

**Niederschrift**  
**über die Sitzung Nr. 06/18 der Gemeindevertretung Sandesneben**  
**am 26.02.2019 im Lauenburger Hof**



Beginn	20:00 Uhr
Ende	20:48 Uhr

Unterbrechungen	keine
Mitgliederzahl	13

Anwesend	Bemerkung
<b>a) Stimmberechtigt</b>	
✓ 1. Bgm. Erich Bünger (als Vorsitzender) WGS	
✓ 2. GV Rainer Rexin WGS	
✓ 3. GV Holger Siemer FWS	
✓ 4. GV Simone Berwald FWS	
✓ 5. GV Hauke Dürr WGS	
✓ 6. GV Kai Fickbohm WGS	
✓ 7. GV Manfred Greiner WGS	
✓ 8. GV Peter Heidkamp WGS	
✓ 9. GV Heiko Maschmann WGS	Fehlt entschuldigt
✓ 10. GV Holger Murjahn WGS	
✓ 11. GV Günther Peters FWS	
✓ 12. GV Olaf Weise WGS	
✓ 13. GV Eugen Winkelmeier WGS	Fehlt entschuldigt
<b>b) Nicht stimmberechtigt</b>	
✓ Protokollführer Peter Pfennigschmidt	

**Tagesordnung**

**I. Öffentlicher Teil**

1. Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung und der Beschlussfähigkeit
2. Ergänzung / Änderung der Tagesordnung
3. Beschlussfassung über den Ausschluss der Öffentlichkeit
4. Niederschrift der Sitzungen Nr. 05/18 vom 05.02.2019
5. Einwohnerfragezeit
6. Bericht des Bürgermeisters
7. Deckenerneuerung Blumenstraße  
Hier: Auftragsvergabe
8. Lauenburger Hof  
Hier: Anbringen eines Handlaufes an der Eingangstreppe
9. B-Plan 9, 3. Änderung und Ergänzung Entwurfs- und Auslegungsbeschluss
10. Konzert in der Amtsarena (Polzeiorchester Hamburg)
11. Anfragen und Mitteilungen

✓

Die Verhandlungen fanden in öffentlicher Sitzung statt.

**Niederschrift**  
**über die Sitzung Nr. 06/18 der Gemeindevertretung Sandesneben**  
**am 26.02.2019 im Lauenburger Hof**



1. **Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung und der Beschlussfähigkeit**

2. **Ergänzung / Änderung der Tagesordnung**

Keine Ergänzung oder Änderung

3. **Beschlussfassung über den Ausschluss der Öffentlichkeit**

Kein Ausschluss

4. **Niederschrift der Sitzungen Nr. 05/18 vom 05.02.2019**

Gegen die Niederschrift wird kein Einwand erhoben.

5. **Einwohnerfragezeit**

Die Einwohnerfragezeit wird durchgeführt.

6. **Bericht des Bürgermeisters**

Der Bürgermeister berichtet über folgende Punkte:

- Es wurde ein Notfallkoffer für die Frw. Feuerwehr gestiftet, (284.- €).
- Das Vergleichsschießen des Schützenvereins ist am 15. und 16.03.2019
- Die Seniorenausfahrt ist am 14.08.2019. Ziel: Lüneburger Heide
- Der Senioren Nachmittag ist am 11.10.2019
- Senioren Weihnachtsfeier am 13.12.2019
- B-Plan 21: Es wird zurzeit eine faunistische Potenzialanalyse und eine Artenschutzprüfung durchgeführt.
- Heute 26.02.2019 fand ein Gespräch zum Thema Rettungswache und Wertstoff-Hof statt. Teilnehmer: Landesplanung, Kreis, Amt, Gemeinde. Es wird ein schwieriger Weg.
- Reparatur Kläranlage (Rechen) Fa. Barth 15.318,87 € , Fa. Jahn 13.787,34 €
- Badesaison Freibad Steinhorst 3.Juni bis 01. Sept. 2019. Die Preise sind angehoben worden. Schüler Dauerkarte 20 €

7. **Deckenerneuerung Blumenstraße**

Hier: Auftragsvergabe

Das beschränkte Ausschreibungsverfahren ergab:

Fa. B&N GmbH Büchen 75,643,69 €

Fa. TSB Gadebusch 96.406,55 €

**Niederschrift**  
**über die Sitzung Nr. 06/18 der Gemeindevertretung Sandesneben**  
**am 26.02.2019 im Lauenburger Hof**



Den Auftrag soll die Fa. B&N GmbH aus Büchen ausführen.

