

# PLANZEICHNUNG -TEIL A - M. 1 : 1.000

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO - in der Fassung ihrer Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), und die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Mai 2017 (BGBl. 2017 I S. 1063)

Gemarkung Bornhöved, Flur 3



## TEXT (TEIL B)

### A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 2 und § 9 Abs. 1 BauNVO)
  - Innenhof des gemäß § 9 BauNVO festgesetzten Industriegebietes (GI) sind zulässig Gewerbetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und Tankstellen
  - Ein Alleinbetrieb sowie eine Betriebsleiterwohnung für Aufsicht- und Bereitschaftspersonen, die dem Gewerbetriebe zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind, sind allgemein zulässig.
  - Einzelhandelsbetriebe sind innerhalb des Industriegebietes unzulässig.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO)
  - Von den in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbeschränkungen sind technische Anlagen wie Schornsteine, Antennenanlagen, Blitzableiter, Lüftungsanlagen etc. ausgenommen.
  - Im Plangebiet sind die Geländehöhen (+ 100 m Bezugsniveau an der Einfahrt 'Kleine Heide') durch Höhenpunkte in der Planzeichnung eingetragen. Diese werden als Bezugspunkte gemäß § 19 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die zulässigen maximalen Firsthöhen beziehen sich auf den jeweils dem Bauvorhaben nächst gelegenen Höhenbezugspunkt.
  - Die zulässige Grundfläche darf innerhalb der mit einer GRZ von 0,8 festgesetzten Gebiete für die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,95 überschritten werden.
  - Der Bebauungsplan schließt die Überschreitung der zulässigen Grundfläche für die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) innerhalb des mit einer GRZ von 0,4 festgesetzten Gebietes aus.
- Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)
 

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise besteht darin, dass bauliche Anlagen mit einer Länge von mehr als 50 m errichtet werden dürfen. Die Grenzabstände der offenen Bauweise sind einzuhalten.
- Von der Bebauung freizuhaltende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 

Innhalb der von Bebauung freizuhaltenden Flächen sind jegliche hochbauliche Anlagen unzulässig. Zulässig sind ausschließlich Fahr-, Bewegungs- und Lagerflächen sowie Flächen zur Verankerung.
- Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 30 Abs. 2 BNatSchG / § 21 Abs. 1 NatSchG)
 

Die nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 NatSchG an der Nord-, Süd-, West- und Ostseite des Plangebietes geschützten Knickabschnitte sind zu erhalten und dürfen nicht mit Boden angefüllt oder mit nicht-einheimischen Gehölzen bepflanzt werden.
- Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
 

Die in der Planzeichnung als „zu erhalten“ festgesetzten Pflanzflächen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.

### B. Örtliche Bauvorschriften

- 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.
- Werbeanlagen**

Freistehende Werbeanlagen sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig. Sie dürfen, ebenso wie an und auf Gebäuden angebrachte Werbeanlagen, die festgesetzte Firsthöhe nicht überragen. Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht sind unzulässig.
- B. Hinweise**
  - Bodendenkmale**

Vier Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DStG unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer 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 zum 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 dinge Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.
  - Altlasten**

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Abfallgerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Kreis Segeberg, Sachgebiet Bodenschutz, anzuzeigen.
  - Landwirtschaftliche Immissionen**

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Aus diesem Grund wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken können und in Kauf zu nehmen sind.
  - Naturschutzfachlicher Ausgleich**

Als Ausgleich für die Beeinträchtigung von insgesamt 393 m Knickabschnitten werden insgesamt 197 m Knick dem Knickkonto "Seedorf" 85 m und dem Knick-Kokonto "Hornbeck/Güster" 112 m zugeordnet. Für den Ausgleich in das Schutzgut Boden werden dem Ökokoito "Seefeld" 5.000 m<sup>2</sup> zugeordnet. Die Ökokoiten werden von der ecodots GmbH verwaltet.
  - Eingriffsfrieten**

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften ist die Beseitigung von Grünflächen und Gehölzen in der Zeit zwischen dem 01. März und dem 30. September unzulässig. Sollte die genannte Frist nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben.

