

> Göhl

„Am südlichen Ortsrand“
Exposé Göhl B-Plan Nr. 8



STADT, LAND,

BAULAND



GÖHL

› Die Lage

Die amtsangehörige Gemeinde Göhl des Amtes Oldenburg-Land liegt im nördlichen Teil des Kreises Ostholstein. Im Norden grenzt Göhl an die Gemeinde Gremersdorf und im Osten an die Gemeinde Heringsdorf. Südlich des Gebiets liegt die Gemeinde Riepsdorf und im Westen die Stadt Oldenburg in Holstein. Göhl setzt sich aus 13 Ortschaften zusammen und ist eine Umgebung, die durch die Landwirtschaft geprägt ist. Die Grundschule und Kindertagesstätte vor Ort, die Sportstätten und die Vielfalt der Vereine und Verbände machen den Reiz der Gemeinde aus.



**Hier geht's direkt
zur Gemeinde**



40

Grundstücke



605 - 973 m²



Einfamilienhäuser

➤ Göhl B-Plan Nr. 8 „Am südlichen Ortsrand“

Das geplante Wohngebiet befindet sich am südlichen Ortsrand der Gemeinde Göhl östlich der Straße Schwelbek und ist über die Verlängerung der Straße „Am Kornfeld“ mit dem nördlich gelegenen vorhandenen Wohngebiet verbunden. Verkehrlich erschlossen wird das Gebiet über die Straßen Schwelbek und Brookkamp. Letztere schließt unmittelbar an die Landesstraße 57 an, in deren nordwestlichen Verlauf die Stadt Oldenburg in Holstein erreicht wird,

die über drei Autobahnanschlüsse an die BAB A1 verfügt. Über die sogenannte „Bäderstraße“ sind die Ostseeküstenorte zu erreichen. Das Gelände des Wohngebiets ist leicht dynamisch mit einem Höhengefälle von Ost nach West von ca. 8,0m. Zur Straße Schwelbek im Westen steigt das Gelände wieder leicht an. Das Wohngebiet wird über eine Haupteerschließungsstraße mit Wendehammer erschlossen, an die drei Stichstraßen anschließen.

➤ Die Grundstücke



➤ Preisliste zu den Grundstücken

Grundstück	Größe m ²	Kaufpreis Grundstück	Hausanschlusschächte	Kaufpreis Gesamt
61	771	152.658 €	3.000,00 €	155.658 €
62	690	136.620 €	3.000,00 €	139.620 €
63	702	138.996 €	3.000,00 €	141.996 €
64	645	127.710 €	3.000,00 €	130.710 €
68	609	120.582 €	3.000,00 €	123.582 €
73	606	119.988 €	3.000,00 €	122.988 €
74	605	119.790 €	3.000,00 €	122.790 €
75	651	128.898 €	3.000,00 €	131.898 €
76	657	130.086 €	3.000,00 €	133.086 €
77	658	130.284 €	3.000,00 €	133.284 €

➤ Preisliste zu den Grundstücken

Grundstück	Größe m ²	Kaufpreis Grundstück	Hausanschlusschächte	Kaufpreis Gesamt
78	744	147.312 €	3.000,00 €	150.312 €
80	669	132.462 €	3.000,00 €	135.462 €
81	736	145.728 €	3.000,00 €	148.728 €
82	711	140.778 €	3.000,00 €	143.778 €
83	650	128.700 €	3.000,00 €	131.700 €
84	649	128.502 €	3.000,00 €	131.502 €
85	629	124.542 €	3.000,00 €	127.542 €
86	631	124.938 €	3.000,00 €	127.938 €
90	743	147.114 €	3.000,00 €	150.114 €
92	761	150.678 €	3.000,00 €	153.678 €