Abstimmungsergebnis:

11 dafür, 0 dagegen, 0 Enthaltungen

8. **Lauenburger Hof**

Hier: Anbringen eines Handlaufes an der Eingangstreppe

Ein Angebot der Fa. Piper aus Schönberg liegt allen vor.  
Angebotspreis : 942,94 €

Die Fa. Piper soll den Auftrag ausführen

Abstimmungsergebnis:

11 dafür, 0 dagegen, 0 Enthaltungen

9. **B-Plan 9, 3. Änderung und Ergänzung Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

Gemäß §22 GO finden die Beratungen und Beschlüsse ohne den GV Manfred Greiner statt.

Die Vorlage zum Beschlussvorschlag liegt allen vor.

Abstimmungsergebnis:

10 dafür, 0 dagegen, 0 Enthaltungen

10. **Konzert in der Amtsarena (Polzeiorchester Hamburg)**

Kulturelle Veranstaltung im Herbst 2019    Sonntag Nachmittags  
Kosten: ca. 2.500 €

Abstimmungsergebnis:

11 dafür, 0 dagegen, 0 Enthaltungen

11. **Anfragen und Mitteilungen**

Den Bürgerbus im Amt Sandesneben-Nusse gibt es jetzt ein Jahr, eine gute Einrichtung die auch gut angenommen wird. Im ersten Jahr wurden ca. 1.250 Touren mit ca. 1.500 Personen gefahren und dabei 15.000 km zurückgelegt. Das BB-Team besteht aus 28 Personen.

---

Zur Erfassung der Oberflächenentwässerung werden alle Bürger vom Amt informiert, mit einer Erklärung zur Grundstücksentwässerung.  
Dazu wird im 3. Quartal eine Einwohnerversammlung stattfinden.

---

Zum Grundstück Neels wird am 14.03.2019 ein Gespräch mit Herrn Lüneburg von GSG stattfinden.

---

Alle Feuerwehrfahrzeuge des Amtes S-N sollten in Sandesneben gemäß §57 UVV durch die DEKRA geprüft werden. Bis heute ist keine Abnahme gemacht worden.  
Für Sandesneben hat die GTÜ die Abnahme gemacht.

**Niederschrift**  
**über die Sitzung Nr. 06/18 der Gemeindevertretung Sandesneben**  
**am 26.02.2019 im Lauenburger Hof**



*ii*  
*Bünzger*  
Bürgermeister

*Frügest.*  
Protokollführer

## Vorlage

für die Sitzung der Gemeindevertretung der  
Gemeinde Sandesneben am 26.02.2019

zu TOP 9 Bebauungsplan Nr. 9, 3. Änderung und Ergänzung  
hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss gem. § 3 Abs. 2 BauGB

---

### Beschlussvorschlag

1. Der Entwurf des B-Planes Nr. 9, 3. Änderung und Ergänzung für das Gebiet

#### Südlich der Hauptstraße (L 92)

und die Begründung werden in den vorliegenden Fassungen gebilligt. / mit folgenden Änderungen gebilligt:

2. Der Entwurf des Planes und die Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszuliegen und die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der Auslegung zu benachrichtigen. Zusätzlich sind der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die nach § 3 Absatz 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen ins Internet einzustellen und über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich zu machen.

### Abstimmungsergebnis:

Gesetzliche Anzahl der Gemeindevertreterinnen/Gemeindevertreter: ..... 13

davon anwesend: 11; Ja-Stimmen: 11; Nein-Stimmen: 1; Stimmenthaltungen: 1

### Bemerkung:

Aufgrund des § 22 GO waren ~~keine~~/folgende Gemeindevertreterinnen/Gemeindevertreter von der Beratung und Abstimmung ausgeschlossen; sie waren weder bei der Beratung noch bei der Abstimmung anwesend:

G.V. Manfred Greiner

26.02.2019

Bürger



# Gemeinde Sandesneben

Kreis Herzogtum Lauenburg

## Bebauungsplan Nr. 9, 3. Änderung und Ergänzung

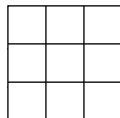
Gebiet: Südlich der Hauptstraße (L 92)

### Begründung

Planstand: Entwurf gem. § 3 (2) BauGB, GV 26.02.2019



Planverfasser:



