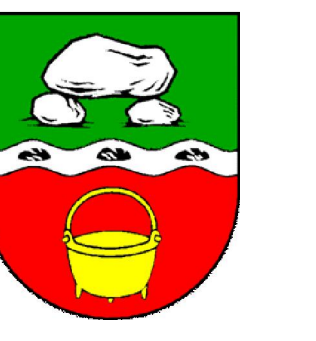
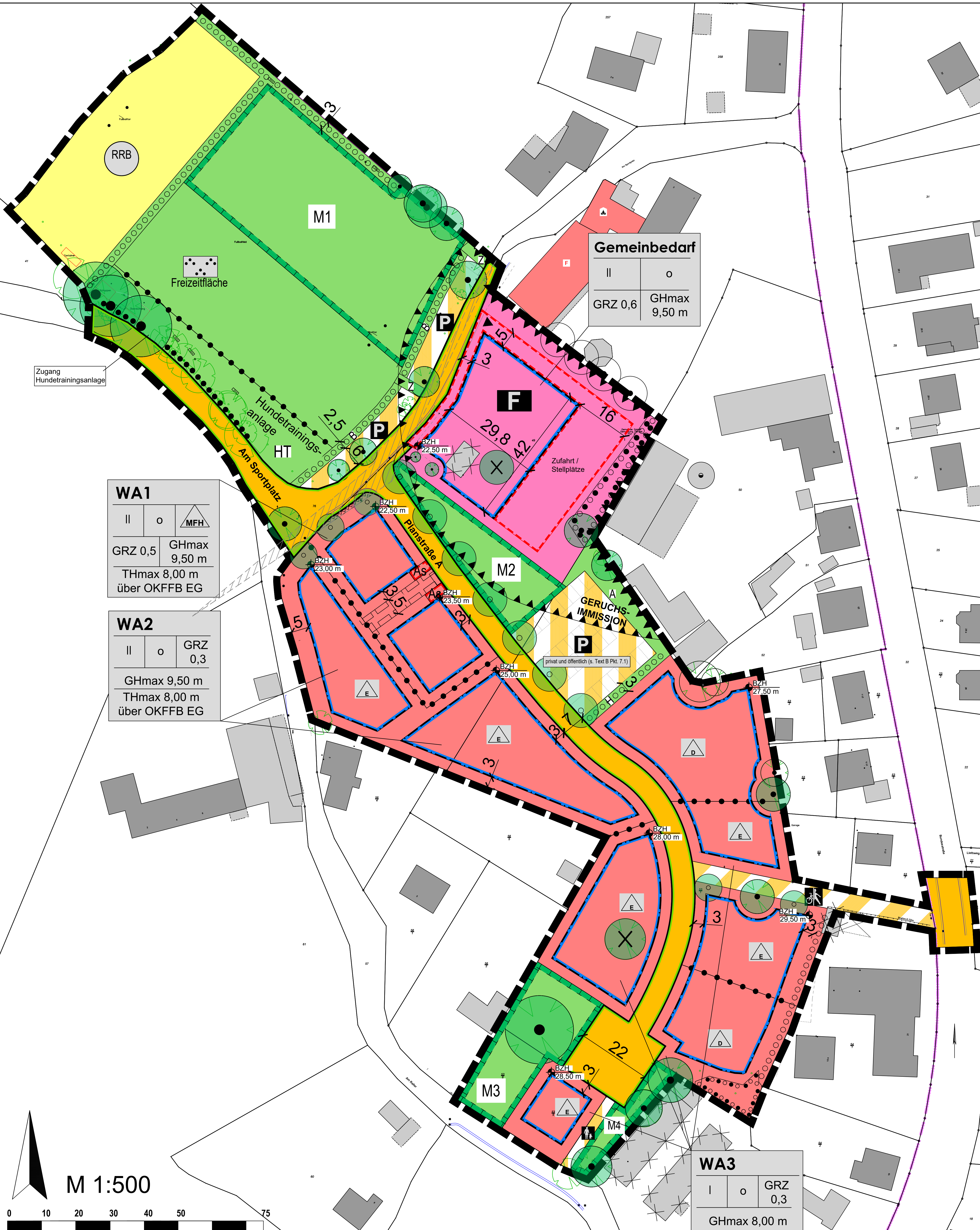


Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 "Am Raller/Am Sportplatz" Gemeinde Gokels



PLANZEICHNUNG - Teil A -

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I S. 189), die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juni 2023 (BGBl. I S. 176), die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. I 2025 I Nr. 189), die Landesbauordnung Schl.-H. (LBO) (§ 86) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05. Juli 2024



PLANZEICHENERKLÄRUNG

ERLÄUTERUNGEN, RECHTSGRUNDLAGE

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
 - Allgemeines Wohngebiet (4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16-20 BauNVO)
 - Maximal zulässige Traufhöhe in m über Bezugspunkt 8,00 m (§ 16 BauNVO)
 - GHmax: Maximal zulässige Gebäudehöhe in m über Bezugspunkt 9,50 m (§ 18 BauNVO)
- Bauweise, Bauart, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
 - Baugrenze
 - Offene Bauweise (§ 22 Nr. 2 BauGB)
 - Nur Einzelhäuser zulässig
 - Nur Mehrfamilienhäuser (als Einzelhäuser) zulässig
 - Nur Doppelhäuser zulässig
- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - Flächen für den Gemeinbedarf, hier: Feuerwehr
- Verkeferrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Offene Verkehrsflächen
 - Sträßeneingangsfläche
 - Verkeferrflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Fuß- und Radweg
 - Fußweg
 - Privatspatz WA 1/ öffentliche Besucherparkplätze
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
 - Öffentliche Grünflächen, hier:
 - Freizeitfläche
 - Hinterhausanlage
 - Zugangsbereich
- Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)
 - Bäume zu erhalten
 - Bäume anzupflanzen
 - Anpflanzung einer freizeitschonenden Hecke (s. Text Teil B, Pk. 8.2)
 - Beifügung der neuen Bepflanzung (s. Text Teil B, Pk. 8.3)
 - Anpflanzung von Gehölzen (s. Text Teil B, Pk. 4 und 8.6)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
 - M1: Extensivgrünland (s. Text Teil B, Pk. 8.11)
 - M2: Streuobstwiese (s. Text Teil B, Pk. 8.12)
 - M3: Ackerliche Blühweide (s. Text Teil B, Pk. 8.13)
- sonstige Pflanzen
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - As: Anfallensanlage
 - Zufahrts- und Stellplatzbereiche
 - Mz: Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zu belastende Flächen, zugunsten der Anwohnerinnen WA 2, der Versorgungsleiter und der Gemeinde Gokels (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - Umgrenzung der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - GERUCHS-IMMISSIONS-IMMISSIONS: Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Einrichtungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 - IMMISSIONS: Umgrenzung von Flächen für besondere Anlagen und Einrichtungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
 - GRZ: Grenzlinie des schädlichen Umwelteinwirkungsbereiches (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Nachrichtliche Übernahme
 - Straßenrezepte, Schnittflächen (§ 9 Abs. 6 i.V.m. § 37 BVO)
 - Knick zu erhalten (§ 30 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 21 Abs. 1 BauNVO)

