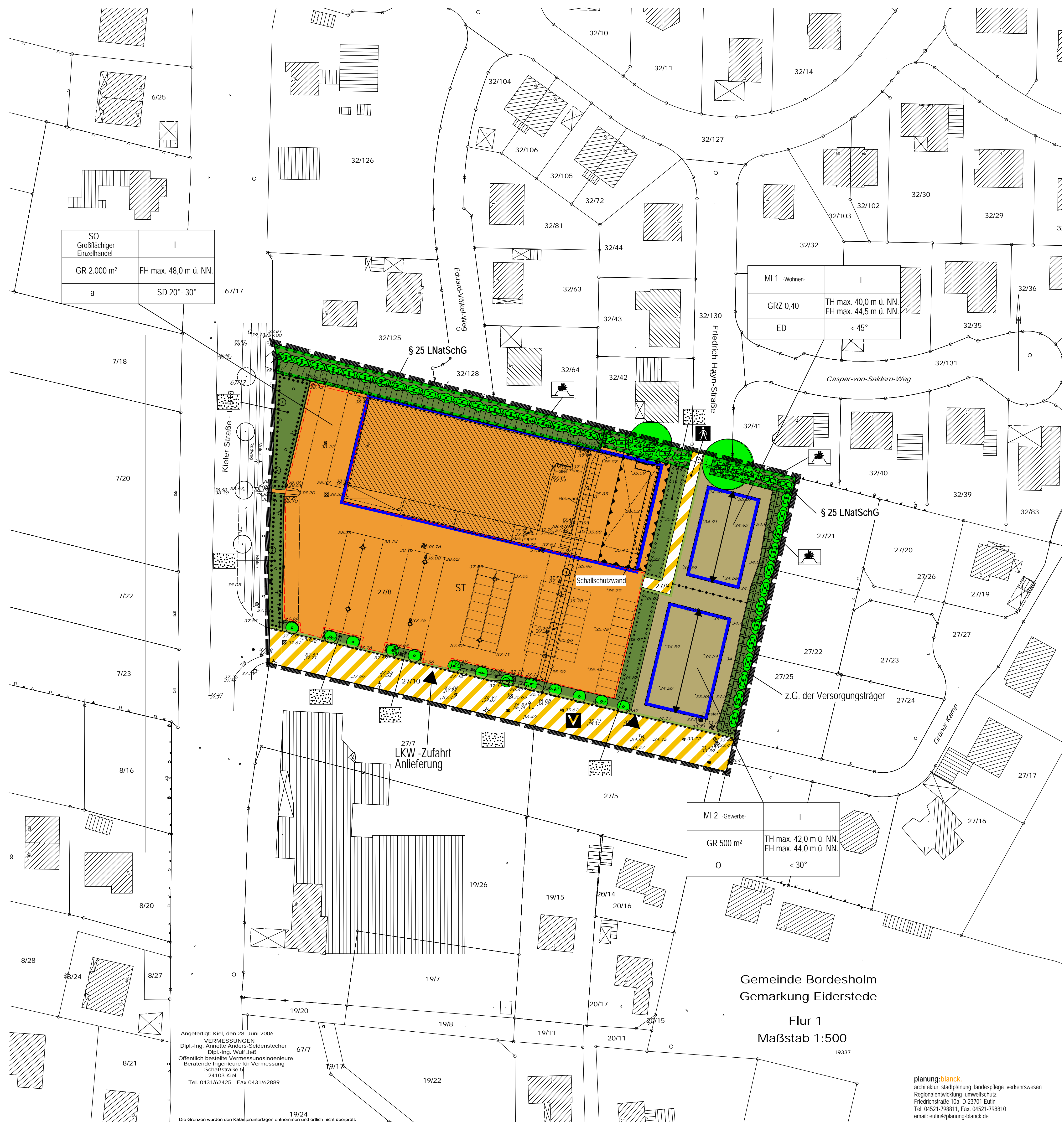


Satzung der Gemeinde Bordesholm über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.12.2006 (BGBl. I S. 3316) sowie nach § 92 der Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung vom 10.08.2001 (GVBl. S. 47) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Bordesholm vom 18.03.2008 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 32 für das Gebiet, das wie folgt begrenzt wird: im Norden durch die Grundstücke Kieler Straße 62, Eduard-Völkel-Weg 8 und 5, die Grundstücke Friedrich-Hayn-Straße 6, Caspar-von-Saldern-Weg 2, im Osten durch die Grundstücke Grüner Kamp 3, 9 und 11, im Süden durch die Betriebsgrundstücke des Autohauses Rathje und im Westen durch die Kieler Straße*, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) i.M. 1:500 und dem Text (Teil B), erlassen.