➤ Preisliste zu den Grundstücken

Grundstück	Größe m ²	Kaufpreis Grundstück	Hausanschlusschächte	Kaufpreis Gesamt
93	749	148.302 €	3.000,00 €	151.302 €
94	756	149.688 €	3.000,00 €	152.688 €
95	750	148.500 €	3.000,00 €	151.500 €
96	755	149.490 €	3.000,00 €	152.490 €
97	764	151.272 €	3.000,00 €	154.272 €
98	725	143.550 €	3.000,00 €	146.550 €
99	729	144.342 €	3.000,00 €	147.342 €
100	732	144.936 €	3.000,00 €	147.936 €
101	736	145.728 €	3.000,00 €	148.728 €
102	726	143.748 €	3.000,00 €	146.748 €

➤ Preisliste zu den Grundstücken

Grundstück	Größe m ²	Kaufpreis Grundstück	Hausanschlusschächte	Kaufpreis Gesamt
103	663	131.274 €	3.000,00 €	134.274 €
104	781	154.638 €	3.000,00 €	157.638 €
105	773	153.054 €	3.000,00 €	156.054 €
106	754	149.292 €	3.000,00 €	152.292 €
107	779	154.242 €	3.000,00 €	157.242 €
108	781	154.638 €	3.000,00 €	157.638 €
109	746	147.708 €	3.000,00 €	150.708 €
113	611	120.978 €	3.000,00 €	123.978 €
117	973	192.654 €	3.000,00 €	195.654 €
119	950	188.100 €	3.000,00 €	191.100 €

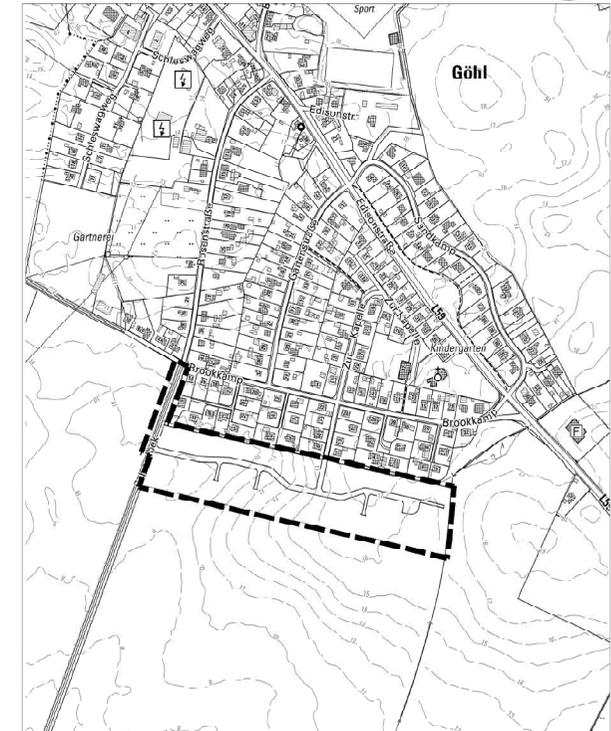
➤ Göhl Bebauungsplan Teil A: Planzeichnung

SATZUNG DER GEMEINDE GÖHL ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8

für ein Gebiet am südlichen Ortsrand von Göhl, südlich Brookkamp, südlich Am Wiesengrund, südlich Am Hang, südlich Auf dem Sonnenhügel, südlich Zum Wäldchen und westlich der Schwebek in Verlängerung der Straße Zum Kornfeld

ÜBERSICHTSPLAN
M 1:5.000

Stand: 15. Mai 2024



PLANZEICHEN

Es gilt die BauNVO von 2023

- I. FESTSETZUNGEN**
- GRENZE DES RAUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- WA ALLGEMEINE WOHNBEZIEHE
- MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**
- 0,25 GRUNDFLÄCHENZAHL ALS HÖCHSTMAß
- I ZAHL DER VOLLEGEHÖHDE ALS HÖCHSTMAß
- FH < 8,5 m MAX. BIRSTHÖHE DER BAULICHEN ANLAGEN ÜBER NORMALHÖHENNULL
- BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN**
- BAUGRENZE
- ▲ NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- VERKEHRSFLÄCHEN**
- STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN
- STRAßENBEGRENZUNGLINIE

