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 am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), und 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), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. 2011 I S. 1509)

Gemarkung Bornhöved, Flur 3

MI 1	
GRZ 0,6	DN 20°- 50°
o	FH max. 50,5 m ü. NN

MI 2	
GRZ 0,4	DN ≤ 35°
o	FH max. 47,5 m ü. NN

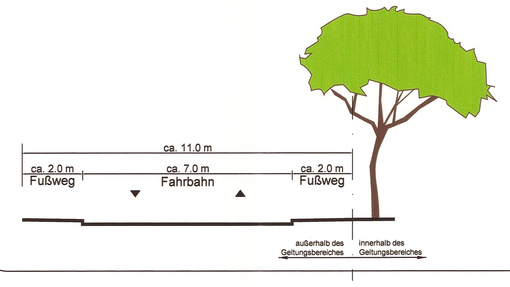
SO Großflächiger Einzelhandel	
GRZ 0,8	I
a	FH max. 50,0 m ü.NN

0 10 20 30 40 50 100
Maßstabsleiste

Kartengrundlage:
Digitaler Lage- und Höhenplan
M 1:1.000, Stand: 03.08.2015
Dipl. Ing. H. Udo Bach
Dipl. Ing. Asmus Paulsen, Schleswig
Öffentlich bestellte Vermessungsingenieure

SYSTEMSCHNITT: DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

STRAßENQUERSCHNITT: KIELER TOR
SCHNITT A - A M 1 : 100



ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90

PLANZEICHEN — ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

SO Großflächiger Einzelhandel — Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel

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

GRZ 0,8 — Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

FH 50,0 m über NN — Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt, als Höchstmaß: Firsthöhe z.B. FH 50,0 m über NN (Normalnull)

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

o — Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

a — Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

DN 20°- 50° DN ≤ 35° — Zulässige Dachneigung der Hauptgebäude (§ 9 Abs. 4 BauGB, i.V.m. § 84 LBO Schl.-H)

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

Einfahrtsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

F — Zugangsbereich für Fußgänger

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

Privat — Zweckbestimmung: Private Grünfläche

13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

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

Bäume anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

15. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

St — Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

GFL — Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen mit Angabe der Nutzungsberechtigten; hier: zugunsten 84/5, 426, 428 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

GF — Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen mit Angabe der Nutzungsberechtigten; hier: zugunsten 430 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

L — Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen mit Angabe der Nutzungsberechtigten; hier: zugunsten 430 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

LBP IV / LBP III — Grenze der Lärmpegelbereiche (LPB) III und IV (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

16. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

20,0 — Verlauf der Asphaltkante B 430 — Anbauverbotszone nach FStrG gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 (Abstand = 20 m von der Fahrbahnkante der B 430 gemessen)

Sichtdreieck nach Richtlinie RASt 06, Ziffer 6.3.9.3 Sichtfelder auf bevorrechtigte Radfahrer bzw. Fußgänger (Die blau schraffierten Bereiche sind von der Bebauung freizuhalten)

Erhaltung des Knickbestandes nach § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 30 Abs. 2 BNatSchG / § 21 Abs. 1 LNatSchG

Knick entfällt

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

84/5 — Flurstücksbezeichnung

Flurstücksgrenze

Künftig entfallende Flurstücksgrenze

+ 40.28 — Höhenpunkte, Angabe über NN

Darstellung baulicher Anlagen innerhalb des Geltungsbereiches :

Vorhandene bauliche Anlagen als Hauptgebäude / Nebengebäude

Sonstige bauliche Anlagen

entfallende bauliche Anlagen als Hauptgebäude / Nebengebäude

entfallende Sonstige bauliche Anlagen

III.) Nutzungsschablone

MI 1 und MI 2 Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Dachneigung
Bauweise	maximale Firsthöhe in Meter über Normalnull

SO Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	
Grundflächenzahl (GRZ)	Anzahl der Vollgeschosse
Bauweise	maximale Firsthöhe in Meter über Normalnull

TEXT (TEIL B)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen
(BauGB, BauNVO)

01. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6, § 6 und § 11 Abs. 3 BauNVO)

a) Innerhalb des gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzten Sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel" sind nur zulässig:

- Lebensmittelmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.480 m²,
- Läden und sonstige Verkaufsstellen mit einer Verkaufsfläche von zusammen max. 50 m²,
- nicht wesentlich störende Dienstleistungs-, Handwerks- und Gewerbebetriebe,
- Elektrotankstellen.

b) Die festgesetzten Mischgebiete (MI) dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

aa) Die nach § 6 Abs. 2 Nr. 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen (Tankstellen und Vergnügungsstätten in überwiegend gewerblich geprägten Teilen der Mischgebiete) werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

bb) Die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Vergnügungsstätten außerhalb überwiegend gewerblich geprägter Teile der Mischgebiete) wird nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

02. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

Von den in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbeschränkungen sind untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Antennenanlagen und Blitzableiter ausgenommen.

03. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise besteht darin, dass auch Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 Metern errichtet werden dürfen. Die seitlichen Grenzabstände der offenen Bauweise sind einzuhalten.

04. Sichtfelder
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Das festgesetzte Sichtdreieck ist von jeglicher Bebauung und sichtbehindernder Bepflanzung von mehr als 0,70 m Höhe über Fahrbahnoberkante der Straße 'Kieler Tor' (L 69) freizuhalten. Ausgenommen von dieser Regelung sind die vorhandenen Einzelbäume, wenn deren Kronenansatz einen Mindestabstand von 2,50 m Höhe zur Oberfläche der Straße 'Kieler Tor' einhält.

05. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

a) Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen werden festgesetzt mit einer Breite von 5,00 m (Geh- und Fahrrechte) bzw. 3,00 m (Leitungsrechte) zu Gunsten der rückwärtig erschlossenen Grundstücke Kieler Tor 25 a und Kieler Tor 27 a.

b) Auf die Erschließung der rückwärtig gelegenen Grundstücke über die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise verzichtet werden, wenn die Erschließung in anderer Weise baurechtlich gesichert ist.

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

a) Die Oberfläche der Fahrgassen der Stellplatzanlage ist mindestens in Betonsteinpflaster mit Miniphase oder geringer sowie mit Fuge < 3 mm herzustellen.

b) Zum Schutz vor Verkehrslärm werden innerhalb des MI 1 Lärmpegelbereiche festgesetzt (siehe Planzeichnung). Zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel sind für alle an den West-, Süd- und Nordfassaden angeordneten schutzbedürftigen Räume die erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, vorzusehen. Den Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches result. Schalldämmmaß der Außenbauteile R'w, res in dB(A)	
		Wohnräume	Büroräume
IV	66 - 70	40	35
III	61 - 65	35	30

07. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen sind standortgerechte Laubbäume zu pflanzen (Empfehlung: Hainbuche [Carpinus betulus], Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Drahtballen, mindestens 14 - 16 cm Stammumfang gemessen in 1 Meter Höhe). Die anzupflanzenden Bäume sind - ebenso wie die zum Erhalt festgesetzten Bäume - dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

B. Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO)

01. Solar- und Photovoltaikanlagen
Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig, wenn sie auf den Dach- und/oder Wandflächen eines Gebäudes montiert sind. Der senkrechte Abstand zur Dachhaut darf max. 0,80 m betragen. Die festgesetzte Firsthöhe darf nicht überschritten werden. Freiflächenanlagen sind ebenso unzulässig wie die Dach- und/oder Wandflächen überkragende Anlagen.

02. Werbeanlagen
Ein freistehender Werbeträger (Pylon) im Bereich der Grundstückszufahrt mit einer max. Höhe von 7,0 m über Fahrbahnmitte der Straße 'Kieler Tor' ist zulässig. Am und auf dem Gebäude angebrachte Werbeanlagen dürfen die festgesetzte Firsthöhe nicht überragen. Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht sind unzulässig.

C. Hinweise

01. Bodendenkmale
Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG 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.

02. Altlasten
Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Kreis Segeberg, Fachabteilung Wasser - Boden - Abfall, anzuzeigen.

03. Immissionsschutz

Sonstiges Sondergebiet:

Innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens ist zu beauflagen und/oder in einem Städtebaulichen Vertrag zu vereinbaren,

- dass Nachtanlieferungen des Lebensmittelmarktes zwischen 22:00 und 6:00 Uhr aufgrund der kurzzeitigen Geräuschspitzen der Lieferfahrzeuge während der Fahrten zur Anlieferzone ausgeschlossen sind,

- eine Nutzung des Kundenparkplatzes nach 22.00 Uhr nur dann zulässig ist, sofern lärmarme Einkaufswagen mit Kunststoffkorb eingesetzt werden. Bei Verwendung von lärmarmen Einkaufswagen mit Metallkorb ist die Öffnungszeit des Lebensmittelmarktes auf maximal 21.45 Uhr zu beschränken. Als lärmarm gelten Einkaufswagen mit Schwingungsdämpfer zwischen Laufrolle und Fahrgestell.