Teil A Planzeichnung i.M. 1:500



Planzeichenerklärung

1. Festsetzungen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. §§ 6 und 11 BauNVO)
- Sonstige Sondergebiete - § 11 BauNVO
 - Großflächiger Einzelhandelsbetrieb
 - Mischgebiete 1 - Schwerpunkt Wohnungszug - § 6 BauNVO
 - Mischgebiete 2 - Schwerpunkt Gewerbebetriebe - § 6 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO)
- GRZ 0,4 maximale Grundflächenzahl
 - GR 500 m² maximale Grundfläche
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 - TH max. 42,0 m u. NN Traufhöhe als Höchstmaß
 - FH max. 44,0 m u. NN Firsthöhe als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- o offene Bauweise
 - a abweichende Bauweise
 - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsbenutzter Bereich
 - Fußgängerbereich und Zufahrt MI 1
 - Zufahrt zu MI 2 - Gewerbe
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
- Grünflächen - privat
 - Knickschutzstreifen
 - Grundstückseingrünung
- Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Anpflanzen von Bäumen
 - Erhalten von Bäumen
 - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
- Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Schallschutzwand 3m über Gelände
 - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
- Sonstige Planzeichen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z.B. § 1 Abs. 4 BauNVO)
 - MI Geh-, Fahr-, Leitungsrechten belastende Flächen
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
 - Stellplätze
2. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 6 BauGB, § 92 LBO S-H)
- < 45° maximale Dachneigung der Hauptbaukörper
 - SD 20°-30° Mindest- bzw. Höchstmaß der Dachneigungsbereiche der Hauptbaukörper
 - ←→ Firststichung der Hauptgebäude
3. Sachliche Übernahmen und Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Knick gemäß § 25 Landesnaturschutzgesetz

Teil B: Text

- Es gilt die Bauartungsverordnung (BauVO) in der Fassung vom 23.01.1990.
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. §§ 6 und 11 BauNVO)
- 1.1 Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO
- (1) Das Sondergebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes der Lebensmittelbranche mit einem untergeordneten Non-Food-Sortiment. Zulässig sind:
- ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb der Lebensmittelbranche und einer maximalen Nettoverkaufsfläche von maximal 1.300 m² Nettoverkaufsfläche.
 - ein Einzelhandel untergeordnetes Non-Food-Sortiment auf nicht mehr als 20 % der Nettoverkaufsfläche.
- (Die Nettoverkaufsfläche ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die von den Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf. Hierzu zählen auch Ausstellungs- und Schaufenster jeglicher Art der Warenpräsentation, Stollflächen für Einkaufsgüterstände, Kassenzonen, Verkaufsflächen, Gänge, Plätze hinter den Kassen sowie Warenpräsentation im Freien und Verkauf im Freien, soweit die genannten Flächen von den Kunden frei zugänglich sind. Nicht zu den Verkaufsflächen reine Lagerflächen, Büro- und Sozialräume sowie Hauswirtschaftliche Räume.)
- (3) Der Teilbereich MI 2 dient vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben sowie Schank- und Spisewirtschaften, sofern sie in das bauliche Vorhaben des Lebensmittel-Einzelhandels-Betriebes räumlich integriert werden.
- 1.2 Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO
- (1) Das Mischgebiet wird räumlich in die Bereiche MI 1 und MI 2 gegliedert.
- (2) Der Teilbereich MI 1 dient vorwiegend dem Wohnen. Innerhalb des MI 1-Gebietes sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO „Sonstige Gewerbebetriebe“ sowie „Carportbetriebe“ und „Tankstellen“ sowie „Vergnügungstätten“ nicht zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ebenfalls nicht zulässig.
- (3) Der Teilbereich MI 2 dient vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die des Wohnens nicht wesentlich stören. Innerhalb des MI 2-Gebietes sind gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO „Wohngebäude“ nicht zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ebenfalls nicht zulässig.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. §§ 16, 18 und 19 BauNVO)
- 2.1 Trauf- und Firsthöhen
- (1) Die Höhenangaben für die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen beziehen sich auf NN.
- 2.2 Höhe des Erdgeschossfußbodens
- (1) Innerhalb des Teilbereiches MI 2 darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens maximal 34,20 m über NN betragen.
- 2.3 Stellplätze
- (1) Für die Errichtung der Stellplätze innerhalb des Sondergebietes ist die Grundfläche, abweichend von den Regelungen der BauVO 1990, bis zu einer Grundfläche von 0,8 ausnutzbar.
3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. § 22 BauNVO)
- 3.1 Abweichende Bauweise
- (1) Abweichend von der offenen Bauweise sind in der abweichenden Bauweise auch Gebäude mit einer Gesamtlänge über 50m zulässig.
4. Zahl der Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- (1) Innerhalb des Teilbereiches MI 1 des Mischgebietes sind je Einzelhaus maximal 2 Wohneinheiten und je Doppelhaushälfte maximal 1 Wohneinheit zulässig.
5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
- (1) Innerhalb der Grünflächen „Grundstückseingrünung“ zwischen dem Sondergebiet und den Mischgebieten sind Gehölze entsprechend der im Grünordnungsplan empfohlenen Arten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Heckenanpflanzungen sind mit einem Halblattenzaun zu umgrenzen.
- (2) Innerhalb der Skulpturzone sind mindestens 5 heimische Bäume als HS mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Größe der Baumscheibe muss mindestens 4,5 m² betragen. Geeignete Arten sind dem Grünordnungsplan zu entnehmen.
6. Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen sowie Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- (1) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ist die Ladezone derart einzuhäuschen, dass die- und Entladevorgänge über einen abgeschirmten Rampenschnitt erfolgen. Für die Außenbauteile von Dach und Wänden der Einhausung ist ein bewertes Schalldämm-Maß R_w von mindestens 20 dB vorzusehen. Die Einhausung ist im Bereich des Bodens und des Anschlusses an das Märlagebauteil fugen dicht auszuführen.
- (2) Die in der Planzeichnung festgesetzte Schallschutzwand ist in der Gesamthöhe von mindestens 3 m über dem Geländeeisau der Anlieferzone zu errichten. Die Schallschutzwand kann reflektieren ausgebildet sein und muss eine geschlossene Oberfläche bei einer flächenbezogenen Masse von mindestens 40 kg/m² aufweisen. Sie ist fugen dicht mit der Einhausung der Ladezone und mit dem Boden zu verbinden.
7. Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)
- (1) Innerhalb des Mischgebietes sind selbständige Aufschüttungen, die das topographisch angemessene Geländeeisau überschreiten, unzulässig.
8. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V. § 92 LBO S-H)
- (1) In dem Sondergebiet und dem Mischgebiet sind die Dächer symmetrisch auszuführen.
- (2) Innerhalb des Teilbereiches MI 1 des Mischgebietes muss die äußere Gestalt der Garagen in Material und Farbe dem Hauptbaukörper entsprechen.
- (3) Der Fußweg zur Erschließung des MI-Wohnens darf nur mittels wassergebundener Decke oder mit wasser- und luftdichtgeschlossenen Plattenmaterialien befestigt werden.