**Planlabor Stolzenberg**

Architektur \* Städtebau \* Umweltplanung

Diplomingenieur Detlev Stolzenberg  
Freier Architekt und Stadtplaner

St. Jürgen-Ring 34 \* 23564 Lübeck  
Telefon 0451-550 95 \* Fax 550 96

eMail stolzenberg@planlabor.de  
www.planlabor.de

Inhaltsverzeichnis:

- 1. Planungsgrundlagen ..... 3
  - 1.1. Planungsanlass und Planungsziele ..... 3
  - 1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben ..... 3
  - 1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan..... 4
  - 1.4. Plangebiet..... 5
- 2. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung ..... 5
- 3. Planinhalt ..... 6
  - 3.1. Verkehrliche Erschließung ..... 6
  - 3.2. Immissionen..... 6
  - 3.3. Archäologie..... 7
- 4. Ver- und Entsorgung ..... 7
- 5. Kosten ..... 8
- 6. Naturschutz und Landschaftspflege ..... 8
- 7. Billigung der Begründung ..... 8

## **1. Planungsgrundlagen**

### **1.1. Planungsanlass und Planungsziele**

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Sandesneben ist seit 2014 rechtswirksam. Für die bestehende Straßenrandbebauung aus Wohn- und Geschäftshäusern südlich der Hauptstraße, wurden ein Mischgebiet sowie eine Gemeinbedarfsfläche für den Zweck öffentliche Verwaltung festgesetzt. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche sind als Grünflächen festgesetzt worden.

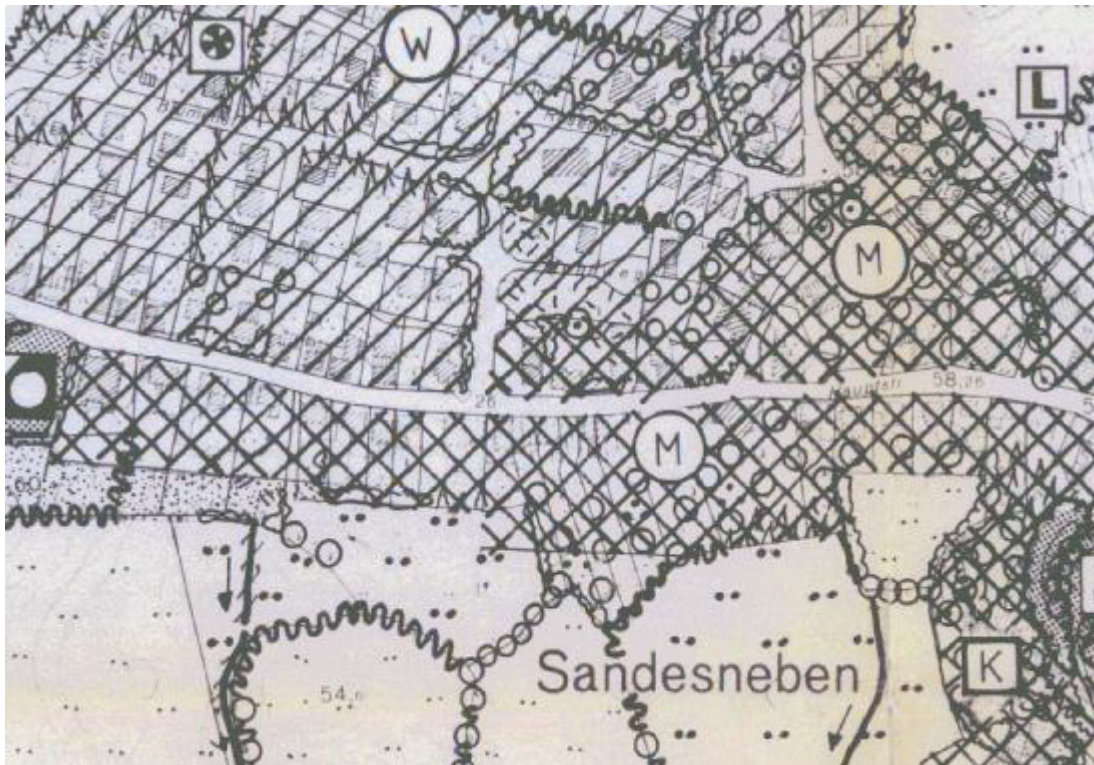
Im Zuge des Ausbaus des Regionalzentrums sowie der Neuerrichtung einer Kindertagesstätte wurden für den westlichen Teil des Geltungsbereichs mit dem Bebauungsplan Nr. 17 bzw. dessen 1. vereinfachter Änderung sowie der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9 bereits neue planungsrechtliche Festsetzungen getroffen. Dabei wurden im Sinne einer baulichen Verdichtung insbesondere die überbaubaren Flächen in die rückwärtigen Grundstücksbereiche ausgeweitet und die hier festgesetzten Grünflächen zurückgenommen. Die Gemeinde strebt nun als Maßnahme der Innenentwicklung in der zentralen Ortslage auch für den östlichen Teilbereich des Ursprungsplans eine höhere Nutzungsvielfalt und -dichte an. Die Gemeinde möchte in diesem Zusammenhang den Parkdruck an dieser zentralen Geschäftslage auf der Hauptstraße entspannen, indem zusätzliche Stellplatzflächen auf den privaten Grundstücken ermöglicht werden. Dazu sollen die festgesetzten Baugebiete geringfügig zu Lasten von Grünflächen vergrößert, der Geltungsbereich um ein östlich angrenzendes Grundstück ergänzt und die Baugrenzen geringfügig großzügiger geschnitten werden. Die Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sollen sich im Sinne der Förderung einer einheitlichen städtebaulichen Entwicklung an den Festsetzungen der westlich angrenzenden Bereiche orientieren.

