

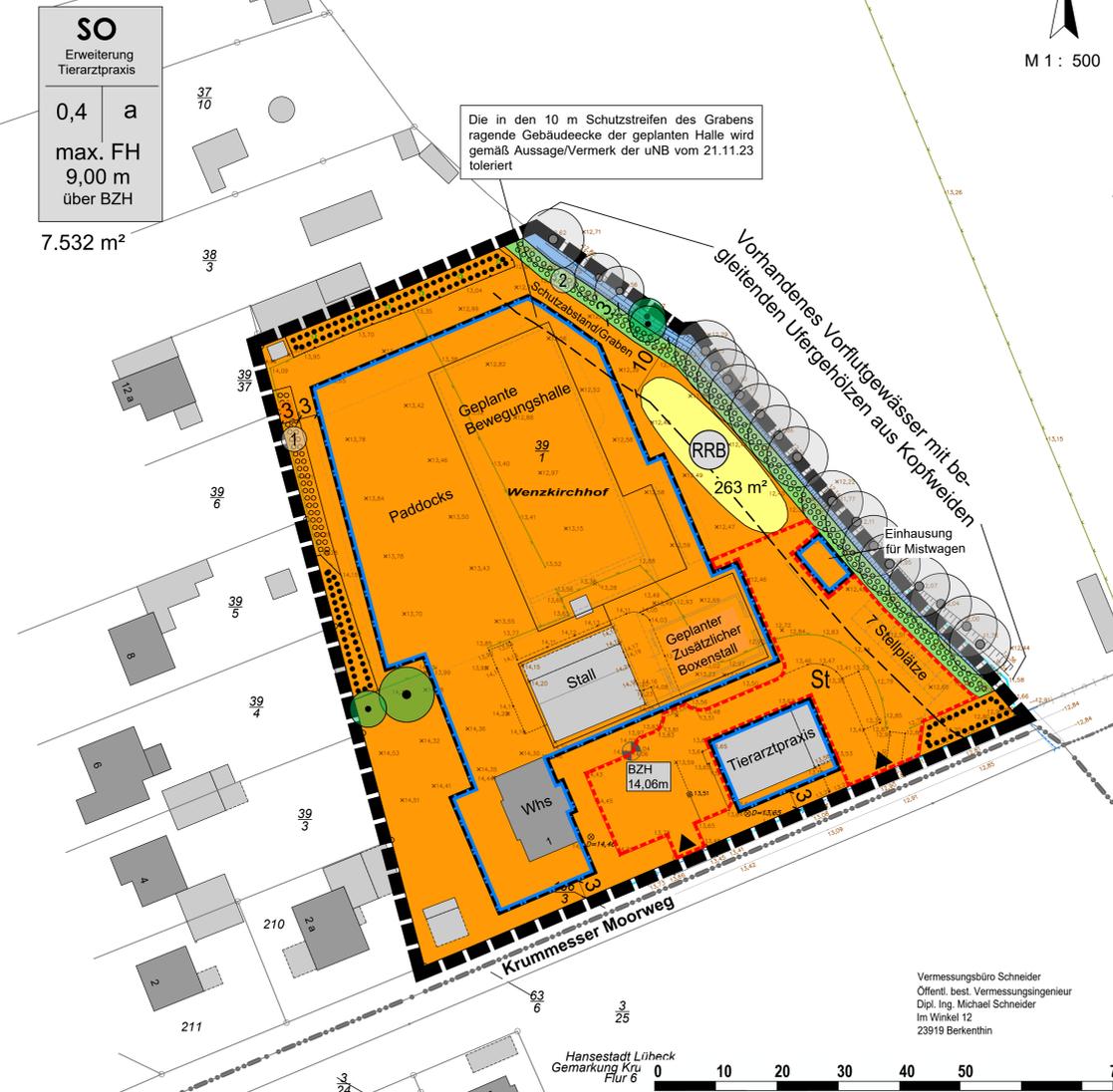


# Satzung der Gemeinde Krummesse über den Bebauungsplan Nr. 17 -Erweiterung Tierarztpraxis-

## Präambel

Aufgrund des § 8 - 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 86 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den B-Plan Nr. 17 "Erweiterung Tierarztpraxis" für das Gebiet östlich der Straße Wenzkirchhof auf Höhe der Grundstücke Nr. 2 - 12, nördlich angrenzend am Krummesser Moorweg, südlich des Ruschweges anliegend am rückwärtigen Bereich des Grundstücks Wenzkirchhof Nr. 14 und westlich ackerbaulich genutzter Flächen- bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## Teil A: Planzeichnung



## Planzeichenerklärung

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

**SO** Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

max. FH 9,00 m über BZH  
Maximal zulässige Gebäudehöhe in m über Bezugshöhe (BZH) (§ 18 BauNVO)

GRZ 0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Zufahrtsbereiche

5. Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen  
Zweckbestimmung: Regenrückhaltebecken

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Private Grünflächen als Schutzfläche für vorhandene Ufergehölze

