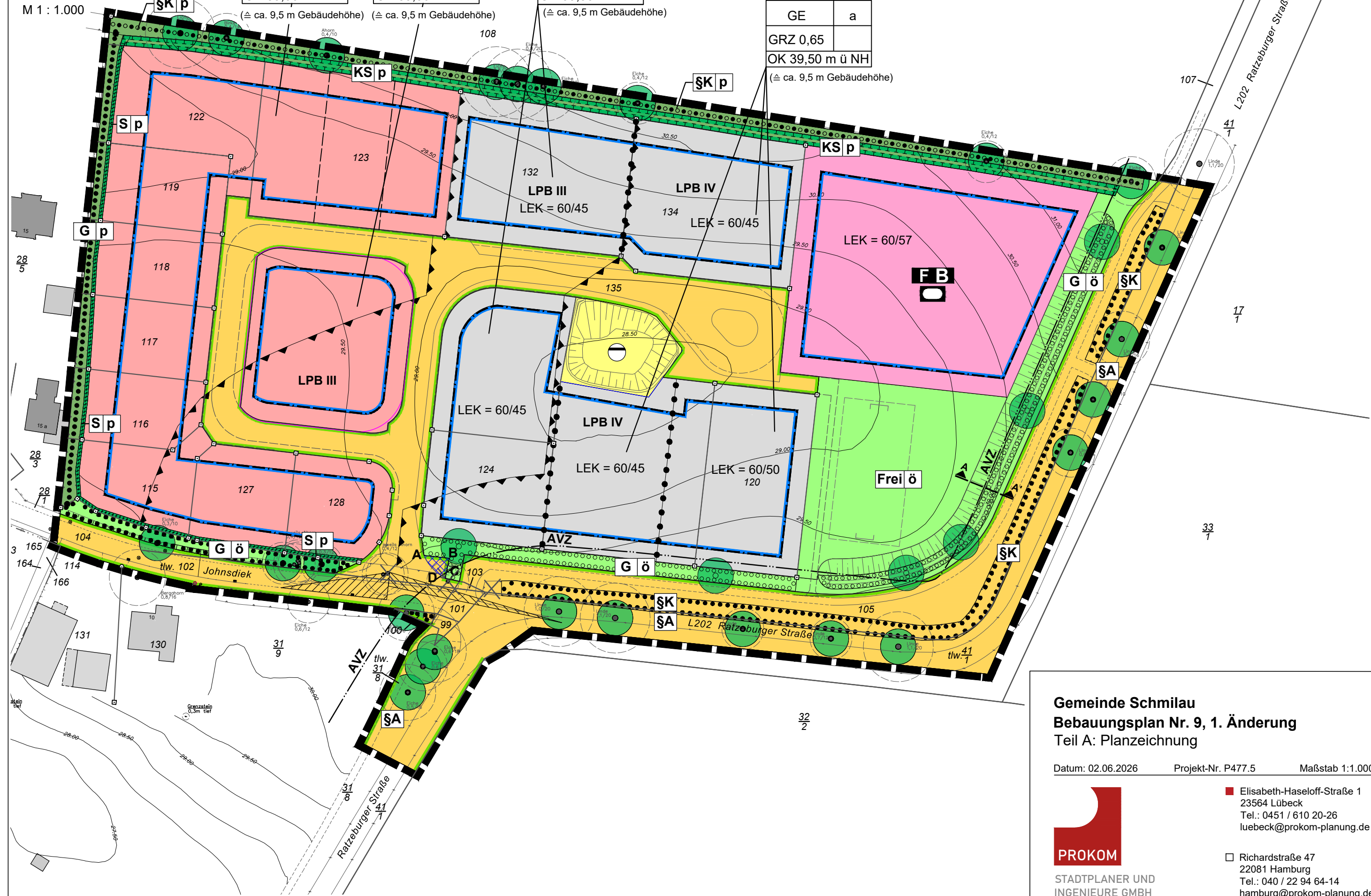
M 1 : 1.000

WA 1	II	o
GRZ 0,4		
OK 39,00 m ü NH		

WA 2	II	o
GRZ 0,4		
OK 39,00 m ü NH		

GEe	a
GRZ 0,6	
OK 39,50 m ü NH	

GE	a
GRZ 0,65	
OK 39,50 m ü NH	



Gemeinde Schmilau
Bebauungsplan Nr. 9, 1. Änderung
 Teil A: Planzeichnung

Datum: 02.06.2026 Projekt-Nr. P477.5 Maßstab 1:1.000




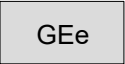










STADTPLANER UND
 INGENIEURE GMBH

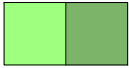












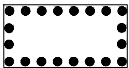




■ Elisabeth-Haseloff-Straße 1
 23564 Lübeck
 Tel.: 0451 / 610 20-26
 luebeck@prokom-planung.de

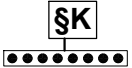

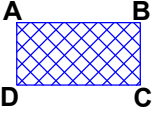
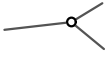


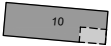
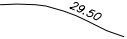
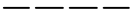
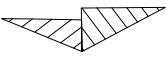


□ Richardstraße 47
 22081 Hamburg
 Tel.: 040 / 22 94 64-14
 hamburg@prokom-planung.de

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gelten das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22.12.2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) und die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12.08.2025 (BGBl. I Nr. 189)

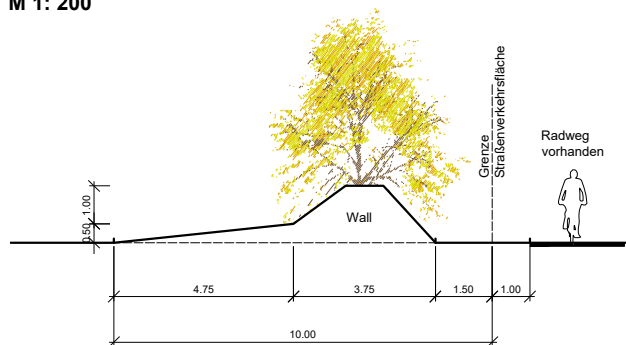
Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
	I FESTSETZUNGEN	
	1 Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO
	WA Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
	GEe eingeschränktes Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