Der Bebauungsplan dient einer Maßnahme der Innenentwicklung und wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) aufgestellt. Die Größe der möglichen Grundfläche beträgt mit rd. 1.200 m<sup>2</sup> weniger als 20.000 m<sup>2</sup>. Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

### **1.2. Übergeordnete Planungsvorgaben**

Die übergeordneten Planungsvorgaben werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt. Die Planung weicht für den rückwärtigen Bereich hinsichtlich Größe und Nutzung der Grünflächen von den Darstellungen im Landschaftsplan ab. Diese Abweichung ist bereits mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes für die Errichtung des Regionalzentrums vorgenommen worden. Die zentral gelegenen Bereiche sollen baulich verdichtet werden, um eine Flächeninanspruchnahme des Außenbereichs zu reduzieren.





Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Gemeinde Sandesneben

### 1.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der genehmigte Flächennutzungsplan mit seinen Änderungen stellt für den Geltungsbereich bis auf eine ca. 800 m<sup>2</sup> große Fläche im südöstlichen Teil des Geltungsbereiches gemischte Baufläche dar.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Sandesneben

Um dem Entwicklungsgebot des § 8 (2) BauGB zu entsprechen, wird der Flächennutzungsplan gem. § 13a BauGB im Wege der Berichtigung angepasst (siehe Anlage).

#### 1.4. Plangebiet

Das Plangebiet liegt im zentralen Siedlungsbereich der Gemeinde Sandesneben, südlich der durch den Ort verlaufenden Hauptstraße (L 92). Die straßenbegleitende Bebauung setzt sich aus Wohn- und Geschäftshäusern zusammen und wird in südliche Richtung durch Gartenflächen sowie Grünflächen und einen Knick zur freien Landschaft abgegrenzt. Unmittelbar südlich des Plangebietes befindet sich eine naturnahe Anlage zur Regenrückhaltung.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 3.600 m<sup>2</sup>. Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

---

Im Norden:	Südliche Straßenbegrenzungslinie der Hauptstraße (L 92) und Teilungslinien durch die Flst. 15/2, 216 und 15/7.
Im Osten:	Östliche Grenze des Flurstücks 14/2 und Teilungslinie durch das Flst. 15/9.
Im Süden:	Nördliche Grenze des Flst. 28/1.
Im Westen:	Östliche Grenze der Flurstücke 15/2 teilw. und 14/1.

---

## 2. Planvorstellungen und wesentliche Auswirkungen der Planung

Ziel der Planung ist es, im zentralen Ortsbereich eine bauliche Nachverdichtung auf rückwärtigen Grundstücksbereichen zu ermöglichen, die bislang teilweise als Grünfläche festgesetzt waren oder deren überbaubare Flächen nur die Bestandsbebauung berücksichtigten. Darüber hinaus sollen die planungsrechtlichen Festsetzungen im Sinne einheitlicher Regelungen auf vergleichbaren Grundstücken mit den Bestimmungen des angrenzenden Bebauungsplanes harmonisiert werden.

