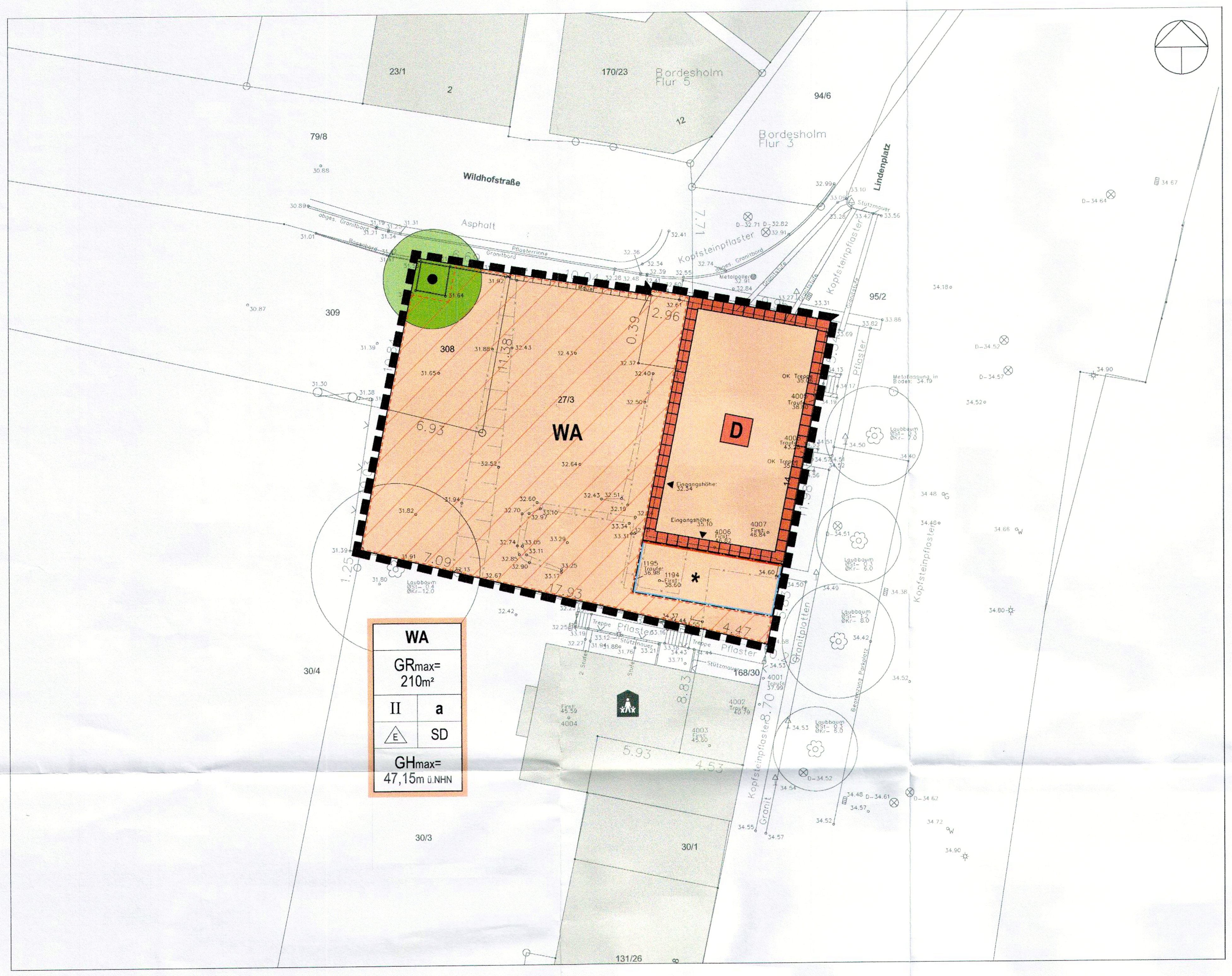
Satzung der Gemeinde Bordesholm, Kreis Rd.-Eck. über die 3. Vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17

-Vorhaben- und Erschließungsplan-

Für den Bereich 'Alte Post' in dem Gebiet 'nördliche Klosterinsel samt Zufahrt'

Aufgrund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein (LBO) und § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 13.12.2022 folgende Satzung der Gemeinde Bordesholm über die 3. Vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17 für den Bereich 'Alte Post' in dem Gebiet 'nördliche Klosterinsel samt Zufahrt', bestehend aus der Planzeichnung -Teil A- und dem Text -Teil B- erlassen. Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990.

