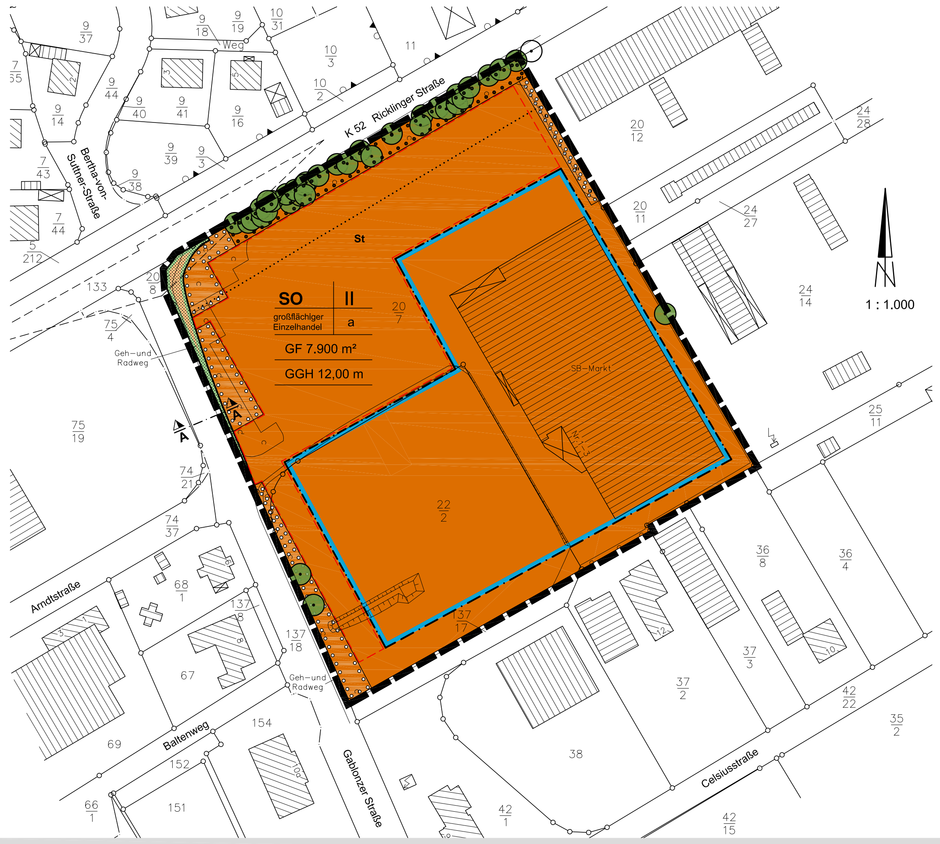
PLANZEICHNUNG - TEIL A



ZEICHENERKLÄRUNG

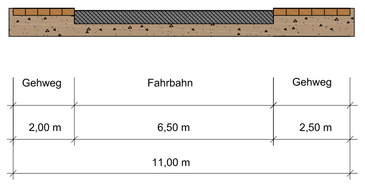
I. FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14	§9(7) BauGB
SO	Sondergebiet : Großflächiger Einzelhandel (siehe Text Teil - B Ziffer 1)	§9(1)1 BauGB/§11 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§9(1)1 BauGB/§16 BauNVO
GF 7.900 m²	Geschossfläche (Verkaufsflächen siehe Text - Teil B Ziffer 1)	§9(1)1 BauGB/§16 BauNVO
a	abweichende Bauweise (siehe Text - Teil B Ziffer 3)	§9(1)2 BauGB/§22(4) BauNVO
GGH 12,00 m	Gesamtgebäudehöhe (siehe Text - Teil B Ziffer 2)	§9(1)1 BauGB/§16 BauNVO
	Baugrenze	§9(1)2 BauGB/§23(1) BauNVO
	Straßenbegrenzungslinie	§9(1)11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	§9(1)11 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen hier: Stellplatzanlage	§9(1)4 BauGB
St	Stellplätze	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§9(1)25a BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§9(1)25b BauGB
	Erhaltung von Bäumen	§9(1)25b BauGB

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

	Sichtflächen gem. EAHV 93/95	§9(6) BauGB
	Anbauverbotszone	§9(1) FStrG/§9(6) BauGB

Schnitt A - A / Gablonzer Straße
(aus dem B - Plan Nr. 14)
Maßstab 1: 100



III. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

22/2	Flurstücksnummern
	vorhandene Flurstücksgrenzen
	vorhandene bauliche Anlagen

