

Satzung der Gemeinde Bordesholm, Kreis Rendsburg-Eck, über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 -Vorhaben- und Erschließungsplan-

Für das Grundstück 'Steindamm 1'; nördlich der Straße 'Steindamm 3' im Süden und 'Moorweg 58' im Osten

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein (LBO) und § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 21.09.2021 folgende Satzung der Gemeinde Bordesholm über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 -Vorhaben- und Erschließungsplan- für das Grundstück 'Steindamm 1'; nördlich der Straße 'Steindamm 1'; nördlich der Straße 'Steindamm 1'; nördlich der Straße 'Steindamm 3' im Süden und 'Moorweg 58' im Osten, bestehend aus der Planzeichnung -Teil A- und dem Text -Teil B- erlassen. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990.

Planzeichenerklärung

PLANZEICHEN
1. Festsetzungen
 Größe des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 4

Art der baulichen Nutzung
 Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung
 Grundflächenzahl, ab Höchstmaß

GH= max 47,50m u.NHN
 Höhe baulicher Anlagen (Gebäudehöhe) ab Höchstmaß (in Metern nördlich der Normal-Höhen-Null (NHN))

III
 Zeit der Vollgeschoss, ab Höchstmaß

Bauweise, Baugruppen
 Offene Bauweise

Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (auch Freigärten mit Zierbäumen)

Verkehrsmittel
 Verkehrsmittel besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung
 Fußgängerbereich

Ein- bzw. Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

örtliche Bauvorschriften
 Zulässige Dachform: Flachdach (FD), geneigtes Dach (GD)
 Maximal zulässige Dachneigung: 3°

2. Darstellung ohne Normcharakter
 Bebauung, vorhanden

Flurstücksnummer
 34/21

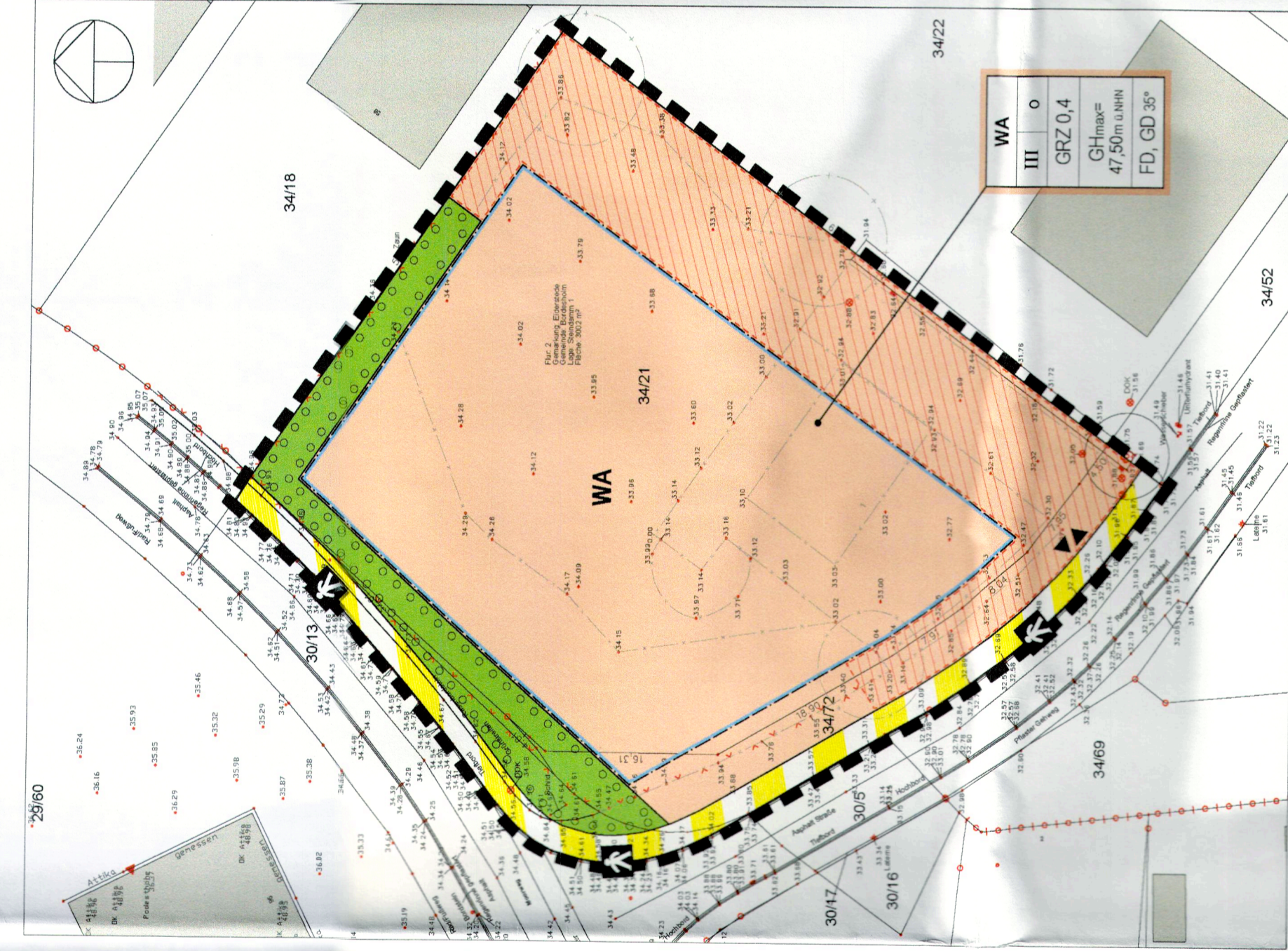
Höhepunkt in Metern
 über NNH (Normalhöhennull)