Durch eine Änderung der Zweckbestimmung des südlich entlang der Plangebietsgrenze verlaufenden Grünstreifens wird die Anlage von in dieser Ortslage dringend benötigter privater Stellplätze ermöglicht, um den öffentlichen Straßenraum zu entlasten. Wesentliche negative Auswirkungen werden hier nicht gesehen, da die privaten Grünflächen bereits anthropogen überprägt sind. Durch die Festsetzung eines Schutzstreifens wird hier der Knick auch zukünftig als Abgrenzung der Bebauung zur freien Landschaft erhalten und geschützt. Zusätzliche Erschließungsanlagen werden aufgrund der vorhandenen Anbindung an die Hauptstraße nicht erforderlich. Mit der Anpassung der übrigen Planinhalte an die Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes Nr. 9, 2. Änderung sind keine erheblichen negativen Auswirkungen verbunden.

### **3. Planinhalt**

Als Art der baulichen Nutzung verbleibt es bei der bisherigen Mischgebietsfestsetzung. Damit entspricht die Planung dem städtebaulichen Charakter südlich der Hauptstraße (L 92), der durch Wohn- und Geschäftshäuser sowie weitere mischgebietstypische Nutzungen geprägt ist. Diese Nutzungsdurchmischung soll sich auch in Zukunft im Bereich der Hauptstraße weiterentwickeln.

Durch die Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes werden die Baugebiete und die überbaubaren Flächen erweitert, um den Spielraum für eine Nutzbarkeit und Anordnung der Bebauung auf den Grundstücken zu optimieren und Baumöglichkeiten in den rückwärtigen Bereichen zu schaffen. Die Grundflächenzahl bleibt dabei unverändert. Die Festsetzungen lehnen sich insgesamt an die Regelungen des gültigen Bebauungsplanes Nr. 9, 2. Änderung an. So nimmt die rückwärtige Baugrenze des Grundstückes 14/1 die Flucht der überbaubaren Flächen der Nachbargrundstücke auf. Die Baugrenze des Grundstückes 14/2 orientiert sich an den bestehenden Grundstücksgrenzen und berücksichtigt den einzuhaltenden Grenzabstand. Auch die Bestimmungen zur Firsthöhe und zur Zahl zulässiger Vollgeschosse sowie die Bauweise werden übernommen. Dadurch wird eine einheitliche städtebauliche Entwicklung gewährleistet, die sich in das bestehende Orts- und Landschaftsbild einfügt.

Die Erschließung erfolgt weiterhin über die bestehenden Grundstückszufahrten von der Hauptstraße (L 92), die Geh- Fahr- und Leitungsrechte bestehen weiterhin fort.

Für die rückwärtig zurückgenommene Grünfläche erfolgt eine Änderung der Gebietsausweisung in Mischgebietsfläche, der Knickschutzstreifen orientiert sich an dem tatsächlichen Verlauf der Knickstruktur und wird in einer durchgängigen Breite parallel zum Verlauf des Knickwalls festgesetzt.

Die übrigen Festsetzungen werden aus der 2. Änderung des B-Planes Nr. 9 auf diesen Bereich übertragen.

#### **3.1. Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung ist durch die Planung nicht betroffen. Die Grundstücke werden nach wie vor über die Hauptstraße (L 92) erschlossen. Die Lage der Zuwegungen zu den rückwärtigen Bereichen ist bereits über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte geregelt.

#### **3.2. Immissionen**

Das Plangebiet wird durch Immissionen aus Verkehrslärm berührt. Aufgrund der Entfernung zur Emissionsquelle des westlich liegenden Einzelhandelsstandorts und der zugehörigen Stellplatzanlage wird nicht von einer Relevanz gewerblicher Schallimmissionen ausgegangen.

Die bislang geltenden Festsetzungen zum Schutz gegenüber Verkehrslärm werden übernommen, da mit vorliegender Planung keine sensibleren Nutzungsarten

begründet werden. Grundlage für die Festsetzung passiver Schallschutzmaßnahmen bildet die Lärmimmissionsuntersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 (Ingenieurbüro Ziegler, Mölln, November 2008). Die Ergebnisse dieses Gutachtens und die empfohlenen Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm (passive Schallschutzmaßnahmen) werden beachtet und die Festsetzungen des gültigen Planes übernommen. Für die Geltungsbereiche der aneinander grenzenden Bebauungspläne Nr. 17 und Nr. 9 sowie deren Änderungen gelten einheitliche Schallschutzbestimmungen.