Verfahrensvermerk

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Bordesholm vom 28.09.2006. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 16.10.2006 bis 24.10.2006.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB wurde am 27.11.2006 durchgeführt.
- Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 Satz 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 18.10.2006 und Fristsetzung bis zum 22.11.2006 schriftlich durchgeführt.
- Die Gemeindevertretung hat am 29.03.2007 die Überleitung des Planverfahrens nach § 233 BauGB auf den § 13 a BauGB 2007 „Bekanntmachungsplan der Innenentwicklung“ beschlossen.
- Die örtliche Bekanntmachung des Überleitungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 02.05.2007 bis 10.05.2007 erfolgt. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt wird.
- Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bordesholm hat am 29.03.2007 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 Absatz 2 BauGB mit Schreiben vom 26.04.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 29.10.2007 – 12.11.2007 während der üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Bordesholm nach § 3 Absatz 2 BauGB ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 02.05.2007 bis 10.05.2007 bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebenen Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 04.10.2007 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bordesholm hat am 04.10.2007 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32 mit Begründung beschlossen und zur erneuten Auslegung bestimmt. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 29.10.2007 – 12.11.2007 während der üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Bordesholm nach § 3 Absatz 2 BauGB erneut ausliegen. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 18.10.2007 bis 26.10.2007 örtlich bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegebenen Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am 17.10.2007 von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt und gemäß § 4a Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planungen werden als richtig bescheinigt.
- 24103 Kiel Dipl.-Ing. Jea
Öffentlich best. Verm.-Ing.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 18.03.2008 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 18.03.2008 als Satzung beschlossen sowie die Begründung durch Beschluss gebilligt.
- 24582 Bordesholm, den
Baschke
Bürgermeister
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
- 24582 Bordesholm, den
Baschke
Bürgermeister
- Der Beschluss des Bebauungsplanes 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 durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom bis örtlich bekannt gemacht worden.
- In der Bekanntmachung die auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entscheidungsgesprächen geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.
- 24582 Bordesholm, den
Baschke
Bürgermeister

Satzung der Gemeinde Bordesholm über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32

Für das Gebiet, das wie folgt begrenzt wird: im Norden durch die Grundstücke Kieler Straße 62, Eduard-Völkel-Weg 8 und 5, die Grundstücke Friedrich-Hayn-Straße 6, Caspar-von-Saldern-Weg 2, im Osten durch die Grundstücke Grüner Kamp 3, 9 und 11, im Süden durch die Betriebsgrundstücke des Autohauses Rathje und im Westen durch die Kieler Straße