TEXT - TEIL B

- Planungsgesetzliche Festsetzungen
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO)
 - In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 3 bis Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Veranstaltungen, Gartenbaubetriebe und Taxis) nicht zulässig.
 - In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO Ferienwohnungen nicht zulässig.
 - In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO i.V.m. mit § 13 BauNVO Gebäude und Räume für freie Beurteilung zulässig.
 - Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) mit der Nr. 1 sind maximal 4 Wohnungen (8 WE) pro Einzelhaus (hier: Mehrfamilienhaus (MfH)) zulässig. In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) mit der Nr. 2 und 3 sind maximal eine Wohnung (1 WE) pro Einzelhaus (E) und 1 Wohnung (1 WE) pro Doppelhaushälfte (D) zulässig.
 - Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16-20 BauNVO)
 - Gebäudehöhe (GH): In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) bis zu 30% der Fläche für Gemeinbedarf werden die maximal zulässigen Gebäudehöhen (GH max.) durch die Höhenangabe über Normalhöhen (0 m NHN), festgesetzt. Bestehen die Gebäudehöhen aus mehreren Höhen, so ist die höchste Höhe anzunehmen. Die Gebäudehöhen sind durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich der Giebeln und Dachaufbauten begrenzt. Sie darf ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile oder technische Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen) um maximal 1,00 m überschritten werden.
 - Traufhöhen (TH): In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) wird die maximal zulässige Traufhöhe (TH max.) für eine Traufhöhe auf 8,00 m gemessen von der Oberkante des Erdgeschossbodens (OKFG EG) festgesetzt. Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen Dach und Wand (Außenhaut).
 - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)
 - In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) ist die offene Bauweise festgesetzt. Es sind Gebäudehöhen bis zu 50 m zulässig.
 - In WA 1 (MFH) ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen und Balkone bis zu 1,50 m zulässig.
 - Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 - Die Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreieck), sind von jeder sich benachbarenden Nutzung, Bebauung und Befahrung zwischen 1,50 m und 2,00 m über Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten. Innerhalb der Sichtdreiecke dürfen keine Parkplätze ausgewiesen werden.
 - Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO S.-H.)
 - Solar- und Photovoltaikanlagen: Solar- und Photovoltaikanlagen sind nicht allerdings nur in Verbindung mit Dächern vorzusehen. Aufgeständerte und übertragene Anlagen sind unzulässig.
 - Dachdeckungen: Die Dachdeckungen für Hauptgebäude sind nur nicht hochglänzende Dachziegel und Dachsteine in den Farben Rot, Rotbraun, Schwarz, Anthrazit, Grau und Grün sowie extensiv begrünnte (lebende Pflanzen) zulässig. Für Wintergärten und Loggien sind auch andere Dachdeckungen zulässig.
 - Öffentliche Stellplätze (sogenannte Carports): Garagen, Nebenanlagen sind ausschließlich mit extensiv begrünnten (lebenden Pflanzen) Dächern auszustatten.
 - Öberirdische Lagerbehälter: Das Aufstellen oberirdischer Lagerbehälter (für die Energieversorgung) ist auf den Grundstücksflächen nicht zulässig.
 - Garagen, Stellplätze, Nebenanlagen sowie Zahl der notwendigen Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 12 und § 1 BauNVO i.V.m. § 86 LBO S.-H.)
 - Anzahl der Stellplätze: In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und 3 sind pro Wohnung mindestens zwei Stellplätze auf den ersten Grundstücken festzusetzen. Für das WA Nr. 1 sind pro Wohnung mind. ein Stellplatz auf der Verkehrsfläche bzw. Zweckbestimmung „Parkplatz“ - privat und öffentlich - festzusetzen. Die darüber hinausgehenden Stellplätze sind als öffentliche Parkplätze der Allgemeinheit, insbesondere den Besuchern des Gebietes, zur Verfügung.