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4 BauGB)

Vorhandenes Vorflutgewässer, offener Vorflutgraben  
„Quellgerinne Kappungsgebiet/W12.13.Q3 der Stadt Lübeck (Gewässer untergeordneter Bedeutung)“

8. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)  
Zweckbestimmung:

1 Anpflanzung einer Hecke in Ergänzung der hier vorhandenen Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, ....

2 Anpflanzungen (und Anlage einer Böschung) mit der Funktion als Uferschutzstreifen zum hier vorhandenen Graben

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)

3 Erhaltung Bäume

9. Sonstige Planzeichen  
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Zufahrtsbereiche und private Erschließungswege (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

4 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

### II. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

5 Schutzabstand zum vorhandenen Graben, Schutzbestimmung gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG

### III. Darstellung ohne Normcharakter

6 Vorhandene Bebauung, Wohngebäude

7 Vorhandene Bebauung, gewerbliche Gebäude und Nebengebäude

8 Kennzeichnung der Bezugshöhe mit Höhenangabe

9 Erhaltungswerte Bäume außerhalb des Geltungsbereiches

## Teil B: Text

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)  
Sonstiges Sondergebiet (SO)  
Innerhalb des gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO festgesetzten "Sonstiges Sondergebietes" (SO), mit der Zweckbestimmung "Erweiterung Tierarztpraxis" sind folgende Nutzungen zulässig:

- Zusätzlicher Boxenstall für bis zu 5 Pferde mit Reha-Möglichkeiten/Behandlungsräumen
- Bewegungshalle mit zusätzlichen Behandlungsräumen
- Dunglagerung - wöchentliche Abfahrt
- Auslaufflächen
- Parkplatz- / Anhangflächen
- Zufahrten / Überfahrten

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, § 18 und § 19 BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)  
Innerhalb der SO dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbeschränkungen durch technische Aufbauten wie Photovoltaik-Anlagen, Schornsteine, Antennen und Blitzableiter überschritten werden. Derartige Bauteile/technische Aufbauten dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) um max. 5,00 m überschreiten.

2.2 Grundfläche § 19 BauNVO  
Die zulässige Grundfläche darf im Plangebiet durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Punkt BauNVO bezeichneten Anlagen (Stellplätze mit ihren Zufahrten und Anlagen) um bis zu 50% überschritten werden. Eine weitere Überschreitung der Grundflächen ist auch ausnahmsweise nicht zulässig.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)  
Im Plangebiet ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Es sind Gebäudelängen über 50 m zulässig.

4. Versickerung von Niederschlagswasser auf Baugrundstücken (§ 9 Abs.1 Nr. 14 und 16 BauGB) i.V.m. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

4.1 Im Plangebiet wird eine Fläche für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken (RRB)“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzt. Das überschüssige Oberflächenwasser ist in das RRB einzuleiten. Die Einleitmenge in den Vorfluter wird auf max. 10l/s begrenzt. Das Oberflächenwasser ist gedrosselt und in freiem Auslauf über eine Geröllschüttung als Furt in Richtung Vorflut zu leiten.

4.2 Das Oberflächenwasser ist vor Einleitung in die Vorflut über einen Regenklärbecken/-schacht vorzubehandeln.

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

5.1 Für die Außenanlagen sind insekten- und fiedermausfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.

5.2 Das geplante Regenrückhaltebecken ist naturnah, in Erdbauweise anzulegen, nicht ständig gefüllt (Stauvolumen rd. 31m³, max. Einstau rd. 21cm).

5.3 Zur Kompensation des Lebensraumverlustes von Vögeln und Fledermäusen sind Vogelbrut- und Fledermauskästen an Überhängen in den Knicks der näheren Umgebung sowie Nisthilfen in den neuen Gebäuden und entlang der geplanten Halle vorzusehen.

5.4 Für die Außenanlagen sind insekten- und fiedermausfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.

6. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

6.1 Anpflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
Im Plangebiet sind im Bereich des Regenrückhaltebeckens drei Bäume (Kopfeiden) anzupflanzen. Die Verortung der Bäume erfolgt bei Umsetzung der Planung/Anlage des naturnah gestalteten RRB. Pflanzgut: Lorbeerweide (Salix pentandra) H.3 x v.m.B. 8-10, bei/nach Pflanzung sind die Lorbeerweiden zu kopfen.

6.2 Im Plangebiet sind zwei Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt.

6.2.1 Anpflanzfläche "1": Anpflanzung einer Hecke in Ergänzung der hier vorhandenen Fläche mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Liste 1 Anpflanzung von Gehölzen  
Als Gehölzarten sind folgende vorzusehen:

- Hasel (Corylus avellana), Salweide (Salix caprea mas), Hundrose (Rosa canina), Vielblütige Rose (Rosa multiflora), Holunder (Sambucus nigra), Gew. Schneeball (Viburnum opulus) und als Baumarten Esche (Fraxinus excelsior) und Eiche (Quercus robur)

- Pflanzung: 3-reihig, Pflanzabstand 1m x 1m
- Pflanzgut: leichte Sträucher mind. 3-triebig, 2xv 60-100 / leichte Heister 2xv 125-150; die Baumarten sind im Abstand von 10 m als Hochstamm, 3xv.m.B. 12-14 in die Pflanzung zu setzen.