Im Hinblick auf zu erwartende Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Störfallbetriebe im Sinne der Seveso-III-Richtlinie wird festgestellt, dass sich im Gemeindegebiet kein derartiger Betrieb befindet und durch die vorliegende Planung auch nicht begründet wird.

### **3.3. Archäologie**

Es wird auf § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG) verwiesen:

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 zu 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.

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

## **4. Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes soll durch Anschluss an die vorhandenen Einrichtungen erfolgen. Die Grundzüge der Ver- und Entsorgung sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht berührt.

Das an der südlichen Plangebietsgrenze verlaufende verrohrte Verbandsgewässer ist beidseitig in einer Breite von mind. 3 m von Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Dies entspricht dem Entwässerungskonzept der Gemeinde Sandesneben.

Das Oberflächenwasser wird in den südlich verlaufenden und inzwischen ausgebauten Amtsgraben abgeführt. Das anfallende Oberflächenwasser auf den zusätzlich ermöglichten versiegelten Flächen wird auf den Grundstücken versickert. Hierzu wird eine Festsetzung zur Herstellung entsprechend wasserdurchlässiger Befestigungen aufgenommen.

## 5. Kosten

Durch die Inhalte der Bebauungsplanänderung und -ergänzung sind für die Gemeinde keine Kosten zu erwarten.

## 6. Naturschutz und Landschaftspflege

Eingriffe in eine Maßnahmenfläche wurden bereits im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 bilanziert und ausgeglichen. Durch die nur geringfügigen Änderungen der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9 wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht mit Eingriffsbilanzierung sind gem. § 13a BauGB nicht erforderlich.

Gleichwohl hat die Gemeinde artenschutzrechtliche Belange bei der Planaufstellung zu berücksichtigen, um Verbotstatbestände des § 44 (1) BNatSchG auszuschließen. Da in der Vergangenheit Hinweise auf das Vorkommen von Wechselkröten innerhalb des Vorhabenraumes gegeben wurden, wurde bereits im Rahmen der 1. Änderung des benachbarten Bebauungsplanes Nr. 17 eine artenschutzrechtliche Stellungnahme vom Kieler Institut für Landschaftsökologie (April 2010) erstellt. Es wurde darauf hingewiesen, dass das Plangebiet kein hohes Potenzial für Vorkommen der Wechselkröte aufweist, jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, dass wandernde Tiere während Bauarbeiten durch Baufahrzeuge zu Tode kommen können. Bereits in der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 wurde dieser Tatbestand berücksichtigt, indem als Vermeidungsmaßnahme für die Hauptwanderungszeit (Anfang April bis Ende Juni) Absperrvorkehrungen für Amphibien während der Bauzeit vorgesehen wurden. Für die vorliegende Planung wird dieser Hinweis ebenfalls übernommen. Bei Berücksichtigung dieser Vermeidungsmaßnahme stehen der Änderung und Ergänzung keine artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen.

## 7. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Sandesneben wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am        gebilligt.

Sandesneben,

Bürgermeister

**13. Änderung des Flächennutzungsplanes durch Berichtigung im Zusammenhang mit der Aufstellung der 3. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 9 der Gemeinde Sandesneben**



**Zeichenerklärung**



M. 1 : 5.000

Sandesneben,

Bürgermeister

# Text (Teil B)

## 1. Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

In allen MI-Gebieten sind Einzelhandelsbetriebe nur bis zu einer Verkaufsfläche von max. 250 m<sup>2</sup> zulässig gem. § 1 (5) und (9) BauNVO.

In allen MI-Gebieten sind die in § 6 (2) Nr. 6 bis 8 BauNVO aufgeführten Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig gem. § 1 (5) BauNVO.

In allen MI-Gebieten ist die Ausnahme des § 6 (3) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO.

## 2. Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

Überschreitungen der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl durch die in § 19 (4) BauNVO aufgeführten Anlagen sind bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von max. 0,8 zulässig gem. § 19 (4) BauNVO.

## 3. Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

Auf der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Abschirmgrün sind bauliche Anlagen und Versiegelungen jeglicher Art nicht zugelassen.

## 4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB

Die festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung Knickschutzstreifen ist durch eine einschürige Mahd und Abfuhr des Mähgutes zu einer Gras- und Krautflur zu entwickeln. Bauliche Anlagen sowie Versiegelungen jeder Art sind hier unzulässig. Die Anlage eines wassergebundenen Wanderweges in einer Breite von max. 2,50 m innerhalb der Fläche ist zulässig. Zum Knickwall ist ein Abstand von 2 m einzuhalten.