TEXT - TEIL B

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
Sonstiges Sondergebiet
Zweckbestimmung: Großflächiger Einzelhandel

Das gemäß § 11 (3) Baunutzungsverordnung festgesetzte sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel" dient der Erweiterung bzw. Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes zur Versorgung der örtlichen Bevölkerung sowie den Bereichen des Unterzentrums Trappenkamp gemäß Regionalplan I.
In dem festgesetzten Sondergebiet sind nachstehende Nutzungen zulässig:
- Ein Vertrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche einschließlich Mall von 3.900 m²
- Shops mit einer Größe von maximal 200 m²
- Ein Discountmarkt mit dem Schwerpunktsortiment - Lebensmittel - mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m²
- Zwei Fachmärkte mit einer gesamten Verkaufsfläche von maximal 1000 m², wobei ein Fachmarkt eine Verkaufsfläche von 600 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten darf.
- Für diese zwei Fachmärkte ist grundsätzlich unzulässig Einzelhandel mit dem Warensortiment - Lebensmittel - als Hauptsortiment.

Im zweiten Geschoss ist eine Nutzfläche von 1.000 m² zulässig, aber keine Verkaufsfläche .

Als Verkaufsfläche im Sinne dieser Festsetzung gelten alle von den Kunden zugänglichen und dauerhaft dem Verkauf dienenden Flächen, einschließlich der Flächen innerhalb der Einzelläden. Die Gastronomiebereiche und auch Flächen für freie Berufe, Handwerksbetriebe und Dienstleistungseinrichtungen sind keine Verkaufsflächen.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 (1) 1 BauGB / § 16 BauNVO)
Die Gesamtgebäudehöhe der baulichen Anlage ist, wie in der Planzeichnung festgesetzt, bezogen auf die mittlere Höhe des Geländes an der Straßenbegrenzungslinie des jeweiligen Grundstückes. Durch notwendige technische Bauteile und Anlagen (z.B. Lifte, Kranbahnen, Lüftungsschächte usw.) kann die festgesetzte Höhe der Bauteile um 5,0 m überschritten werden.

3. ABWEICHENDE BAUWEISE
(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 (1) LBO)
In den Bereichen der abweichenden Bauweise sind nachstehende Bauweisen zulässig:
Für die festgesetzte abweichende Bauweise gilt, dass die Gebäude entsprechend der offenen Bauweise mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden müssen, die Gebäudelänge jedoch länger als 50 m sein darf.

4. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN
(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 LBO)
4.1 Für die Außenwände sind Verblendmauerwerk, Metallelemente und Putzflächen zulässig.
Für Funktionsflächen sind auch Sichtbetonflächen zulässig.
4.2 Für die Außenwände sind stark glänzende Materialien ausgeschlossen, Ausnahme sind nicht deckend gefärbte und nicht verspiegelte Glasflächen. Helle, leuchtende Farben (Ausnahme: Weiß) und Materialien sind ausgeschlossen.
Die Außenwandgestaltung ist in dunkel getönten Farben zulässig.
4.3 Werbeanlagen sind bis zu 3,0 m über der Gesamtgebäudehöhe (GGH) zulässig.
4.4 Wechsellichtanlagen sind unzulässig.
4.5 Einzelstehende Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von 10,0 m über der Geländeoberfläche, gemäß § 2 (6) LBO, zulässig.

5. FESTSETZUNGEN FÜR NEBENANLAGEN
(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 (1) LBO)
5.1 Auf der Stellplatzfläche ist eine Überdachung für maximal 50% der gesamten Stellplatzfläche zulässig.
5.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO z.B. Unterstellmöglichkeiten für Einkaufswagen, sind auch außerhalb der Baugrenzen sowie inner- und außerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.

6. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN
Erhaltungsmaßnahmen
(§ 9 (1) 25b BauGB)
Der Gehölzstreifen mit Einzelbäumen an der Nordgrenze (entlang der Ricklinger Straße) ist durch Festsetzung zu sichern und dauerhaft zu erhalten.
Bei nachhaltiger Beeinträchtigung der Vitalität oder dem Abgang der Bäume sind sie durch verschulte Hochstämme gleicher Art mit einem Stammumfang von mind. 18- 20 cm umgehend zu ersetzen. Die Neupflanzungen sind langfristig zu sichern und zu erhalten (fachgerechter Schutz und Pflege siehe grünordnerischen Fachbeitrag und Begründung).