	GE Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
	2 Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 16 bis 21 BauNVO
GRZ 0,6	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 19 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20 BauNVO
OK 39,50 m ü NH	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über NH siehe Teil B -Text-, Ziffer 5.1	§ 18 BauNVO § 2 Abs. 3 LBO S-H.
	3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §§ 22 und 23 BauNVO
	Baugrenze - siehe Teil B - Text-, Ziffer 6.3 - 6.4	§ 23 BauNVO
	ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 BauNVO
o	offene Bauweise - siehe Teil B - Text-, Ziffer 6.1	§ 22 BauNVO
a	abweichende Bauweise - siehe Teil B -Text-, Ziffer 6.2	§ 22 BauNVO
	4 Flächen für den Gemeinbedarf	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
	Fläche für den Gemeinbedarf Zweckbestimmung: F B 	
	5 Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche - siehe Teil B -Text-, Ziffer 4.1 - 4.2	
	Straßenbegrenzungslinie	
	6 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
	Fläche für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung Zweckbestimmung: 	
	Sickerbecken für Niederschlagswasser	

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
	<p>7 Grünflächen</p> <p>Grünfläche</p> <p>öffentlich / privat</p> <p>Zweckbestimmungen:</p> <p>Freizeitwiese</p> <p>Knick (gesetzlich geschützt)</p> <p>Knickschutzstreifen</p> <p>Schutzstreifen</p> <p>Gehölzstreifen</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB</p>
      		