Mischgebiet 1:

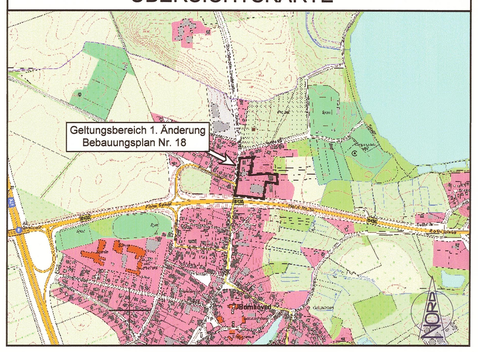
In den in der Planzeichnung innerhalb des MI 1 mit LBP III oder LBP IV gekennzeichneten Bereichen sollten Schlafräume oder andere besonders schutzbedürftige Räume nicht an den Westfassaden angeordnet werden. Für alle Schlafräume an den Westfassaden in dem mit LBP III oder LBP IV gekennzeichneten Bereich wird empfohlen, schalldämmende Lüftungselemente vorzusehen.

04. Passiver Lärmschutz
Die dem passiven Lärmschutz zu Grunde liegende DIN 4109 und das Beiblatt 1 zur DIN 4109, Ausgabe 1989, können bei der Amtsverwaltung Bornhöved, Sachgebiet: Bauleitplanung - Beiträge, Am Markt 3, 24610 Trappenkamp, eingesehen werden.

SATZUNG
DER
GEMEINDE BORNHÖVED
KREIS SEGEBERG
ÜBER DIE
1. ÄNDERUNG
DES
BEBAUUNGSPLANES NR. 18

für das Gebiet östlich "Kieler Tor" (L 69), südlich "Seeweg" und nördlich B 430 (hier Grundstücke Kieler Tor 25 - 33)

ÜBERSICHTSKARTE



Ausgearbeitet vom
Büro für Bauleitplanung — Assessor jur. Uwe Czierlinski
Kronberg 33, 24619 Bornhöved
Tel.: (04323) 80 42 95 - Fax: (04323) 80 43 01
E-Mail: info@bauleitplan-bornhoeved.de

Präambel:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO Sch.-H.) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 21.07.2016 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18, für das Gebiet östlich "Kieler Tor" (L 69), südlich "Seeweg" und nördlich der B 430 (hier Grundstücke Kieler Tor 25 – 33), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke:

01. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 09.07.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 03.09.2015 durch Abdruck im Blickpunkt Bornhöved erfolgt.

02. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 09.07.2015 wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 2/ § 13 Abs. 2 Nr. 1/§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung abgesehen. Die Öffentlichkeit wurde über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung in der Amtsverwaltung Bornhöved, Am Markt 3, 24610 Trappenkamp, Zimmer 27, in der Zeit vom 14.09.2015 bis zum 28.09.2015 unterrichtet.

03. Der Bauausschuss der Gemeinde Bornhöved hat am 13.04.2016 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

04. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 09.05.2016 bis 09.06.2016 während folgender Zeiten: Montags 13.30–17.30 Uhr, mittwochs 8.30–12.00 Uhr, donnerstags 8.30–12.00 Uhr und freitags 8.30–12.00 Uhr, 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 28.04.2016 durch Abdruck im Blickpunkt Bornhöved ortsüblich bekannt gemacht.

05. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 25.04.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Trappenkamp, den 08. 08. 2016 — GEMEINDE BORNHÖVED KREIS SEGEBERG Siegel — –Bürgermeister–

06. Der katastermäßige Bestand am 25.07.2016 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Schleswig, den 02.08.2016 — ÖffentlichBestellter Vermessungsingenieur ASMUS PAULSEN Siegel — Öffentlich bestellter Verm.–Ing.

07. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 21.07.2016 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

08. Die Gemeindevertretung hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 21.07.2016 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Trappenkamp, den 08. 08. 2016 — GEMEINDE BORNHÖVED KREIS SEGEBERG Siegel — –Bürgermeister–

09. Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Trappenkamp, den 08. 08. 2016 — GEMEINDE BORNHÖVED KREIS SEGEBERG Siegel — –Bürgermeister–

10. Der Beschluss über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 18 durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 18. 08. 2016 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 19. 08. 2016 in Kraft getreten.

Trappenkamp, den 19. 08. 2016 — GEMEINDE BORNHÖVED KREIS SEGEBERG Siegel — –Bürgermeister–