

# PLANZEICHNUNG -TEIL A- M. 1 : 500

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - 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 (Planzeichnerverordnung 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 7



### ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHNERVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90 - zuletzt geändert am 04. Mai 2017

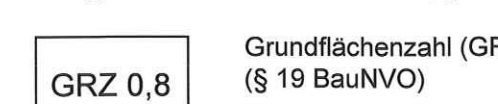
#### PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

##### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

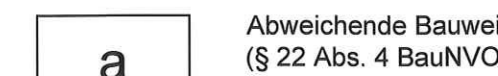


- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



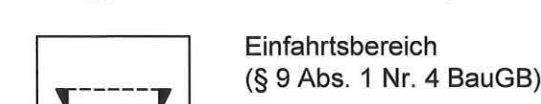
- Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt, als Höchstmäß: Firsthöhe z.B. FH 8,0 m gemessen über Höhenbezugspunkt (HBP - Einfaßbereich)

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



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

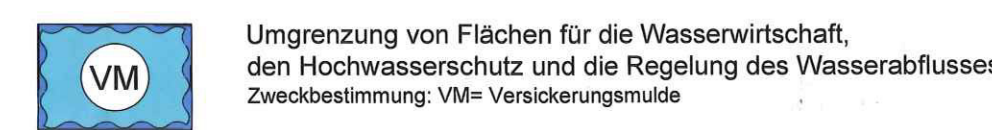
- Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



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



- Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)



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



- Bezeichnung der Maßnahmenflächen

- Naturnahe Gestaltung der Versickerungsmulde

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

- Sonstige Planzeichen

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

##### II. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- Anbauverbotzone (§ 29 Abs. 1 a) StrWG)

- Ortsdurchfahrten mit Kilometerangabe

- Grenze 30 m Waldabstand (§ 24 Abs. 1 LWaldG)

##### III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Flurstücksbezeichnung

- Höhenschichtlinien

- Vorhandene bauliche Anlagen als Hauptgebäude / Nebengebäude

- Vorhandene bauliche Anlagen als Hauptgebäude / Nebengebäude außerhalb des Geltungsbereichs

- Vorhandener Knick außerhalb des Geltungsbereichs

##### IV. NUTZUNGSSCHABLONE

- | Art der baulichen Nutzung                | Bauweise               |
|--|------------------------|
| Firsthöhe in Meter über Höhenbezugspunkt | Grundflächenzahl (GRZ) |




























































### TEXT (TEIL B)

#### A. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 9, § 8 BauNVO)

Das gemäß § 8 BauNVO festgesetzte eingeschränkte Gewerbegebiet (GEe) dient ausschließlich der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben, die hinsichtlich ihres Störgrades auch in einem Mischgebiet (M) zulässig wären.

Innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Ausnahme sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 200 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn sie

- nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
- in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandel-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Eine Überschreitung der max. zulässigen Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 200 m<sup>2</sup> für den Einzelhandelsanteil kann darüber hinaus in überdachten Räumen bis zu max. 800 m<sup>2</sup> ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Gewerbebetriebe des Kfz-Handwerks, des holzverarbeitenden Bereichs einschließlich Möbel oder des Bau- und Gartenbedarfs handelt. Auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils im Sinne des § 3 Spiegelstriches kann in diesem Fall verzichtet werden. Außenflächen dürfen dann zusätzlich als Lager- und Ausstellungsfläche genutzt werden.

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

- Maß baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO, § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

- Der Bezugspunkt für die maximal festgesetzte Firsthöhe von 8,00 m ist der in der Planzeichnung im Bereich der westlichen Grundstückszufahrt festgesetzte Höhenbezugspunkt (HBP).
- Die zulässige Grundfläche darf durch 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. 0,9 überschritten werden.

- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)

Bei der innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes festgesetzten abweichenden Bauweise (a) sind Baukörper mit mehr als 50 m Länge bei Einhaltung der Abstandsflächen gemäß Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der seit dem 01. Juli 2016 geltenden Fassung zulässig.

- Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB, § 14 Abs. 2 BauNVO)

Anlagen und Einrichtungen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind ausnahmsweise auch außerhalb festgesetzter Baugrenzen zulässig. Dies gilt auch für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen oder zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder aus Kraft-Wärme-Kopplung.

- Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Vorbehaltlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis ist innerhalb des eingeschränkten Gewerbegebietes die Ableitung des Niederschlagswassers in die in der Planzeichnung festgesetzte Versickerungsmulde zulässig. Die Versickerungsmulde ist naturnah zu gestalten und extensiv zu pflegen.