Gestaltungsmaßnahmen
(§ 9 (1) 25a BauGB)
Baumpflanzungen auf der Stellplatzfläche
Auf der Stellplatzfläche ist pro 300 m² (nicht überdachte Stellplatzfläche) 1 mittel- bis großkroniger, standortheimischer Laubbaum, insgesamt 12 Bäume, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei jedem Baum ist eine mind. 8 m² große offene Baumscheibe ohne Versiegelung herzustellen und zu mulchen oder mit geeigneten Bodendecker zu unterpflanzen. Bei Abgang ist frühzeitig für Ersatz zu sorgen (Gehölzarten, Pflanzgut und Pflege siehe grünordnerischen Fachbeitrag und Begründung).

Gehölzpflanzungen an der Westgrenze (Gablonzer Straße) sowie an der Ostgrenze
Auf den vorgesehenen Flächen zwischen Planungsgrenze und Stellplatzgrenze an der Westgrenze zum öffentlichen Raum hin (Straßenraum) sowie an der Ostgrenze, sind Gehölzstreifen aus klein- bis mittelkronigen standortheimischen Laubbäumen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Dabei sind die nicht standortheimischen Gehölze vollständig zu entfernen und die vorhandenen standortheimischen Gehölze zu erhalten. Die Einfahrt und die vorhandene Fußverbindung an der Westgrenze sind freizuhalten. Um die Sicht zu gewährleisten sind in dem Sichtdreieck nur Kleingehölze mit einer maximalen Höhe von 0,70 m zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei nachhaltiger Beeinträchtigung ihrer Vitalität oder ihrem Abgang sind sie umgehend in gleicher Art zu ersetzen. Die Anwuchspflege ist für 2 Jahre sicherzustellen (Gehölzarten, Pflanzgut und Pflege siehe grünordnerischen Fachbeitrag und Begründung).

Ansaatflächen
Die Flächen unter den Bäumen sind mit einer geeigneten, langsamwüchsigen Extensivrasenmischung mit mind. 30 % standortheimischen Kräuteranteil zu gestalten.
Die Rasenflächen sind durch Blumenzwiebeln: Narcissus poeticus und Narcissus pseudonarcissus oder Wildkrokusse zu ergänzen.

Bodenschutzmaßnahmen
(§ 9 (1) 4 BauGB)
Der vorhandene Oberboden (Mutterboden) ist vor Baubeginn gesondert abzutragen und an geeigneter Stelle für die Wiederverwertung auf den Grundstücken zwischen zu lagern. Die Mutterbodenmieten sind nicht höher als 1m anzulegen und mit einer geeigneten Gründüngung (z.B. Lupine) einzusäen (Schutz des Oberbodens).
Nach Beendigung der Baumaßnahmen sind die offenen Bodenflächen wieder zu lockern (z.B. durch Fräsen, Einsaat mit Lupinen u.a.).
Die Grünflächen sollen strukturreich und so naturnah wie möglich gestaltet und erhalten werden.

Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushaltes
(§ 9 (1) 14, 16 BauGB)
Das belastete Regenwasser von den versiegelten Flächen (Parkplatz) ist über den Oberboden zu versickern. Das unbelastete Regenwasser der Dachflächen ist über vorhandene Einrichtungen zu versickern.

Ersatzaufforstung
Ist eine Ersatzaufforstung nicht möglich, kann gemäß § 9 (4) LWaldG eine Ausgleichszahlung geleistet werden. Die Ausgleichszahlung ist an die Forstbehörde Mitte des Landes Schleswig-Holsteins zu leisten . Auf 9.420 m² (3.140 m² gerodete Fläche im Ausgleichsverhältnis von 1:3 = 9.420 m² Fläche für Ersatzaufforstung wird dementsprechend die Ausgleichszahlung, gemäß § 9 (4) LWaldG, von 16.014 € fällig, die der Eigentümer an die Forstbehörde Mitte zu erstatten hat. Die Ausgleichszahlung geht an die Forstbetriebsgemeinschaft Segeberg, die aus den Mitteln Erstaufforstungen innerhalb des Kreises Segeberg auf einer Fläche, die sich i.d.R. im Eigentum Dritter befindet, durchführt. Näheres dazu regelt die Umwandlungsgenehmigung.

PRÄAMBEL
Aufgrund des § 10 BauGB (Baugesetzbuch), sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 11.12.2008 folgende Satzung über die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14, für das Gebiet an der Gablonzer Straße, nördlich Celsiusstraße, westlich Hermannstädter Straße, südlich der Ricklinger Straße und östlich der Gablonzer Straße bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, erlassen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seite 466).