- RECHTSGRUNDLAGEN**
- § 9 Abs. 7 BauGB
- § 9 Abs. 1 BauGB § 9 1-11 BauNVO
- § 4 BauNVO
- § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO

- VERKEHRSLÄCHEN (BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG)
- FUG- UND RADWEG
- VERKEHRSBERÜHRTER BEREICH
- BEREICH OHNE EIN- UND AUFFAHRTEN
- HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTWASSERLEITUNGEN**
- UNTERIRDISCH
- GRÜNFLÄCHEN
- GRÜNFLÄCHE
- SPIELPLATZ
- KNICKSCHUTZSTRIPPIEN
- HAUSGÄRTEN
- GEWÄSSERSCHUTZSTREIFEN
- ABTANDGRÜN

- § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
- § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (KNIKK)
- ANPFLANZEN VON STRÄUCHERN
- ERHALTUNG VON RÄUMEN

- § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN

- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN
- II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**
- UMGRENZUNG VON SCHUTZGEBIETEN UND SCHUTZOBJEKTEN IM SINNE DES NATURSCHUTZRECHTS
- LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIETE
- III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**
- FLURSTÜCKSGRENZEN
- FLURSTÜCKSBEZEICHNUNG

- § 16 Abs. 5 BauNVO
- § 9 Abs. 6 BauGB

HINWEISE

Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, werden diese beim Amt Oldenburg-Land, Hinter den Höfen 2, 23758 Oldenburg in Holstein, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Göhl Bebauungsplan

Teil B: Text

Ausgearbeitet im Auftrag der Gemeinde Göhl durch das Planungsbüro Ostholstein, Tremekamp 24, 23611 Bad Schwartau, www.plb-oh.de



TEIL B: TEXT

Es gilt die BauNVO von 2023

- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, BauGB i.V. mit §§ 1-15 BauNVO)
- 1.1 ALLGEMEINES WOHNGEBIET** (§ 4 BauNVO)
 - (1) Im allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO (Betriebsunterstützungsanlagen, Anlagen für Verwaltungen, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - (2) Gemäß § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO ist die in § 4 Abs. 3 BauNVO aufgeführte Nutzung (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 13a BauNVO (Ferienwohnungen)) unzulässig.
- 2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16-21a BauNVO)
- 2.1 GRUNDFLÄCHENZAHL, ZULÄSSIGE GRUNDFLÄCHE** (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
 - (1) Die maximal zulässigen Grundflächen dürfen durch die Grundflächen der in Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 75 % überschritten werden.
 - (2) Die in der Planzeichnung festgesetzten maximal zulässigen Grundflächen dürfen ausnahmsweise durch die Grundflächen von Balkonen und Terrassen um bis zu 20 % überschritten werden.
- 3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 22-23 BauNVO)
- 3.1 ÜBERSAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE** (§ 23 BauNVO)

Nicht überdachte Außenterrassen sind außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksflächen gemäß § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO zulässig. Bauordnungsrechtliche Belange bleiben unberührt.
- 3.2 CARPORTS, GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE** (§§ 12, 14 BauGB)

Carports, Garagen und Nebengebäude müssen einen Abstand von mind. 5 m zur Straßenbegrenzungslinie einhalten.
- 4. WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In einem Einzelhaus sind nicht mehr als zwei Wohneinheiten zulässig.
- 5. MINDESTGRÖßE DER BAUGRUNDSTÜCKE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße eines Baugrundstücks für Einzelhäuser beträgt 600 m².
- 6. VERKEHRSLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB)