	<p>8 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</p> <p>Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</p> <p>Knickschutzstreifen, 3,0 m breit siehe Teil B -Text-, Ziffer 8.1 und 8.2</p> <p>Schutzstreifen, 1,0 m breit (privat) siehe Teil B -Text-, Ziffer 8.3</p> <p>Anpflanzung von Bäumen, siehe Teil B -Text-, Ziffer 7.1 - 7.3</p> <p>Erhaltung von Bäumen, siehe Teil B -Text-, Ziffer 7.5</p> <p>Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, siehe Teil B -Text-, Ziffer 7.4</p> <p>Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, siehe Teil B -Text-, Ziffer 7.6</p> <p>Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern, siehe Teil B -Text-, Ziffer 7.7</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und b BauGB</p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB</p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB</p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB</p> <p>§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB</p>
       		
	<p>9 Sonstige Planzeichen</p> <p>Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen hier:</p> <p>Lärmpegelbereich nach DIN 4109-1 und 4109-2 mit den LPB III und IV siehe Teil B -Text -, Ziffer 9.2 - 9.3</p> <p>Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691:2006-12 Tag/Nacht, hier: 60 dB(A)/qm tags und 45 dB(A)/qm nachts siehe Teil B - Text -, Ziffer 9.1</p> <p>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen nach Art und Maß</p> <p>Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 9, 1. Änderung</p> <p>Maßkette zur Verdeutlichung von Abständen; Zahlenangabe = Längen in Metern</p>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB</p> <p>§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO</p> <p>§ 1 Abs. 4 BauNVO und § 16 Abs. 5 BauNVO</p> <p>§ 9 Abs. 7 BauGB</p>
 <p>LPB III</p> <p>LEK 60/45</p>  		

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
	10 Nachrichtliche Übernahmen gesetzlich geschützter Knick, siehe Teil B -Text-, Ziffer 7.6 und 8.7 und Hinweis "Erhaltung von Bäumen, Gehölzstreifen und Knicks"	§ 9 Abs. 6 BauGB § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG
	gesetzlich geschützte Allee, siehe Teil B -Text-, Ziffer 7.5 und Hinweis Nr. 1.1.1	§ 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG
	20 m Anbauverbotszone an Landesstraßen	§ 29 Abs. 1a StrWG S-H
	Umgrenzung einer Fläche zur Aufstellung einer Infotafel, siehe Teil B -Text-, Ziffer 4.2	
II DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
	vorhandene Flurstücksgrenze	
	Flurstücksnummer	
	Flurgrenze	
	vorhandene Gebäude	
	Höhenlinien Bestand über NH	
	in Aussicht genommene Grundstücksgrenze	
	Sichtfeld für die Anfahrtsicht gemäß RASt +06, Ziffer 6.3.9.3	
	entfallener Überhälter	
	eingemessener Einzelbaum	

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

Profil A - A'
M 1: 200



TEIL B – TEXT

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 – 11 BauNVO

1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

1.1.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO):

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

1.2 Gewerbegebiete und eingeschränkte Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

1.2.1 Sowohl im Gewerbegebiet als auch im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, allgemein zulässig.

1.2.2 Im Gewerbegebiet sind allgemein und auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO):

- Tankstellen,
- Einrichtungen für die Schaustellung von Personen in Peep-, Sex- oder Live-Shows sowie Bordellbetriebe und sonstige ähnliche Gewerbebetriebe für den entgeltlichen Geschlechtsverkehr,
- Vergnügungsstätten und
- Wettbüros.

1.2.3 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind allgemein und auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO):

- Gewerbebetriebe, die das Wohnen wesentlich stören,
- Tankstellen,
- Einrichtungen für die Schaustellung von Personen in Peep-, Sex- oder Live-Shows sowie Bordellbetriebe und sonstige ähnliche Gewerbebetriebe für den entgeltlichen Geschlechtsverkehr,
- Vergnügungsstätten,
- Wettbüros,
- Betriebe mit Nachtbetrieb,
- Schank- und Speisewirtschaften, die aufgrund ihrer Betriebsgröße und Struktur nicht nur der Versorgung des Gewerbegebietes und/oder der Gemeinde Schmilau dienen,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Ferienwohnungen,