 - Kleinwindanlagen: In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Kleinwindanlagen, auch wenn sie im Sinne des § 14 (1) BauNVO als untergeordnet gelten, nicht zulässig.
 - Abstand zur Straßenverkehrsfläche: Der Abstand zwischen überdachten Stellplätzen und Garagen und der Straßenverkehrsfläche sowie privaten Erschließungswegen (Geh-, Fahr- und Leitungsrechte) in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) mit den Nrn. 2 und 3 ist mindestens 3,00 m betragen.
 - Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b) BauGB, sowie § 9 Abs. 1 Nr. 14 und Nr. 20 BauGB)
 - Anpflanzungen § 9 (1) Nr. 25a BauGB (erweitertes Ausmaß):
 - Zur Durchgrünung des Gebietes, zur Verbesserung der klimatischen Bedingungen und als Ausgleich sind Baumartausstattungen gemäß Planlinie 1 vorzunehmen.
 - „Je 5 Stellplätze 1 Großbaum im Bereich der Parkplatze“ - privat und öffentlich - anzupflanzen.
 - „Entlang der Planlinie 2“ - Großbäume anzupflanzen (Verortung siehe Planzeichnung).
 - „Am Rand des geplanten Fuß- und Radweges sind 2 Großbäume anzupflanzen (Verortung siehe Planzeichnung).“
 - „Am Rand des geplanten Fuß- und Radweges sind 2 Großbäume anzupflanzen (Verortung siehe Planzeichnung).“
 - Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
 - „An Spitzhöhen“ - Parkplatze mit der Bezeichnung „privat und öffentlich“ ist eine freizeitschonende Hecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) anzupflanzen. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
 - Zwischen Parkplatze und Freizeit-/Mehrfunktionsfläche M1 wird aufgrund der Herstellung der Parkplatze ein Streifen Vegetation (Vegetation) zwischen den Parkplatzen zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
 - Zum fortgesetzten Erhalt der hohen ökologischen Funktionsfähigkeit der betroffenen Fortpflanzungsstätten der Grünflächen sind Gehölzarten (z.B. innerhalb von 5 m) anzupflanzen, die sich durch eine hohe Lebensdauer (insgesamt 100-150 J.) und hohe Gebirgsanpassung auszeichnen. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (vorgezogene Artenzusammensetzung AA1)
 - Flächen für die Erhaltung und Anpflanzung:
 - „An Spitzhöhen“ - Parkplatze mit der Bezeichnung „privat und öffentlich“ ist eine freizeitschonende Hecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) anzupflanzen. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
 - Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
 - Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
 - Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Planlinien
 - Planlinie 1: für Baumartausstattungen im Gebiet Berg- und Spitzhöhen (Acer pseudoplatanus und A. platanoides), Feldahorn (Acer campestris), Rotkastanie (Castanea sativa), Spanische Eiche (Quercus ilex), Vogelkirsche (Prunus avium), Feldulme (Ulmus campestris), Mehlbeere (Sorbus aria 'Maestri'), Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia 'Bouvier'), Silberlinde (Tilia tomentosa, 'Bronze')
 - Plananzug: Hochstamm, 3xv.m.B., Stammumfang 16-18 cm.
 - Planlinie 2: Flächen für die Erhaltung und zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im Gebiet Berg- und Spitzhöhen (Acer pseudoplatanus, Hanbuche (Carpinus betulus), Hasel (Corylus avellana), Eingriffeliger Weiden (Salix purpurea), Pfaffenhütchen (Eranthis pinnatifida), Gewöhnliche Traubeneiche (Quercus pedunculata), Weißdorn (Crataegus monogyna), Salweide (Salix caprea), weitere Weidenarten (Salix sp.), Hainbuche (Corylus avellana), Vogelbeere (Sorbus aucuparia), Gew. Schneeball (Viburnum opulus) und als Baumarten Berg- und Spitzhöhen (Acer pseudoplatanus, A. platanoides), Vogelkirsche (Prunus avium), Eiche (Quercus robur) und Winterlinde (Tilia cordata).
 - Planlinie 3: Anpflanzung am Rande der Mehrfunktionsfläche M1: Rotkie (Acer glabrum), Weidenarten (Salix sp.) und Gew. Traubeneiche (Prunus padus).
 - Plananzug: leichte Strauchreiheliste Heister 2xv. Höhe 60-100.
 - Planlinie 4: Anpflanzung im x m.
 - Plananzug: leichte Strauchreiheliste Heister 2xv. Höhe 125-150