VERFAHRENSHINWEIS:

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB durchgeführt.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2a BauGB wird gem. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen.

Da das Planverfahren ein beschleunigtes Verfahren ist, wird die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zusammen mit dem Verfahrensschritt nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt, auf der Grundlage des § 13 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauGB.

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.06.2007.

   Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Blickpunkt Bornhöved am 23.08.2007 erfolgt.

2. § 13 Abs. 2 Satz 1 BauGB wird nicht angewendet.
   Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 23.08.2007 durchgeführt.

3. Auf die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

4. Die Gemeindevertretung hat am 27.09.2007 den Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text -Teil B, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 11.02.2008 bis zum 12.03.2008 während folgender Zeiten 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 ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungs - frist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 31.01.2008 im Blickpunkt Bornhöved ortsüblich bekannt gemacht.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 08.02.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

gez. Werner Schultz
Gemeinde Trappenkamp, den 24. MRZ. 2009 Siegel - Bürgermeister -

7. Der katastermäßige Bestand am 07.05.2008 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

gez. Krause
Bad Segeberg, den 07.05.2008 Siegel - ÖBVI Gerhard Krause-

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 02.10.2008 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14, wurde nach der öffentlichen Aus - legung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B sowie die Begründung haben in der Zeit vom 03.11.2008 bis zum 03.12.2008 während folgender Zeiten: montags von 13.30 Uhr bis 17.30 Uhr, mittwochs, donnerstags und freitags von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr erneut öffentlich ausgelegen. (Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen ab- gegeben werden können). Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellung - nahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 23.10.2008 im Blickpunkt Bornhöved ortsüblich bekannt gemacht.

10. Die Gemeindevertretung hat die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, am 11.12.2008 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

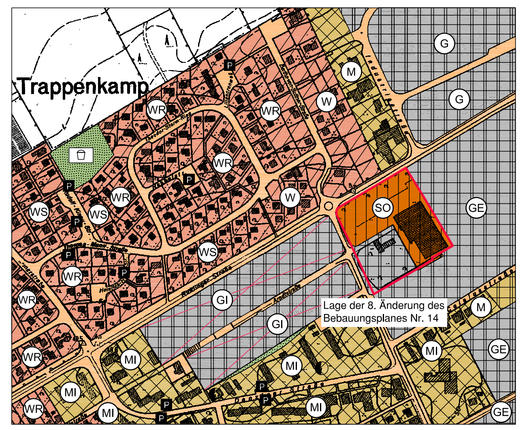
gez. Werner Schultz
Gemeinde Trappenkamp, den 24. MRZ. 2009 Siegel - Bürgermeister -

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

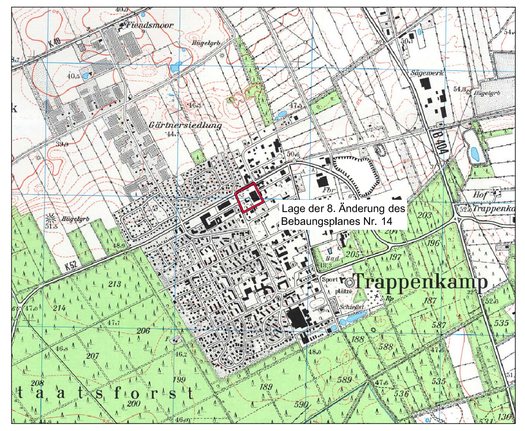
gez. Werner Schultz
Gemeinde Trappenkamp, den 24. MRZ. 2009 Siegel - Bürgermeister -

12. Der Beschluss der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 14 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 02.04.2009 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 03.04.2009 in Kraft getreten.

gez. Werner Schultz
Gemeinde Trappenkamp, den 03.04.2009 Siegel - Bürgermeister -



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 1 : 5.000



Übersichtskarte 1 : 25.000

SATZUNG DER GEMEINDE TRAPPENKAMP ÜBER DIE 8. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 14

für das Gebiet

an der Gablonzer Straße, nördlich Celsiusstraße, westlich Hermannstädter Straße, südlich der Ricklinger Straße und östlich der Gablonzer Straße

Stand: September 2007
Juli 2008
Oktober 2008
Dezember 2008

Planungsbüro:

BSK BAU+STADTPLANER KONTOR, MÜHLENPLATZ 1, 23879 MÖLLN, TEL. (04542) 8494-40, www.bsk-moelln.de