- Biogasanlagen,
- Abfallumschlagsstationen und
- Tankreinigungsbetriebe

- 1.2.4 Einzelhandelsbetriebe sind nur zulässig, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions-, Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieb stehen, diesen in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und eine Verkaufsfläche von 250 m² nicht überschreiten.
- 1.2.5 Eine Überschreitung der maximal zulässigen Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 250 m² für den Einzelhandelsanteil kann darüber hinaus für Kraftfahrzeuge und Anhänger aller Art sowie für Garten- und Pflanzenmarkt zugelassen werden.
- 1.2.6 Sowohl im Gewerbegebiet als auch im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Anlagen ausgeschlossen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches sind.

2 Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- 2.1 Die Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr, Bauhof und Anlagen für sportliche Zwecke“ dient der Nutzung als Standort für die örtliche Feuerwehr mit den zugehörigen Nebenräumen wie Sozial- und Personalräumen, Büros und Besprechungsräumen sowie der Nutzung des gemeindlichen Bauhofes zur Pflege und Unterhaltung des Gemeindegebietes und für Sport- und Freizeitanlagen.
- 2.2 Innerhalb der Flächen für den Gemeinbedarf sind der Hauptnutzung dienende Nebenanlagen, Abstell- und Lagerräume sowie Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten zulässig.

3 Beschränkung der Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

- 3.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind je Wohngebäude nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.
- 3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind je Wohngebäude nicht mehr als 10 Wohnungen zulässig.

4 Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 4.1 Fremdwerbung ist innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsflächen unzulässig.
- 4.2 Innerhalb der umgrenzten Fläche A-B-C-D-A ist eine Infotafel bis zu 3,0 m Höhe zur Darstellung der im Plangebiet ansässigen Betriebe zulässig.

5 Maß der baulichen Nutzung **§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, 16 – 21 BauNVO**

- 5.1 Im Gewerbegebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet darf die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen durch technische Bauteile und Anlagen (Lüftungsschächte etc.) auf maximal 10% der Dachflächen der Hauptgebäude um maximal 3,0 m überschritten werden.

6 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche **§ 22 Abs. 4 und § 23 BauNVO**

- 6.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 dürfen die Gebäude eine Länge von 25 m nicht überschreiten.
- 6.2 Im Gewerbegebiet und im eingeschränkten Gewerbegebiet dürfen die Gebäude eine Länge von 50 m überschreiten. Seitliche Grenzabstände sind einzuhalten.
- 6.3 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 dürfen direkt am Hauptgebäude befindliche Terrassen auch außerhalb des Baufensters angeordnet werden.
- 6.4 Innerhalb der Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Feuerwehr, Bauhof und Anlagen für sportliche Zwecke“ sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und Anlagen für sportliche Zwecke auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

7 Anpflanzungen und Flächen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen **(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)**

- 7.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind als hochstämmige, heimische Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Mindestens 4 dieser Bäume sind als Ahornbäume mit einem Mindeststammumfang von 12/14 cm anzupflanzen.
- 7.2 Der Standort der festgesetzten Bäume kann bis zu 5 m verändert werden, wenn die Lage von Beleuchtungen oder von Ver- und Entsorgungsanlagen dieses erforderlich macht.
- 7.3 Bäume innerhalb der Straßenverkehrsfläche sind in unversiegelten Baumscheiben von mindestens 6 m² Größe zu pflanzen.
- 7.4 Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind durchgehend mit standortheimischen Gehölzen zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
- 7.5 Die im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
- 7.6 Die vorhandenen Gehölzstreifen sowie die vorhandenen Knicks auf den öffentlichen und privaten Grünflächen und im Bereich der Straßenverkehrsflächen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

- 7.7 Die Bäume und Sträucher auf den als zu erhalten und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzten Flächen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Die defizitären Abschnitte sind mit Gehölzen der folgenden Pflanzliste (Gehölze der bunten Knicks) aufzuwerten. Die Bepflanzung der defizitären Abschnitte ist zweireihig in der Reihe versetzt im Pflanzraster 0,75 m in der Reihe und zwischen den Reihen auszuführen. Alle 50 m ist ein Überhälter zu erhalten bzw. anzupflanzen.