 - die Flächen sind mit Mulch abdecken und ggf. vor Verweh zu schützen.
 - Planlinie 5: Anpflanzung am Rande der Mehrfunktionsfläche M1: Rotkie (Acer glabrum), Weidenarten (Salix sp.) und Gew. Traubeneiche (Prunus padus).
 - Plananzug: leichte Strauchreiheliste Heister 2xv. Höhe 60-100.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgrund des § 10 BauGB wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 "Am Raller/Am Sportplatz" der Gemeinde Gokels, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeindevertretung vom ... Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im Amtsblatt der Gemeinde Gokels am ... Der Inhalt der Bekanntmachung wurde unter www. ... zusätzlich ins Internet eingestellt.
 - Die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3(1) BauGB fand durch Auslegung von ... bis zum ... statt.
 - 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 ... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Die Gemeindevertretung hat am ... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 "Am Raller/Am Sportplatz" beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt. Die Begründung wurde gebilligt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 "Am Raller/Am Sportplatz", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung waren in der Zeit vom ... nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet unter www. ... öffentlich bekannt gemacht.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4(2) BauGB am ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Es wird beantragt, dass alle im Gebietskataster nachgewiesenen Schutzsitzgrenzen und -bezeichnungen sowie Liegenschaften erhalten und maßstabgerecht dargestellt sind.
 - Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
 - Die Gemeindevertretung hat die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ... als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.
 - Der Bebauungsplan Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt und ist bekannt zu machen.
- Gokels, den ... Der Bürgermeister (Heiko Haderfeldt)
- In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass nach § 215 Abs. 1 Satz 1 BauGB unbeschadet der ...
- Verfahren und Formvorschriften:
- in der nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahren- und Formvorschriften,
 - in einer Berücksichtigung des § 214 Abs. 2 BauGB beachtliche Verletzung der Vorschriften über das Verhältnis des Bebauungsplans und des Flächennutzungsplans und
 - nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsverfahrens.
- Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie Abs. 4 BauGB über die festzusetzende Gebührendruck- und Entschädigungsansprüche für Eingriffe durch diesen Bebauungsplan in eine bisher zulässige Nutzung und über das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen wird hingewiesen.
- Die Bebauungsplanung unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften über die Ausfertigung und Bekanntmachung oder von Verfahrens- und Formvorschriften der Gemeindevertretung zustande gekommen, so ist gem. § 4 Abs. 3 Satz 1 GO die Verletzung unbeschadet, wenn sie nicht schriftlich innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Satzung gegen die Gemeinde unter Beachtung der Verletzung schriftlich gegenüber der Gemeinde unter Darstellung des Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden ist.
- Die Satzung ist mithin am ... in Kraft getreten.
- Gokels, den ... Der Bürgermeister (Heiko Haderfeldt)

Planungsausschuss: ...

Planverfasser: ...

Planungsvorhaben: ...

Planbeschreibung: ...

gezeichnet	Name	Datum	Maßstab	Auftr.Nr.	1782-20
1:	24768 Rendsburg	26.02.2026	1:1000	1:	1:
geprüft	25980 Keltum		1:	1:	1:
gesehen	21481 Lauenburg		1:	1:	1:
	23562 Lübeck		1:	1:	1:

24768 Rendsburg
25980 Keltum
21481 Lauenburg
23562 Lübeck

Paraedplatz 3
Bahnhofstraße 37
Elbkamp 6
Maria-Goeppert-Str. 1

Fon +49 43 31 70 90 0
Fax +49 43 31 70 90 29
Web www.bzsg.de
Email rendsburg@bzsg.de

BCS GRUPE
BILDUNG CONCEPT SOLUTIONS

Plan-Nr. BPL.01