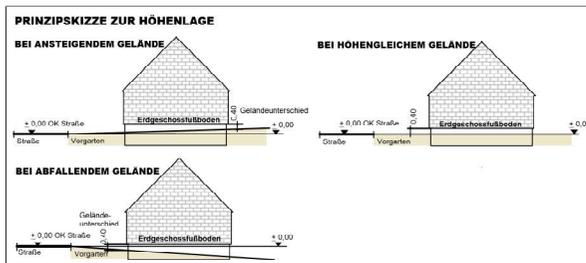
BAUMPFLANZUNGEN

In der Straße „Zum Kornfeld“ sind mind. 2 und in der „Planstrasse“ mind. 12 heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. (Hinweis: Hochstamm, 3 x verpfl. mit Ballen, Stammumfang 10-16 cm, Artenliste siehe Begründung)
- 7. HÖHENLAGE DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 10 BauNVO)

Soweit der Bebauungsplan keine anders lautenden Festsetzungen enthält, darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen nicht höher als 0,4 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen.

Bezugspunkt ist

 1. bei oberem Gelände die Oberkante in der Mitte der zugehörigen Erschließungsstraße;
 2. bei ansteigendem Gelände die Oberkante der Straßennitte, vermehrt um das Maß der natürlichen Steigung zu der der zugehörigen Erschließungsstraße abgewandten Gebäudeseite;
 3. bei abfallendem Gelände die Oberkante der Straßennitte, vermindert um das Maß des natürlichen Gefälles zu der der zugehörigen Erschließungsstraße zugewandten Gebäudesseite.



- 8. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MABNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB und § 9 Abs. 1a BauGB)

Der Gewässerschutzstreifen dient der Gewässerunterhaltung. Er ist von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten. Es darf der Aushub abgelagert und einplaniert werden. Sofern der Gewässerschutzstreifen nicht für die Wasserunterhaltung benötigt wird, ist dieser naturnah zu gestalten und zu nutzen.

 - (1) Die festgesetzten Grünflächen der Zweckbestimmung Knickschutzstreifen sind außerhalb der Knicks zu einer Gras- und Krautflur zu entwickeln. Sie sind zu angrenzenden Baugrundstücken durch einen mindestens 1,20 Meter hohen Zaun abzugrenzen.
 - (2) Die festgesetzten anzupflanzenden Knicks sind dreireihig als Schlehen-Hasel-Knicks anzulegen.
 - (3) Die Dachflächen von Nebengebäuden, Nebenanlagen und Carports sind mit einem mindestens 6 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau fachgerecht auszustatten, zu begrünen und dauerhaft zu erhalten.
- 9. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 88 LBO)
- 9.1 STAFFELGESCHOSSE**

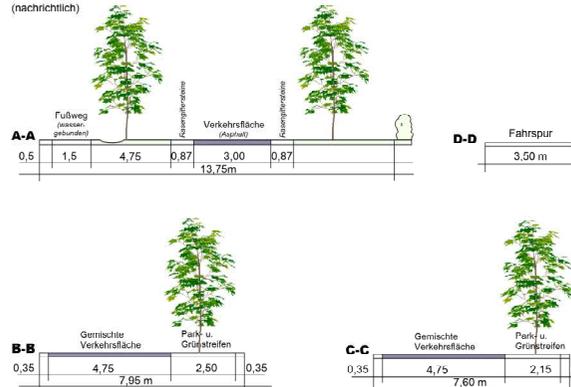
Staffelgeschosse (Definition gemäß § 2 Abs. 8 LRO SH) sind unzulässig
- 9.2 TRAUHFÖHRE BEI EINGESCHOSSIGER BEBAUUNG**

Bei eingeschossiger Bauweise ist eine maximale Trauhöhe (Schnittpunkt Außenwand/Dachhaut) von max. 4 m zulässig.
- 9.3 EINFRIEDRUNGEN**