Hasel (<i>Corylus avellana</i>)	Schlehdorn (<i>Prunus spinosa</i>)
Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)	Hundsrose (<i>Rosa canina</i>)
Feldahorn (<i>Acer campestre</i>)	Weißdorn (<i>Crataegus div. spec.</i>)
Weiden (<i>Salix div. spec.</i>)	Traubenkirsche (<i>Prunus padus</i>)
Vogelkirsche (<i>Prunus avium</i>)	Faulbaum (<i>Frangula alnus</i>)
Stieleiche (<i>Quercus robur</i>)	Zitterpappel (<i>Populus tremula</i>)
Schwarzerle (<i>Alnus glutinosa</i>)	Wildapfel (<i>Malus sylvestris</i>)

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

- 8.1 Der Knickschutzstreifen ist in einer Breite von 3,0 m als naturnaher, feldrainartiger Wildkrautstreifen zu entwickeln, 1 x jährlich, frühestens ab dem 1. Juli d.J., zu mähen inkl. Abfuhr des Mähgutes und auf Dauer zu erhalten. Bauliche Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie gärtnerische oder sonstige Nutzungen sind dort nicht zulässig.
- 8.2 Der Knickschutzstreifen ist zu den Grundstücken des Allgemeinen Wohngebietes, des eingeschränkten und des regulären Gewerbegebietes sowie zu den Flächen für Gemeinbedarf bereits vor Baubeginn mit einem mindestens 0,8 m hohen Zaun abzugrenzen.
- 8.3 Der Schutzstreifen ist in einer Breite von 1,0 m als naturnaher, feldrainartiger Wildkrautstreifen zu entwickeln, 1 x jährlich, frühestens ab dem 1. Juli d.J., zu mähen inkl. Abfuhr des Mähgutes und auf Dauer zu erhalten. Bauliche Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen sowie gärtnerische oder sonstige Nutzungen sind dort nicht zulässig.
- 8.4 Im Allgemeinen Wohngebiet und in den eingeschränkten und regulären Gewerbegebieten ist das Niederschlagswasser auf den jeweiligen Baugrundstücken zu versickern.
- 8.5 Die Knicks sind gemäß den aktuellen Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz zu pflegen.

9 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 Emissionsbeschränkungen (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

Zum Schutz vor Gewerbegeräuschimmissionen in der Umgebung wird der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Schmilau bezüglich der maximal zulässigen Schallemissionen gegliedert. Hierbei werden u.a. Emissionskontingente L_{EK} entsprechend DIN 45691:2006-12 festgesetzt.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die folgenden angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Betriebe im eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) haben sich gem. TA Lärm einzufügen.

Emissionskontingente L_{EK} tags und nachts in dB(A)/qm

Gewerbe Teilfläche	LEK, Tag	LEK, Nacht
Fläche GE Nordost	60	45
Fläche GE Südost	60	50
Fläche GE Südwest	60	45
Fläche für Gemeinbedarf „Feuerwehr, Bauhof und Anlagen für sportliche Zwecke“	60	57

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Ein Vorhaben ist auch dann zulässig, wenn der nach TA Lärm berechnete Beurteilungspegel L_r am jeweils betrachteten Immissionsort den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 10 dB(A) unterschreitet.

9.2 Passiver Schallschutz (Verkehrslärm) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Bereich der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sind Vorkehrungen (passiver Schallschutz) zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen zu treffen. Es gelten die folgenden Anforderungen an die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion der Außenbauteile (Wand, Dach, Fenster Lüftung) von Wohnungen, Büroräumen und Ähnlichem:

Lärmpegelbereich IV: $R'_{w,ges} = 40$ dB

Lärmpegelbereich III: $R'_{w,ges} = 35$ dB

In den Feldern mit der Bezeichnung LPB III und LPB IV ist zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen) das erforderliche gesamte Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile für Außenfassaden gemäß Abschnitt 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 vorzusehen.