Teil A: Planzeichnung **M 1:250**



Planzeichenerklärung

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
	1. Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)	
(schwarz gestrichelte Linie)	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Art der baulichen Nutzung	
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 4 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	
GRmax= 210m²	Zulässige Grundfläche (GR, als Höchstmaß)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 19 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse (als Höchstmaß)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Nr. 3 BauNVO
GHmax= 47,15m ü.NHN	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß (in Metern 'm' über Normal-Höhen-Null)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Nr. 2 BauNVO
	Bauweise, Baugrenzen	
a	Abweichende Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO
E	Nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO
(rote Linie)	Baulinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 23 Nr. 1 BauNVO
(blaue Linie)	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 23 Nr. 1 BauNVO
*	Baugrenze / Baulinie, eingeschränkt: Grundflächen von baulichen Anlagen nur im Souterrain / Kellergeschoss, unterhalb der Erdgeschoss-Ebene und in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde, zulässig	
	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
(grüner Kreis)	Baum, zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Sonstige Planzeichen	
(rot schraffiert)	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Örtliche Bauvorschriften	
SD	Zulässige Dachform: Satteldach (SD)	§ 9 Abs. 4 BauGB + § 84 LBO-SH
	2. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)	
(rote Umrandung)	Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen	§ 2 Abs. 2 DSchG SH
D	Gemäß § 8 Abs. 1 DSchG SH eingetragenes Kulturdenkmal unter Berücksichtigung der denkmalpflegerischen Zielplanung für die Gemeinde Bordesholm	§ 8 Abs. 1 DSchG SH
	hier: Bauliche Anlage 'Alte Post', Lindenplatz 14 Bordesholm Alteintragung (Aktualisierung vorgesehen) gem. Denkmalliste Schleswig-Holstein, Kreis Rendsburg-Eckernförde mit Stand vom 21.03.2022	§ 8 DSchG SH + Denkmalliste SH 21.03.2022
	3. Darstellung ohne Normcharakter	
(grau)	Bebauung, vorhanden	
(Linie)	Flurstücksgrenze, vorhanden	
27/3	Flurstücksbezeichnung	
◦ 32.43	Geländehöhenpunkt in m über NHN (Normalhöhennull)	
(Symbol)	Böschung / Topographie, künftig entfallend	
(Kreis)	Baum, vorhanden	

Teil B: Text

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. 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 Durchrührung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

2. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1-13a 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 Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig.

3. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16-19 BauNVO

(1) Maximal zulässige Grundfläche (GRmax)
In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO eine Grundfläche als Höchstmaß (GRmax) von maximal 210 m² festgesetzt.

(2) Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche (GRmax)
In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die festgesetzte maximal zulässige Grundfläche bei Mitrechnung der Grundflächen von den in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO beschriebenen Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten (inkl. überdachte Stellplätze; Carports), Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO) sowie verfahrensfreien Anlagen nach § 63 LBO-SH ausnahmsweise bis zu einer Gesamt-Grundfläche von maximal 550 m² überschritten werden, sofern die Überschreitung nur durch entsprechende Anlagen hervorgerufen wird.

(3) Höhe baulicher Anlagen
(a) Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe über Normal-Höhen-Null (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, Dachaufbauten o.ä.) begrenzt.

(b) Die maximal zulässige Gebäudehöhe über Normal-Höhen-Null (NHN) darf ausnahmsweise durch technische oder andere erforderliche Aufbauten (z.B. Antennen, Solarpaneele und Photovoltaikanlagen, Kaminschächte o.ä.), die der Gebäudenutzung dienen, bis zu einer Höhe von maximal 1,50 m überschritten werden.

