PLANZEICHNUNG
-TEIL A- M. 1:500

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO –) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. 1990 I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung neuer Baugebiete vom 22. April 1993 (BGBl. 1993 I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

Gemarkung Bornhöved, Flur 3

STRASSENQUERSCHNITT, M. 1 : 100
Schnitt A-A

NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl GRZ	Dachneigung
Bauweise	Höhe baulicher Anlagen über NN

TEXT (TEIL B)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen
(BauGB, BauNVO, LBO Schl.-H.)

01. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Stg gemäß § 6 BauNVO festgesetzte Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen unter den Emissionsgeschichtswerten Lärm, Staub, Erschütterung nicht wesentlich stören.

a) In den Mischgebieten sind Vergnügungsstätten wie Spielhallen oder ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Varitäts- oder Geschlechtsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, ausgeschlossen.
(§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

b) In den Mischgebieten ist die Nutzung unter § 6 Abs. 2 Nr. 7 (Tankstellen) unzulässig.
(§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

c) Die Ausnahme unter § 6 Abs. 3 BauNVO wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
(§ 1 Abs. 6 BauNVO)

d) Im Mischgebiet 1 ist die Nutzung unter § 6 Abs. 2 Nr. 1 (Wohngebäude) unzulässig.
(§ 1 Abs. 5 und 8 BauNVO)

e) In den Mischgebieten 2, 4, 5 und 6 ist die Nutzung unter § 6 Abs. 2 Nr. 3 (Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes) unzulässig.
(§ 1 Abs. 5 und 8 BauNVO)

02. Maß der baulichen Nutzung / Grundflächenzahl
(§ 16, § 16 BauNVO)

Für die Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) ist die gesamte Grundstücksfläche maßgeblich.

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

a) Die festgesetzten Feldgehölzpflanzungen und Knickschutzstreifen sind zu den Baugrundstücken hin mit einem mindestens 1 m hohen Zaun vor Beginn von Baumaßnahmen auf Dauer zu sichern.

b) Die festgesetzte Versickerungsmulde ist naturnah zu gestalten.

c) Für den Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft sind den Baufeldern zusätzlich Flächen außerhalb des Geltungsbereiches gemäß § 9 Abs. 1 o BauGB zugeordnet.

d) Als Ausgleichsfläche ist eine Fläche in der Gemeinde Bornhöved bereitzustellen (Gemarkung Bornhöved, Flur 12, Teilstücke aus dem Flurstück 18/2).

04. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

a) Auf Stellplatzanlagen mit mindestens 10 Stellplätzen ist pro angefangene 20 Stellplätze ein standortgerechter und einheimischer Hochstamm mit durchgehendem Stamm auf dem jeweiligen Straßendurchlass zu pflanzen.

b) Für den festgesetzten Gehölzstreifen im Westen des Mischgebietes 1 sind 4 standortgerechte und einheimische Hochstämme mit durchgehendem Stamm in Verbindung mit einer Unterpflanzung von 5 Stck/qm, Pflanzgröße 30 – 40 cm, vorzusehen.

c) Für die hochstämmige ist als Mindestabstand 2 x verschulte Qualität mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdreich, zu verwenden.

d) Pro Baum ist eine wasserdurchlässige Baumscheibe von mindestens 12 qm vorzusehen.

e) Für die festgesetzte Gehölzhecke im Süden der Mischgebiete 5 und 6 sind standortgerechte und einheimische Sträucher zu pflanzen, mindestens 2 x versetzt, Pflanzgröße 60 – 100 cm, Abstand der Reihen und in der Reihe 1 m, vorzusehen.

f) Die Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

05. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb des Mischgebietes 2 werden an die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen Mindestanforderungen an den passiven Schallschutz festgesetzt. Nach DIN 4109 werden diese Anforderungen durch folgende Lärmpegelbereiche wiedergegeben.

– Lärmpegelbereich IV für uneingeschränkt zur B 430 orientierte Räume in Obergeschossen.
– Lärmpegelbereich III für uneingeschränkt zur B 430 orientierte Räume im Erdgeschoss.
– Lärmpegelbereich II für uneingeschränkt zur B 430 orientierte Räume im Erdgeschoss sowie für nach Osten und Westen orientierte Räume in Obergeschossen, sofern deren Fenster Abstände von weniger als 50 m zur B 430 aufweisen.

Schlafräume und Kinderzimmer, die kein zum Lüften geeignetes, nach Norden orientiertes Fenster aufweisen, sind mit schallgedämpften Lüftungseinlagen nach DIN 4109 auszustatten.

Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

B. Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 92 LBO Schl.-H.)

Außenhaut
Die Außenhaute der Hauptgebäude sind aus jeweils farblich einheitlichen Klinker- oder Putzmaterial sowie Verstein- und Tönstrichen zu gestalten. Die Einheitlichkeit darf für Fassadengliederungen unterbrochen werden. Die Ausführung eines farblich abweichenden Sockelbereiches ist zulässig. Grelltöne von Hauptgebäuden mit mehr als 25 m Länge sind mindestens alle 8 m durch Vor- bzw. Rücksprünge oder durch farblich abgesetzte Pfeiler zu unterteilen.