- Die Flächen sind mit Mulch abzudecken und ggf. vor Verbleib zu schützen

6.2.2 Anpflanzfläche "2": Anpflanzungen (und Anlage einer Böschung) mit der Funktion als Uferschutzstreifen zum hier vorhandenen Graben

Liste 2 Anpflanzung von Ufergehölzen:  
Als Gehölzarten sind folgende vorzusehen:

- 40 % Schwarzerle (Alnus glutinosa), dazu Esche (Fraxinus excelsior), Gew. Traubenkirsche (Prunus padus), Silberweide (Salix alba), Ohrweide (S. aurita), Salweide (S. caprea), Kortweide (S. viminalis), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Flatterulme (Ulmus laevis) und Gew. Schneeball (Viburnum opulus). Zum Graben hin sind vor allem Erlen zu pflanzen.

- Pflanzung: 3-reihig, Pflanzabstand 1m x 1m
- Pflanzgut: leichte Sträucher mind. 3-triebig, 2xv 60-100 / leichte Heister 2xv 125-150.

- Die Flächen sind mit Mulch abzudecken und vor Verbleib zu schützen
- Die Fläche sind zum SO-Gebiet durch einen mind. 1,5 m hohen Zaun vor Überformung zu schützen.

Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)  
6.3 Die im Plangebiet zum Erhalt festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, ordnungsgemäß zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

### II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Ortliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 86 LBO

Fassadenmaterialien  
Für die Fassadengestaltung sind folgende Materialien zulässig: Holz, Klinker und Metall  
Reflektierende Fassadenmaterialien und verspiegelte Fenster sind unzulässig.

Dächer  
Es sind Satteldächer und flach geneigte Dächer zulässig.  
Technische Anlagen  
Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf allen Gebäuden zulässig. Die zulässigen Solar- und Photovoltaikanlagen werden so installiert, dass keine Blendwirkung auf den fließenden Verkehr entsteht.

Gesetzliche Grundlagen:  
• Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3834), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184).

## Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 17 der Gemeindevertretung vom .....  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 17 erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Berkeninth am .....

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für den Bebauungsplan Nr. 17 nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am ..... durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am ..... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 17 und die Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... während der Dienststunden nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich und zur Niederschrift abgegeben werden können und den Hinweisen zu vorliegenden umweltrelevanten Informationen durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Berkeninth am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www ..... de" ins Internet eingestellt.

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

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie bauliche Anlagen, mit Stand vom ..... in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

(Krummesse, Datum, Siegelabdruck) (Schramm) -Bürgermeister-

(..... Datum, Siegelabdruck) Schneider (Offent. best. Verm.-Ing.)

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

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

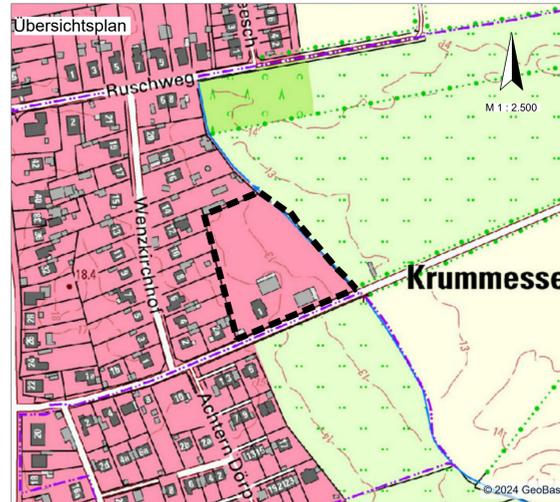
(Krummesse, Datum, Siegelabdruck) (Schramm) -Bürgermeister-

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

(Krummesse, Datum, Siegelabdruck) (Schramm) -Bürgermeister-

11. Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 17 durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde 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 durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Berkeninth 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, 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 mithin am ..... in Kraft getreten.

(Krummesse, Datum, Siegelabdruck) (Schramm) -Bürgermeister-



## Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 -Erweiterung Tierarztpraxis- der Gemeinde Krummesse Kreis Herzogtum Lauenburg

Verfahrensstand - Bauleitplanverfahren gemäß § 8 - 10 des Baugesetzbuches (BauGB)  
 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB  
 Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB  
 Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB  
 Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB  
 Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB  
Vorentwurf Juli 2024  
Fassung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 i.V.m. § 4 Abs. 1 BauGB



Marie-Göppert-Straße 1  
23962 Lübeck  
Tel: +49 451 31740-0  
Fax: +49 451 31740-30  
E-Mail: info@bcsl.com  
Web: www.bcs.com