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 4109-2:2018-01, Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen).

- 9.3 Für die von der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) gemindert werden.

Für die Festsetzungen 9.2 bis 9.3 gilt, dass wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung unter Berücksichtigung der Abschirmwirkung der zur Ausführung kommenden Baukörper geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren, von den Festsetzungen abgewichen werden kann.

II BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBO S.-H.)

1 Werbeanlagen auf privaten Baugrundstücken

- 1.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- 1.2 Werbeanlagen sind im Bereich der Anbauverbotszone unzulässig.
- 1.3 Werbeanlagen dürfen 5,0 m nicht überschreiten.
- 1.4 Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig.
- 1.5 Fremdwerbung ist unzulässig.
- 1.6 Beleuchtete oder selbst leuchende Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 5,0 m zulässig.

2 Allgemeines Wohngebiet

- 2.1 Festsetzungen für Fassaden und Dächer der Hauptgebäude (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBO S-H)
 - 2.1.1 Fassaden sind in Verblendmauerwerk, Putz und Holz in rötlichen, rotbraunen, bräunlichen, weißen und grauen Farbtönen zulässig.
 - 2.1.2 Holzhäuser in Blockbauweise mit Außenfassaden aus waagrecht übereinander gelagerten und an den Gebäudeecken verzahnten und auskragenden Rundstämmen/- Hölzern sind ausgeschlossen.
 - 2.1.3 Die Begrünung von Fassaden ist zulässig.
 - 2.1.4 Baulich zusammenhängende Baukörper sind mit einer aufeinander abgestimmten Gestaltung und Oberflächenstruktur der Außenwände auszuführen.
 - 2.1.5 Als Dachformen sind für die Hauptgebäude Sattel-, Walm-, Krüppelwalm- und Pultdächer sowie begrünte Dächer mit Dachneigungen von 0° bis 50° zulässig.
 - 2.1.6 Dacheindeckungen, mit Ausnahme von begrünten Dächern, sind nur in rötlichen, rotbraunen oder anthrazitgrauen Farbtönen zulässig. Hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien (mit Ausnahme von Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen) sind unzulässig.

- 2.1.7 Sonnenkollektoren und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Die Neigung und Ausrichtung muss bei Dachneigungen von 25° bis 50° der Dachneigung entsprechen.
- 2.2 Erforderliche Stellplätze (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBO S-H)
 - 2.2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind pro Wohnung mindestens 2 Stellplätze herzustellen.
 - 2.2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet WA 2 sind pro Wohnung mindestens 1,5 Stellplätze herzustellen.

3 Gewerbegebiet

- 3.1 Festsetzungen für Fassaden und Dächer (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBO S-H)
 - 3.1.1 Fassaden mit geschlossenen, fensterlosen, ungegliederten Wandflächen ab einer Länge von 30 m sind je 10 m Wandlänge mit je drei Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Für Kletterpflanzen sind geeignete Klettergerüste oder –hilfen vorzusehen.
 - 3.1.2 Fassaden sind in rötlichen, rotbraunen, bräunlichen, grauen, grünen, weißen und schwarzen Farbtönen zulässig. Für Fassaden von freistehenden Wohngebäuden zur Unterbringung von Betriebswohnungen gelten die gestalterischen Festsetzungen des Allgemeinen Wohngebietes Nr. 2.1.1 bis 2.1.4.
 - 3.1.3 Die Dachneigung ist von 0° bis 50° zulässig. Für Dächer von freistehenden Wohngebäuden zur Unterbringung von Betriebswohnungen gelten die gestalterischen Festsetzungen des Allgemeinen Wohngebietes Nr. 2.1.5 bis 2.1.7.
 - 3.1.4 Hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien sind, mit Ausnahme von Solar- und Photovoltaikanlagen, unzulässig.
 - 3.1.5 Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Die Neigung und Ausrichtung muss bei Dachneigungen von 25° bis 50° der Dachneigung entsprechen.