## 5. Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB

Für Außenbauteile im Lärmpegelbereich IV ist für Aufenthaltsräume/Büroräume gem. DIN 4109 ein resultierendes Schalldämm-Maß von  $R'_{w,res} = 40/35$  dB einzuhalten.

Für Außenbauteile im Lärmpegelbereich III ist für Aufenthaltsräume/Büroräume gem. DIN 4109 ein resultierendes Schalldämm-Maß von  $R'_{w,res} = 35/30$  dB einzuhalten.

Für vollständig von der Hauptstraße abgewandte Gebäudeseiten können die Schalldämm-Maße um 5 dB gemindert werden.

Schlaf- und Kinderzimmer, die an nicht vollständig von der Hauptstraße abgewandten Gebäudeseiten mit erf.  $R'_{w,res} > 35$  dB angeordnet werden, sind mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeignete Weise sichergestellt werden kann.

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

## 6. Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a+b BauGB

Für Stellplatzanlagen mit mehr als 5 Stellplätzen sind auf dem jeweiligen Baugrundstück heimische, standortgerechte, hochstämmige Laubbäume in einer Vegetationsfläche von mind. 10 m<sup>2</sup>/Baum zu pflanzen. Anzupflanzen ist 1 Baum/10 Stellplätze.

Auf der festgesetzten Fläche mit Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig.

Alle mit einem Erhaltungsgebot versehenen Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art zu ersetzen.

## 7. Höhenlage gem. § 9 (3) BauGB

Die festgesetzte max. zulässige Firsthöhe bezieht sich auf die Oberkante der zugehörigen Erschließungsstraße.

## 8. Gestaltung gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 LBO

Dächer:

Bei geneigten Dächern sind Dachneigungen bis max. 47° zulässig. Glänzende und spiegelnd glasierte Materialien sind nicht zulässig. Bei Dachflächen bis zu einer Dachneigung von max. 20° ist auch eine Dachbegrünung zulässig. Solaranlagen sind zulässig.

Doppelhäuser und Hausgruppen sind in Bezug auf Dachform und -farbe sowie Traufhöhe jeweils einheitlich zu gestalten.

Garagen und Nebengebäude:

Garagen und Nebengebäude sind in Farbe und Materialien wie die zugehörige Hauptanlage auszuführen. Flachdächer und Holzbauten sind dabei ebenfalls zulässig.

Werbeanlagen:

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Werbeanlagen auf Dächern und auf Dachaufbauten sind unzulässig.

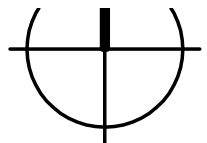
Gemeinde Sandesneben, Bebauungsplan Nr. 9, 3. Änderung