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

- Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche M1 (Pflanzstreifen von 5 m / 3 m Breite) ist der vorhandene Gehölzbestand zu erhalten. Die Bestandslücken sind durch Anpflanzung standortgerechter Laubgehölze zu schließen. Ziel ist die Entwicklung eines durchgehend geschlossenen, freiwachsenden Gehölzstreifens, welcher dauerhaft zu erhalten ist. Die Anpflanzungen sind vor Wildverbiss zu schützen (Pflanzqualitäten und -hinweise: siehe Umweltbericht).

- Auf der in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche M2 (Pflanzstreifen von 5 m Breite) sind standortgerechte Laubgehölze als mehrreihiger, freiwachsender Bestand anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Anpflanzungen sind vor Wildverbiss zu schützen (Pflanzqualitäten und -hinweise: siehe Umweltbericht).

- Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Fläche M3 ist als extensive Grünlandfläche zu unterhalten. Die vorhandenen Obstgehölze sind in einem lockeren Bestand zu erhalten bzw. zu ergänzen. Für eine optimale Entwicklung der Gehölze im Freiland ist ein Abstand von ca. 10 m zueinander nötig. Bei Abgängen von Obstgehölzen oder zur Bestandentwicklung sind Nachpflanzungen vorzusehen. Bei engem Stand ist das Entfernen einzelner Gehölze zur Bestandspflege zulässig. Das Grünland wird einmal jährlich (ab Juli) gemäht. Das Mähgut ist abzuräumen. Die Anpflanzung ist vor Wildverbiss zu schützen (Pflanzqualitäten und -hinweise siehe Hinweise zur extensiven Nutzung; siehe Umweltbericht).

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

Der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als zu erhalten festgesetzte Einzelbaum ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

#### B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO Schl.-H.)

##### 1. Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur an der Stelle der Leistung angebracht bzw. aufgestellt werden. Sowohl freistehende als auch am Gebäude angebrachte Werbeanlagen dürfen die festgesetzte Firsthöhe nicht überragen. Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht sind unzulässig.

##### 2. 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. Freiflächenanlagen sind ebenso unzulässig wie die Dach- und/oder Wandflächen übergreifende Anlagen.

#### C. Hinweise

##### 1. Bodendenkmale

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde oder 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 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. Archaische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