Bebauung, künftig entfallend

Struktur / Topographie, künftig entfallend

Baum, künftig entfallend

Teil A: Planzeichnung



Teil B: Text

- Maß der baulichen Nutzung**
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16-19 BauNVO
 (1) Höhle baulicher Anlagen
 Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe über Normal-Höhen-Null (GHmax u.NHN) wird gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO als Höchstmaß der Oberkante (OK) der baulichen Anlagen bestimmt und durch den höchsten Punkt des Daches (einschließlich Gauben und Dachaufbauten) begrenzt. Bei Flachdächern gilt die Oberkante der Attika.
 Die maximale Gebäudehöhe über Normal-Höhen-Null (GHmax u.NHN) darf ausnahmsweise durch technische oder andere erforderliche Aufbauten (z.B. Aufbauten für Aufzüge, Lüftungs- und Kühlaggregate, Solarpaneele und Photovoltaikanlagen, Treppenträume o.ä.), die der Gebäudenutzung dienen, bis zu einer Höhe von maximal 0,75 m überschritten werden, sofern diese um mindestens 0,75 m von der Außenfassade des Gebäudes zurückversetzt angeordnet werden.
- Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**
 § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO
 (1) Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen
 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugruppen) sowie in den hierfür in der Planzeichnung (Teil A) ausgewiesenen Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen zulässig.
- Anzahl der Stellplätze**
 Stellplätze sind entsprechend der Vorgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde Bordesholm herzustellen.
- Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier: Lärm)**
 § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
 Lärmschutzmaßnahmen
 Die aufgrund der Vorhabenplanung zu erbringenden Maßnahmen sind den Festsetzungen des Durchführungsvertrages (§ 7 (1)) zu entnehmen.
- Grünordnung**
 § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 (1) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten, vor Beeinträchtigungen zu schützen und bei Abgang standortgerecht zu ersetzen.

Teil B: Text

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

- Zulässigkeit von Vorhaben**
 § 12 Abs. 3a BauGB
 Vorhaben- und Erschließungsplan
 Innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenbetreiber im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- Art der baulichen Nutzung**
 § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1-11 BauNVO
 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.
 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbauetablie und Tankstellen) nicht zulässig.

Teil B: Text

(2) Grundstücksbebauung
 Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme von Flächen für Erschließung, Terrassen, Nebenanlagen u.ä., zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Unbegrünte Schotter- und Kiesflächen sowie mit Folie und/oder Vlies abgedeckte Gartenbereiche sind nicht zulässig.