Vor Abriss von Gebäuden ist zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine Friedensquartiere in oder an den Gebäuden befinden. Sollte der Abriss in den Zeitraum zwischen dem 15. März und dem 15. August fallen, erstreckt sich die Untersuchungsspflicht zugleich auf das Vorkommen von Brutvögeln.
  - Knickschutz**

Der Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein - V 534-531/04 "Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz" vom 20. Januar 2017 ist beim Erhalt und der Pflege der Knicks zu beachten.

## ZEICHENERKLÄRUNG

- ES GILT DIE PLANZEICHNUNGSVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90 - zuletzt geändert am 04. Mai 2017
- PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE
- ### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
    - GI Industriegebiete (§ 9 BauNVO)
  - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
    - GRZ 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)
    - FH 11,0 m als höchstmögliche Firsthöhe z. B. FH 11,0 m gemessen über Höhenbezugspunkt über BN (Bezugsniveau)
  - 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)
  - Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
    - Private Grünfläche
    - Zweckbestimmung: Knickschutz zu erhaltene Eingrünung Versicherungsmäße
  - Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
    - R Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses Zweckbestimmung: R= Regenrückhaltebecken
  - 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 hier: Knickschutz und naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
    - Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern hier: Erhaltung des Knickbestandes (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b)

# SATZUNG DER GEMEINDE BORNHÖVED KREIS SEGEBERG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 23



Ausgearbeitet von **Büro für Bauleitplanung** Assessor jur. Uwe Czerniak  
 Kronstr. 33, 24619 Bornhöved  
 Tel.: (04323) 80 42 85 - Fax: (04323) 80 43 01  
 E-Mail: info@bauleitplanung-bornhoeved.de

## Verfahrensvermerke:

- Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 13.12.2018 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:**
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18.07.2017. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Blickpunkt Bornhöved am 10.08.2017 erfolgt.
  - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 29.11.2017 im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung durchgeführt.
  - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 22.12.2017 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
  - Der Bauausschuss hat am 24.07.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 23 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 20.08.2018 bis 20.09.2018 während folgender Zeiten: Montag 13.30 bis 17.30 Uhr, Mittwoch 8.30 - 12.00 Uhr, Donnerstag 8.30 - 12.00 Uhr und Freitag 8.30 - 12.00 Uhr, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 19.07.2018 im Blickpunkt Bornhöved ortsüblich bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter www.amt-bornhoeved.de ins Internet eingestellt.
  - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 01.08.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.  
 Bornhöved, den 30. JAN. 2019  
  
 Bürgermeister
  - Der katastermäßige Bestand am 21.12.2018 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.  
 Neumünster, den 24. Jan. 2019  
  
 Öffentlich bestellter Verm.-Ing.
  - Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 13.12.2018 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
  - Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 23, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 13.12.2018 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss begünstigt.  
 Bornhöved, den 07. 02. 2019  
  
 Bürgermeister
  - Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.  
 Bornhöved, den 07. 02. 2019  
  
 Bürgermeister
  - Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 23 durch die Gemeindevertretung, die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 13.12.2018 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 mit ihm am 07. 02. 2019 in Kraft getreten.  
 Bornhöved, den 07. 02. 2019  
  
 Bürgermeister
  - 15. Sonstige Planzeichnungen**
    - ☐ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
    - ▤ Umgrenzung der Flächen innerhalb des Geltungsbereichs, die von der Bebauung freizuhalten sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
    - ▬ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
  - II. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
    - Erhaltung des Knickbestandes nach § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 30 Abs. 2 BNatSchG / § 21 Abs. 1 NatSchG
  - III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**
    - § Flurstücksbezeichnung
    - f Flurstücksgrenze
    - ▨ Vorhandene bauliche Anlagen als Hauptgebäude / Nebengebäude
    - ⬆ 101,13 Vorhandene Geländehöhen auf Bezugsniveau bezogen
  - IV. NUTZUNGSCHABLONE**

Art der baulichen Nutzung	Flächen in Meter über einem Bezugspunkt
Bauweise	Grundflächenzahl (GRZ)