Einfriedrungen zu festgesetzten Verkehrsflächen sind nur als Hecken aus heimischen Laubgehölzen, ggf. in Kombination mit einem Zaun zulässig. Der Zaun ist dabei auf die innere Seite der Hecke zu setzen. Die Höhe der Einfriedrungen wird auf max. 1,5 m begrenzt. Gabionenwände und Kunststofflechwände bzw. Kunststoffscheinfriedrungen in Zäune sind unzulässig.
- 9.4 GESTALTUNG DER VORGÄRTEN**
 - (1) Die Flächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind mit Ausnahme der nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes dort zulässigen Nutzungen wasser aufnehmenfähig zu gestalten sowie zu begrünen oder zu bepflanzen. Die flächige Gestaltung mit Kies oder Schotter ist unzulässig
 - (2) Ist die vordere Baugrenze nicht bis zur seitlichen Grundstücksgrenze durchgeführt, so ist in diesem Bereich die gerade Verbindung zwischen der straßenseitigen Baugrenze bzw. -linie der direkt benachbarten Grundstücke bzw. bei Endgrundstücken ihre gerade Fortsetzung bis zur Grundstücksgrenze entsprechend zu verwenden
- 9.5 DACHGESTALTUNG**
 - (1) Flach- und Pultdächer sind unzulässig.
 - (2) Weiche Dachungen sind unzulässig.

QUERSCHNITTE

M 1:100
(nachrichtlich)



PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.V. mit § 80 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom xx.xx.xxxx folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Göhl für das Gebiet für ein Gebiet am südlichen Ortsrand von Göhl, südlich Brookkamp, südlich Am Wiesengrund, südlich Am Hang, südlich Auf dem Sonnenhügel, südlich Zum Wäldchen und westlich der Schulweg in Veranfangung der Straße Zum Kornfeld, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgeteilt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom xx.xx.xxxx.
- Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten“, Teil Ostholstein-Nord“ am xx.xx.xxxx.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V. mit § 3 Abs. 1 BauGB am xx.xx.xxxx unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am xx.xx.xxxx den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 8 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am xx.xx.xxxx durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten“, Teil Ostholstein-Nord“ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.amt-oldenburg-land.de ins Internet eingestellt.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am xx.xx.xxxx zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

- Göhl, den Siegel (Thomas Bauer) -Bürgermeister-
- den Siegel (Timo Alexander) -Öffentl. best. Verm.-Ing.-
7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabgerecht dargestellt sind.
 8. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Göhl hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am xx.xx.xxxx geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
 9. Der Entwurf des Bebauungsplanes / der xx. Änderung des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis xx.xx.xxxx während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. (Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten.) Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am xx.xx.xxxx durch Abdruck in den „Lübecker Nachrichten“, Teil Ostholstein-Nord“ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden auf der Internetseite der Gemeinde Göhl unter www.amt-oldenburg-land.de ins Internet eingestellt. oder: Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt
 10. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Göhl hat den Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Göhl, den Siegel (Thomas Bauer) -Bürgermeister-

 11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet und ist bekannt zu machen.

Göhl, den Siegel (Thomas Bauer) -Bürgermeister-

 12. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am xx.xx.xxxx durch Abdruck eines Hinweises in den „Lübecker Nachrichten“, Teil Ostholstein-Nord“ 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, Erklärungsansprüche geltend zu machen und die Erträge dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO (Gemeindeordnung) wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mit/in am in Kraft getreten.

Göhl, den Siegel (Thomas Bauer) -Bürgermeister-

2001

im Mai
gegründet

78

Baugebiete erschlossen
und geplant

1.463

Grundstücke
verkauft

• **B · A · U · L · A · N · D** •

Schleswig-Holstein Beteiligungs-GmbH

Partner der Raiffeisen- und Volksbanken

🏠 Bauland Schleswig-Holstein
Beteiligungs GmbH

📍 Bohnenstraße 2
25821 Bredstedt

➤ Ihr Ansprechpartner
für Göhl



👤 **Melf Paulsen**

☎ +49 (0) 151 615 637 87

✉ m.paulsen@bauland-sh.com

➤ Exposé Göhl B-Plan Nr. 8

🌐 bauland-sh.com