Dachflächen
Die sichtbare Dachfläche ist in ihrer Fortgebung einheitlich zu gestalten. Die Einheitlichkeit darf nur für den Einbau von Solarmodulen oder für Dachbegrünungen unterbrochen werden.

Werbeanlagen
Die Errichtung von Werbeanlagen ist auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine max. Höhe von 6 m über Fahrbahnniveau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche erreichen. An Gebäuden angebrachte Werbeanlagen müssen zum First einen Abstand von mindestens 1 m einhalten. Die Gesamtfläche von Werbeanlagen pro Grundstück darf max. 12 qm betragen. Nicht fortlaufende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht sind unzulässig.

Nebenanlagen
Nebenanlagen sind in ihrer Ausführung, Gestaltung und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen. Dies gilt nicht für Carports, Mülltonnen und Boxen für Fahrradwagen.

C. Hinweis ohne Normcharakter

Eine Vorschlagsliste der zu pflanzenden Bäume und Sträucher befindet sich unter Punkt 3.2 der Begründung zum Bebauungsplan.

ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 – PlanzV 90 ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGE
I) FESTSETZUNGEN:		
MI	ART DER BAULICHEN NUTZUNG MISCHGEBIETE	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO
GRZ 0,6	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)	§ 6 BauNVO § 9 Abs. Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
20° - 50°	DACHNEIGUNG	
max. Geb. Höhe 60,5 m über NN	HÖHE BAULICHER ANLAGE GEBÄUDEHÖHE 50,5 M ÜBER NN ALS HÖCHSTMASS	
	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN OFFENE BAUWEISE	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO § 22 Abs. 2 BauNVO
	BAUGRENZE	§ 23 Abs. 3 BauNVO
	VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
10 m	EIN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB
	EINFAHRTSBEREICH	
	BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHRT	
	FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN	§ 9 Abs.1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB
	ZWECKBESTIMMUNG: ABWASSER	
	ELEKTRIZITÄT	
	GRÜNFLÄCHEN GRÜNFLÄCHE	§ 9 Abs.1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GEWÄSSERN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB
	ERHALTUNG VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr.25b BauGB
	SONSTIGE PLANZEICHEN GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHS DES BEBAUUNGSPLANS	§ 9 Abs. 7 BauGB
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGEN, Z.B. VON BAUGEBIETEN, ODER MEßLINIEN DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETS	§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
St	ZWECKBESTIMMUNG: STELLPLÄTZE	
G-F-L	MIT GFL-, FWR- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
	II) DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER:	
	FLURSTÜCKSGRENZE	
	FLURSTÜCKSGRENZE	
	KÜNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZE	
	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN	KÜNFTIG ENTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN
35.0	HÖHENSCHICHTLINIEN	39.07 HÖHE ÜBER NN
	BÖSCHUNG	ZAUN

SATZUNG
DER
GEMEINDE BORNHÖVED
ÜBER DEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 18

"Mischgebiet östlich des Kieler Tores, südlich des Seeweges und nördlich der B 430"

ÜBERSICHTSPLAN

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 06.11.2002 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 18 für das oben genannte Gebiet, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bau-, Planungs- und Umweltausschusses vom 11.03.2002. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Blickpunkt Bornhöved am 21.03.2002 erfolgt.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 06.05.2002 durchgeführt.

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.05.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Bau-, Planungs- und Umweltausschuss hat am 23.04.2002 den Entwurf des Bebauungsplanes mit 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 17.05.2002 bis zum 18.06.2002 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 08.05.2002 ortsüblich bekanntgemacht.

Bornhöved, den 18. DEZ. 2002

Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 17.05.2002 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Segeberg, den 08.11.2002

ÖbVI G. Krause

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.06.2002 und 06.11.2002 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 12.07.2002 bis 26.07.2002 während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen.
Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 04.07.2002 im Blickpunkt Bornhöved ortsüblich bekanntgemacht.
Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V. m. § 13 Nr. 2 BauGB durchgeführt.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 06.11.2002 die Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Bornhöved, den 18. DEZ. 2002

Bürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Bornhöved, den 23. JAN. 2003

Bürgermeister

11. Der Beschluss über den Bebauungsplan durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 3. JAN. 2003 ortsüblich bekanntgemacht 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, (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 3. JAN. 2003 in Kraft getreten.

Bornhöved, den 3. JAN. 2003

Bürgermeister

GWBPLAN
Gesellschaft für Bauleit- und Erschließungsplanung mbH
Hasstraße 1a
D - 23843 Bad
e-Mail: GWBPLAN@aol.com / www.gwbplan.de
Tel.: 0 41 07 / 55 16 07
Fax: 0 41 07 / 85 16 09