B. Örtliche Bauvorschriften

- Gebäudegestaltung**
 § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 1 LBO-SH
 (1) Gebäudefassaden
 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Außenfassaden von Hauptgebäuden nur in den Farbgebungen Rot, Rotbraun, Grau, Anthrazit oder Weiß und/oder helles Holz oder naturbelassenes Holz zulässig.
 Abweichende Fassadenfarben sind für einen Anteil von maximal 20 % der fensterlosen Fassadenflächen zulässig.
 (3) Dachform und -neigung
 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind für Hauptgebäude nur Flachdächer (FD) und/oder geneigte Dächer (GD) mit einer Dachneigung von maximal 35° Grad zulässig.
 (4) Dachdeckungsmaterialien und -farben
 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind für geneigte Dächer (GD) von Hauptgebäuden mit einer Dachneigung von über 10° Grad nur Dachziegel oder Decksteine in den Farbgebungen Rot, Rotbraun, Schwarz, Grau oder Anthrazit zulässig.
 Glasierte und/oder glänzende (auch glänzend engobierte) Dachdeckungen sind ausgeschlossen.
 (5) Ausnahmen
 Ausgenommen von den Festsetzungen zu Dachform und -neigung sowie zu den Dachdeckungsmaterialien und -farben sind nur untergeordnete Bauteile wie Treppenhäuser, verglaste Dachflächen, Terrassen- und/oder Balkonüberdachungen.
 (6) Solaranlagenanlagen, Gründächer
 Solar- oder Photovoltaikanlagen sowie Gründächer (lebende Pflanzen) sind allgemein zulässig.
- Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise**
 1. **Artenschutz**
 Ein Verstoß gegen das Verbot des Totens oder Verletzens gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) lässt sich durch folgende Vermeidungs-/ Schutzmaßnahmen vermeiden:
 AV1: Bauzeitenregelung Fledermäuse (Abriss von Gebäuden nur im Zeitraum vom 01. Dezember bis 31. März) sowie AV2: Bauzeitenregelung Bruchvögel (Rückbau von Gebäuden und Beseitigung von Holzstrukturen nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. bzw. 29. Februar).
 2. **Altlasten**
 Etwaige Altlasten sind, obgleich derzeit nicht bekannt, nicht gänzlich auszuschließen. Sollten daher bei den geplanten Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Basalt, Hausmüll o.ä.) aufgefunden werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. Geruch etc.) ergeben, ist die zuständige Stelle für Abfallwirtschaft und Bodenschutz des Kreises Rendsburg-Eckernförde zu informieren.
 3. **Kampfmittel**
 Gemäß der Anlage zur Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung) in der aktuell gültigen Fassung gehört die Gemeinde Bordesholm nicht zu den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im Zweiten Weltkrieg in besonderem Maße betroffen waren.
 Zufallsfunde von Kampfmitteln sind, obgleich unwahrscheinlich, jedoch nicht gänzlich auszuschließen. Etwaige Funde sind unverzüglich der zuständigen Polizeibehörde zu melden und dürfen aufgrund der von ihnen ausgehenden Gefahr, nicht bewegter oder auferhalten werden. Der Fundort ist bis zum Eintreffen der Polizei entsprechend zu sichern und vor Bewegungen oder Beeinträchtigungen zu schützen.
 4. **Archäologische Denkmalschutz**
 Im Planungsbereich bestehen keine oberirdischen Kulturdenkmale und es liegt nicht in einem archäologischen Interessengebiet (Archäologie-Atlas SH, abgefragt am 12.01.2021).
 Gemäß § 15 DSchG gilt: **Wier** Kulturdenkmale entdecken oder finden, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümer, den oder den Eigentümer und die Besitzer oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiter oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten beträgt 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 Verformungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.
- Einschätzung der Normen und Vorschriften**
 Hier erwähnte DIN-Normen und Vorschriften können, ebenso wie zur Planung gehörige Gutachten oder ggf. vorhandene weitere planungsrelevante Unterlagen, im Amt Bordesholm während den öffentlichen Dienstzeiten eingesehen werden.

Verfahrensvermerke

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 20.07.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Bordesholm, den 25. Okt. 2021
 Siegel
 Bürgermeisterin

7. Der katastermäßige Bestand am 28.09.2021 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bordesholm, den 18. Okt. 2021
 Siegel
 OBVI

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 21.09.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 21.09.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