4. Bauweise, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO

Abweichende Bauweise
In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) mit einer festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise mit der Ausnahme, dass Gebäude ohne Einhaltung der seitlichen Grenzabstände zulässig sind.

Baugrenze / Baulinie, eingeschränkt
Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten eingeschränkten (*) Baugrenze und/oder Baulinie ist die Errichtung von Grundflächen baulicher Anlagen nur im Souterrain bzw. Kellergeschoss, unterhalb der Erdgeschoss-Ebene und in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde, zulässig.

5. Stellplätze, Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB

(1) Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten (inkl. überdachte Stellplätze; Carports), Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie verfahrensfreien Anlagen nach § 63 LBO-SH nur innerhalb der hierfür in der Planzeichnung (Teil A) ausgewiesenen ‚Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen' zulässig.

(2) Anzahl der Stellplätze
In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind Stellplätze entsprechend der Vorgaben der Stellplatzsatzung der Gemeinde Bordesholm auf den privaten Grundstücken herzustellen.

6. Grünordnung
§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 16a, Nr. 20, 25a/b und Abs. 6 BauGB

5.1. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(1) Grundstücksbegrünung
Nicht überbaute und/oder versiegelte Grundstücksflächen sind, mit Ausnahme von Flächen für notwendige Erschließung, Stellplätze, Terrassen, Nebenanlagen u.ä., zu begrünen und gärtnerisch anzulegen.

Unbegrünte Schotter- und Kiesflächen sowie mit Folie und/oder Vlies abgedeckte Gartenbereiche sind nicht zulässig.

5.2. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(1) Erhalt von Bäumen
Der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte Baum ist dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und vor Beeinträchtigungen zu schützen. Bei Abgang ist an gleicher Stelle standortgerecht Ersatz in gleicher Art und Qualität zu pflanzen (Pflanzqualität, mind.: Hochstamm, 3x verpflanzt, StU 16-18 cm).

B. Örtliche Bauvorschriften

1. Gebäudegestaltung und Gestaltung der Umgebung des Kulturdenkmals
§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO-SH und DSchG SH

Bauliche Veränderungen an der in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Einzelanlage (unbewegliches Kulturdenkmal: Bauliche Anlage ‚Alte Post', Lindenplatz 14, Bordesholm) regeln sich, ggf. auch abweichend von den Festsetzungen dieser Satzung, nach dem Denkmalschutzgesetz Schleswig-Holstein (DSchG SH) und sind entsprechend genehmigungspflichtig.

Alle Veränderungen der Umgebung der ‚Alten Post', die geeignet sind ihren Eindruck wesentlich zu verändern, bedürfen der Genehmigung der unteren Denkmalschutzbehörde.

C. Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

1. Artenschutz
Ein Verstoß gegen das Verbot des Tötens oder Verletzens gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) lässt sich durch folgende Vermeidungs-/ Schutzmaßnahmen vermeiden: ‚AV1: Bauzeitenregelung Fledermäuse' (Bauliche Arbeiten im Keller nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 31. März, außerhalb der Winterruhe der Fledermäuse) sowie ‚AV2: Bauzeitenregelung Brutvögel' (Beseitigung von Gehölzstrukturen und Baufeldräumung nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28. / 29. Februar, außerhalb der Vogelbrutzeit).

Alternativ kann vor Beginn der Arbeiten eine Besatzkontrolle durch einen Fledermausfachmann durchgeführt werden, die gewährleistet, dass sich keine überwinternden Fledermäuse in den Kellerräumen aufhalten.

2. Altlasten
Etwaige Altlasten sind, obgleich derzeit nicht bekannt, nicht gänzlich auszuschließen. Sollten daher bei den geplanten Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll o.ä.) aufgefunden werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. Geruch etc.) ergeben, ist die Untere Bodenschutzbehörde 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.

Teil B: Text

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 bewegt oder aufgenommen werden. Der Fundort ist bis zum Eintreffen der Polizei entsprechend zu sichern und vor Bewegungen oder Beeinträchtigungen zu schützen.