III HINWEISE

(nicht Teil der Festsetzungen)

1 Arten- und Biotopschutz

- 1.1 Erhaltung von Bäumen, Gehölzstreifen und Knicks
 - 1.1.1 Zu erhaltende Bäume, Gehölzstreifen und Knicks sind während der Bauphase vor Eingriffen zu schützen. Alle Bauarbeiten sind nach DIN 18920 und RSBB 2023 durchzuführen.
- 1.2 Fäll- und Rodungsfristen
 - 1.2.1 Bäume, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze sind gem. § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ausschließlich in der Zeit vom 01. Oktober bis 28./29. Februar zu fällen, abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen.
- 1.3 Beleuchtung
 - 1.3.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind möglichst fledermaus- und insekten-schonende Leuchten und Leuchtmittel mit einer Lichtfarbtemperatur von maximal 3000

Kelvin einzusetzen. Es sind nur Leuchten mit einer Abstrahlung nach unten zu verwenden. Beleuchtungen der Knicks und der Schutzstreifen müssen vermieden werden.

1.4 Baufeldfreimachung

- 1.4.1 Baufeldfreimachungen sind in Randstreifen mit Staudenfluren außerhalb der Brutzeit der Vögel i.d.R. zwischen 01. Oktober und Ende Februar durchzuführen. Die Bauarbeiten können auch vor der Brutsaison aufgenommen und permanent weitergeführt werden, so dass die Bauarbeiten eine vergrämende Wirkung erzeugen.

2 Denkmalschutz

§ 12 Abs. 2 Nr. 6 DSchG

Im Plangebiet befindet sich ein archäologisches Intressengebiet bzw. gem. § 12 Abs. 2 Nr. 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Im Zuge der Erschließungsarbeiten des Bebauungsplanes Nr. 9 wurden Untersuchungen durchgeführt und entsprechend dokumentiert.

§ 15 DSchG

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder 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 an die Denkmalschutzbehörde.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

3 Löschwasserversorgung

- 3.1 Die Löschwasserversorgung für die Brandbekämpfung ist gemäß § 2 BrSchG (Gesetz über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren) und das Arbeitsblatt W 405, W 331 und W 400 des DVGWs (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches) sicherzustellen. Wird vorgesehen das Löschwasser über die öffentliche Trinkwasserversorgung bereitzustellen ist die DVGW Information Wasser Nr. 99 zu beachten.

4 Lichtquellen

- 4.1 Alle Lichtquellen sind so abzuschirmen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf den klassifizierten Straßen nicht erfolgt. Sie sind so auszubilden, dass sie durch ihre Form, Farbe, Größe oder dem Ort und die Art der Anbringung nicht zu Verwechslungen mit Verkehrszeichen und –einrichtungen Anlass geben oder deren Wirkung beeinträchtigen können.

Die Abschirmung hat auf Privatgrund zu erfolgen.

5 Niederschlagswasser Verkehrsflächen

- 5.1 Niederschlagswasser von Lager- und Verkehrsflächen auf Gewerbegrundstücken ist gem. Merkblatt DWA-M 153 zu reinigen und über den bewachsenen Oberboden (Mulden-, Flächenversickerung) zu versickern.

6 Minimierung Freizeitlärm

- 6.1 Um eine Reduzierung von Geräuschspitzen durch den Aufprall von Bällen auf den Ballfangzaun im Bereich des Bolzplatzes zu mindern, ist für den Ballfangzaun eine höherwertige Ausführung aus Stahlgittermatten mit Schalldämpfungen vorzusehen.

7 Einsehbarkeit von Vorschriften

- 7.1 Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse u.ä.) können bei der Amtsverwaltung des Amtes Lauenburgische Seen, Fünfhausen 1, 23909 Ratzeburg, während der allgemeinen Öffnungszeiten und nach vorheriger Terminvereinbarung eingesehen werden. Soweit auf DIN-Vorschriften/technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden diese ebenfalls beim Amt Lauenburgische Seen zur Einsichtnahme bereitgehalten.