##### 2. Altlasten

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

##### 3. 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.

##### 4. Einzelfristen

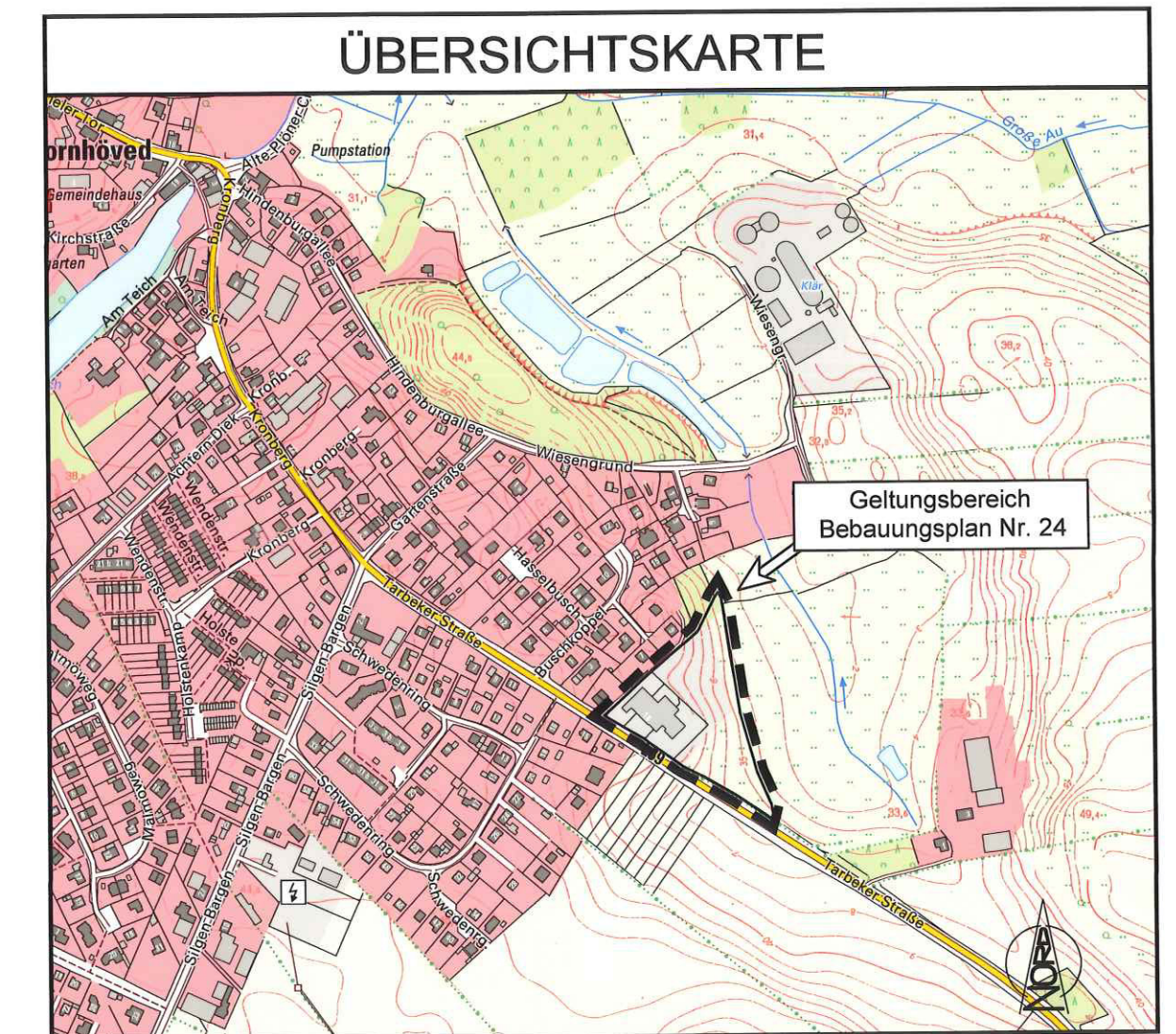
Gehölbeseitigungen, Gebäudeabrisse und die Baufeldräumung sind zwischen dem 01. März und dem 30. September unzulässig. Sollen vorbezeichnete Maßnahmen innerhalb dieses Zeitraums durchgeführt werden, bedarf es einer Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde und des Nachweises, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben.

##### 5. Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Der erforderliche - über den im Plangebiet stattfindenden (siehe planungsrechtliche Festsetzung Ziffer 06) - Ausgleich für das Schutzgut Boden wird auf den Flurstücken 8/1, 120/17, 127/39, 128/39, 21/1, 20/5, 23/1, 131/22, 109/35, 106/54 und 20/17, Flur 1, sowie Flurstück 6/6, Flur 2, Gemarkung Neuhammhorst, Gemeinde Kirchtrüchel erbracht. Es werden 4.520 m<sup>2</sup> durch Nutzungserweiterung und weitere Maßnahmen als Amphibienlebensraum entwickelt.

# SATZUNG DER GEMEINDE BORNHÖVED KREIS SEGEBERG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 24

für das Gebiet des Autohauses Lüdemann & Zankel,  
Tarbeker Straße 18



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

### VERFAHRENSVERMERKE:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 25.04.2019 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

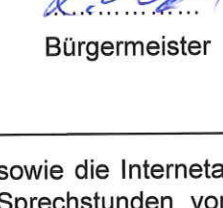
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 14.12.2017. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Blickpunkt Bornhöved am 18.01.2018 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 28.03.2018 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 13.04.2018 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bauausschuss hat am 11.09.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 08.10.2018 bis 08.11.2018 während folgender Öffnungszeiten montags von 13.30 Uhr bis 17.30 Uhr, mittwochs, donnerstags und freitags von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsrund von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 27.09.2018 im Blickpunkt Bornhöved öffentlich bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter [www.wmb-bornhoeved.de](http://www.wmb-bornhoeved.de) zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich 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 01.10.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.


Trappenkamp, den 04. 06. 2019  
  
 Bürgermeister

Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen, mit Stand vom 09.05.2019, in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind. Der Gebäudebestand wurde nicht überprüft.  
 Elmshorn den 05.06.2019  
  
 LVMGeo SH

Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 25.04.2019 geprüft.  
 Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 24, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 25.04.2019 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.  
 Trappenkamp, den 04. 06. 2019  
  
 Bürgermeister

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet und ist bekannt zu machen.  
 Trappenkamp, den 04. 06. 2019  
  
 Bürgermeister

Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 24 durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse 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 13. 06. 2019 öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Vertiefung 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 14. 06. 2019 in Kraft getreten.  
 Trappenkamp, den 14. 06. 2019  
  
 Bürgermeister