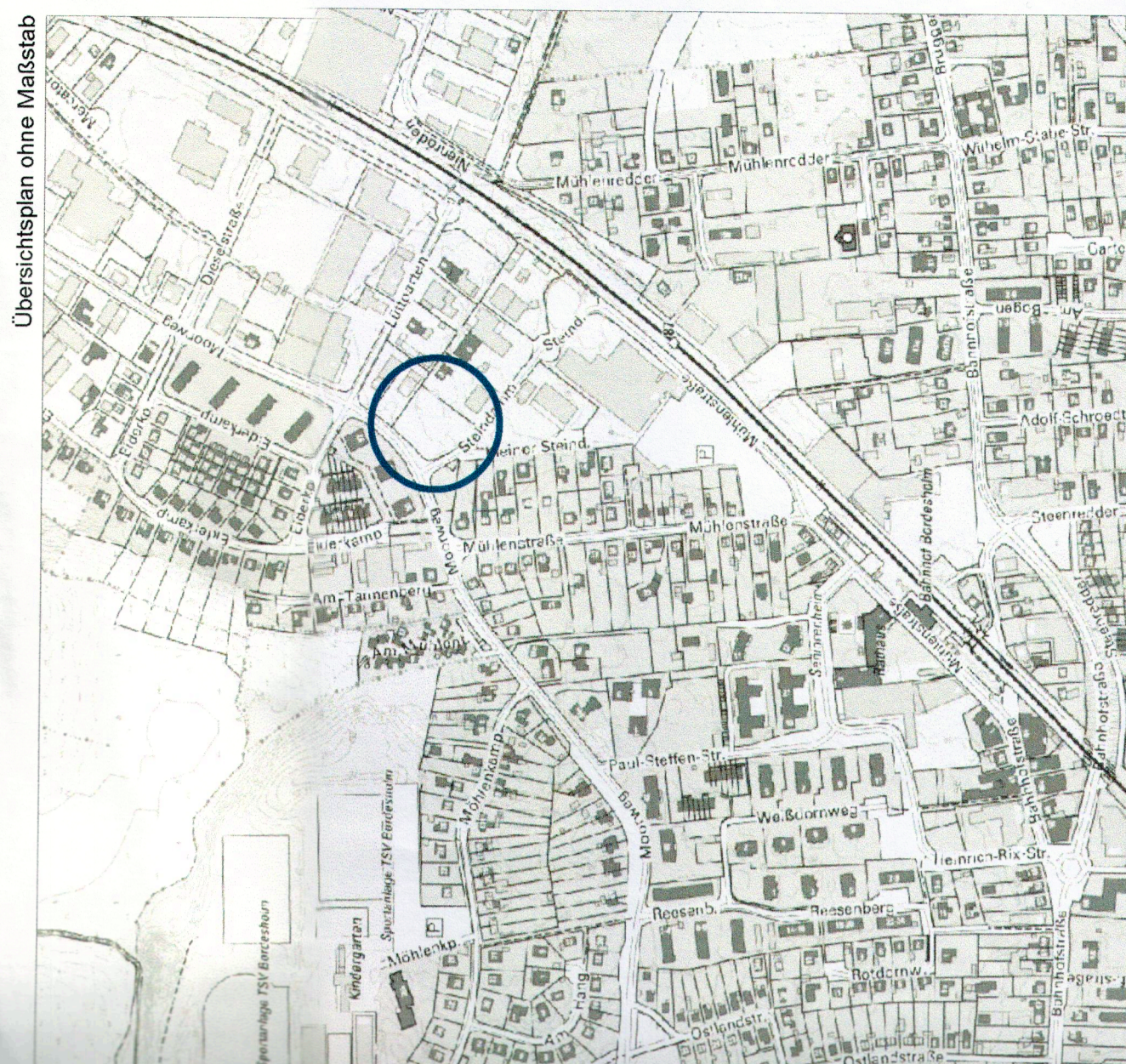
Bordesholm, den 25. Okt. 2021
 Siegel
 Bürgermeisterin

10. (Ausfertigung) Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.

Bordesholm, den 25. Okt. 2021
 Siegel
 Bürgermeisterin

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der Plan und Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom 11. Nov. 2021 bis 11. Nov. 2022 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 11. Nov. 2021 in Kraft getreten.

Bordesholm, den 11. Nov. 2021
 Siegel
 Bürgermeisterin



Satzung der Gemeinde Bordesholm, Kreis Rendsburg-Eckernförde über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 -Vorhaben- und Erschließungsplan-

Für das Grundstück 'Steindamm 1'; nördlich der Straße 'Steindamm' und südlich des 'Moorweg', zwischen den Grundstücken 'Steindamm 3' im Süden und 'Moorweg 58' im Osten

Bearbeitung: 10.02.2021, 18.05.2021, 20.08.2021, 21.09.2021

B2K
 und die Ingenieurbüro GmbH
 Architekturbüro
 25100 Bordesholm
 Tel. 0431 340 240
 info@b2k.de
 b2k.de

Geändert:
 Art des Verfahrens: Regel Öffentlich Öffentlich (Art. 103 BauGB) Öffentlich (Art. 103 BauGB) Öffentlich (Art. 103 BauGB) Öffentlich (Art. 103 BauGB)
 Stand des Verfahrens: § 11 BauGB § 12 BauGB § 13 BauGB § 14 BauGB § 15 BauGB § 16 BauGB § 17 BauGB § 18 BauGB