Entwurf gem. § 3 (2) BauGB, GV 26.02.2019

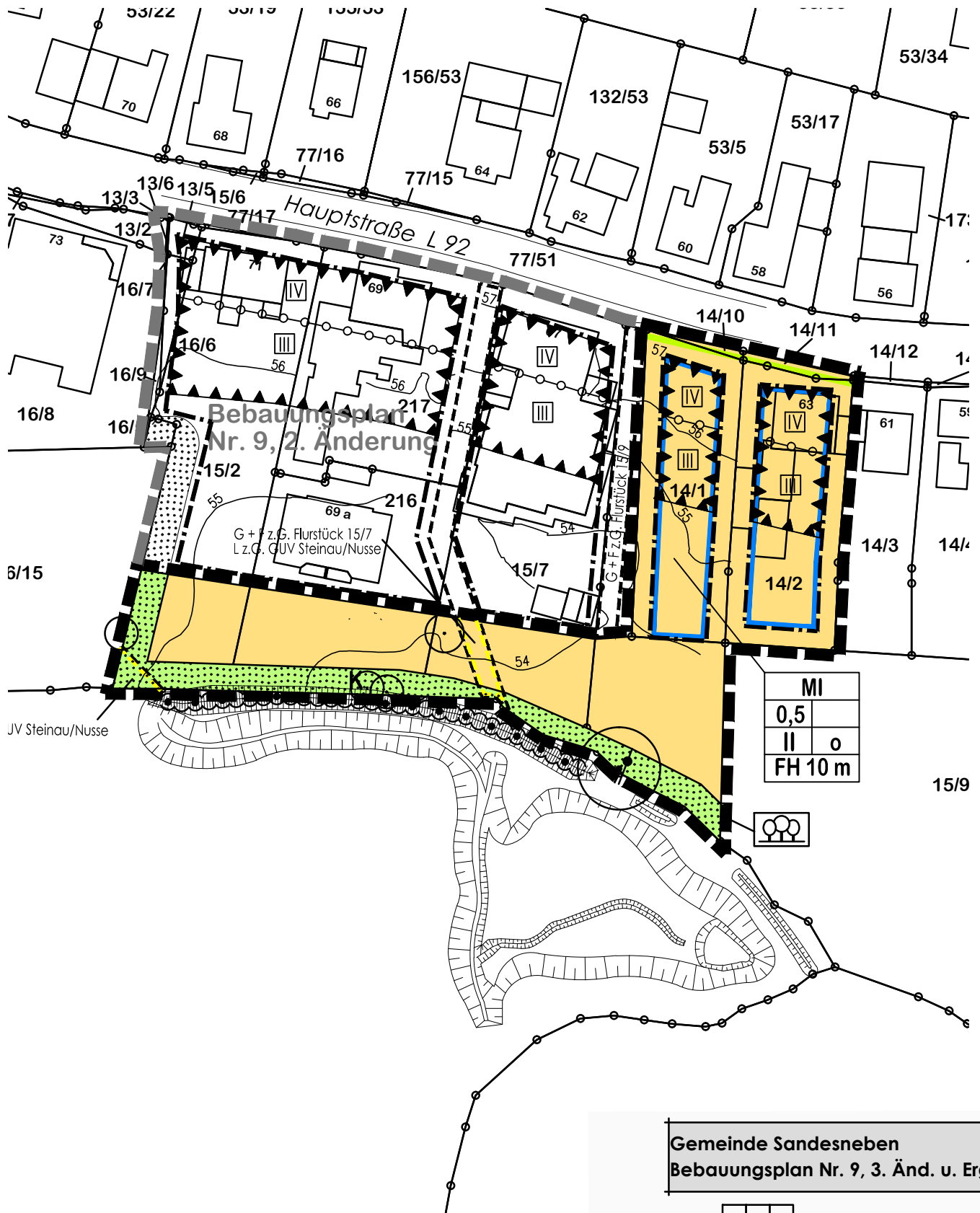


**stolzenberg@planlabor.de**





M. 1 : 1.000



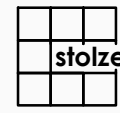
**Bebauungsplan  
Nr. 9, 2. Änderung**

G + 1 z. G. Flurstück 15/7  
L. z. G. GUV Steinau/Nusse

MI
0,5
II o
FH 10 m



Gemeinde Sandesneben  
Bebauungsplan Nr. 9, 3. Änd. u. Erg.



stolzenberg@planlabor.de

Planzeichnung, GV 26.02.2019  
Entwurf gem. § 3 (2) BauGB

# Planzeichenerklärung


Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

## I. Festsetzungen


Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

<b>MI</b>	Mischgebiet
<b>0,5</b>	Grundflächenzahl
<b>II</b>	Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
<b>FH</b>	Max. zulässige Firsthöhe / Gebäudehöhe

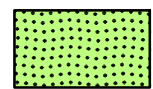

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 2 BauGB

<b>o</b>	Offene Bauweise
	Baugrenze

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

	Straßenbegrenzungslinie
---	-------------------------



Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB

	Private Grünflächen
	Abschirmgrün
<b>K</b>	Knickschutzstreifen


Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen mit Abgrenzung Lärmpegelbereich
---	---

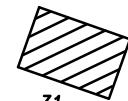
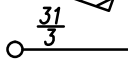
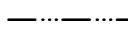



Sonstige Planzeichen

	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 (1) 21 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs gem. § 9 (7) BauGB

## II. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB

	Knicks gem. § 21 LNatSchG
---	---------------------------

## III. Darstellungen ohne Normcharakter

	Vorhandene Gebäude
	Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung
	Flurgrenze
	Höhenlinien
	Vorhandene Böschungen
	Sonstige vorhandene Bäume

Gemeinde Sandesneben  
Bebauungsplan Nr. 9, 3. Änd.u. Erg.

 stolzenberg@planlabor.de

Zeichenerklärung