4. Denkmalschutz
Im Plangebiet bestehen oberirdische Kulturdenkmale: Einzelanlage (unbewegliches Kulturdenkmal: Bauliche Anlage ‚Alte Post', Lindenplatz 14, Bordesholm). Es befindet sich außerdem in einem archäologischen Interessengebiet, also einem Gebiet in dem mit archäologischer Substanz zu rechnen ist (Archäologie-Atlas SH; abgefragt am 22.03.2022).

Denkmalrechtliche Genehmigungen sind erforderlich für: 1.) die Instandsetzung, die Veränderung und die Vernichtung eines Kulturdenkmals, 2.) für die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals, wenn die Veränderung geeignet ist, den Eindruck eines Kulturdenkmals wesentlich zu beeinträchtigen. Hierzu kommen insbesondere nach außen wirkende Materialien, Farbgebungen, Solaranlagen und Werbeanlagen in Betracht sowie 3.) Nachforschungen und Erdarbeiten im Archäologischen Interessengebiet (§ 12 Abs. 2 Z. 6 DSchG).

Der Bauherr ist verpflichtet, die denkmalrechtliche Genehmigung vor Baubeginn selbst zu beantragen und einzuholen. Es wird empfohlen, sich frühzeitig von der unteren Denkmalschutzbehörde (Kreisverwaltung Rendsburg-Eckernförde) beraten zu lassen.

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Interessengebiet, also einem Gebiet in dem mit archäologischer Substanz zu rechnen ist (Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein vom 17.05.2022). Der Beginn der Erdarbeiten ist deshalb dem Archäologischen Landesamt Schleswig-Holstein 14 Tage zuvor mitzuteilen.

Gemäß § 15 DSchG gilt überdies: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der 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 zu dem 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 dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Bordesholm vom 16.12.2021.

   Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt am 05.01.2022.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte durch eine Bürgerinformationsveranstaltung am 22.08.2022.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 16.05.2022 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 27.09.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 21.10.2022 bis zum 21.11.2022 während der Dienststunden im Amt Bordesholm nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt am 12.10.2022 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.bordesholm.de" ins Internet eingestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 11.10.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Bordesholm, den 12.01.2023 — Siegel (Gemeinde Bordesholm, Kreis Rendsburg-Eckernförde) — [Unterschrift] Bürgermeister

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Neumünster, den 16. Jan. 2023 — Siegel (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Carsten de Vries) — [Unterschrift] ÖbVI

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 13.12.2022 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 13.12.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Bordesholm, den 12.01.2023 — Siegel — [Unterschrift] Bürgermeister

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

Bordesholm, den 12.01.2023 — Siegel — [Unterschrift] Bürgermeister

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 durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt am 18.01.2023 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 ergebenen 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 19.01.2023 in Kraft getreten.

Bordesholm, den 20.01.2023 — Siegel — [Unterschrift] Bürgermeister

Übersichtsplan ohne Maßstab

Satzung der Gemeinde Bordesholm (Kreis Rd.-Eck.) über die 3. Vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17

Für den Bereich 'Alte Post' in dem Gebiet 'nördliche Klosterinsel samt Zufahrt'

Bearbeitung : 05.05.2022, 19.08.2022, **24.11.2022**

B2K und dn Ingenieure GmbH
Architekten | Ingenieure | Stadtplaner
Schleiweg 10 24106 Kiel
T (0431) 596 746-0 Fax -99
info@b2k-dni.de b2k-dni.de
B2K dn|ing

Geändert :

Art des Verfahrens :	☐ Regelverfahren	■ Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB)	☐ Einfacher Bebauungsplan (§ 30 (3) BauGB)	☐ Vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB)	■ Beschleunigtes Verfahren (§ 13a BauGB)

Stand des Verfahrens : ■ § 3 (1) BauGB ■ § 4 (1) BauGB ■ § 3 (2) BauGB ■ § 4 (2) BauGB ☐ § 4a (2) BauGB ☐ § 4a (3) BauGB ■ § 1 (7) BauGB ■ § 10 BauGB