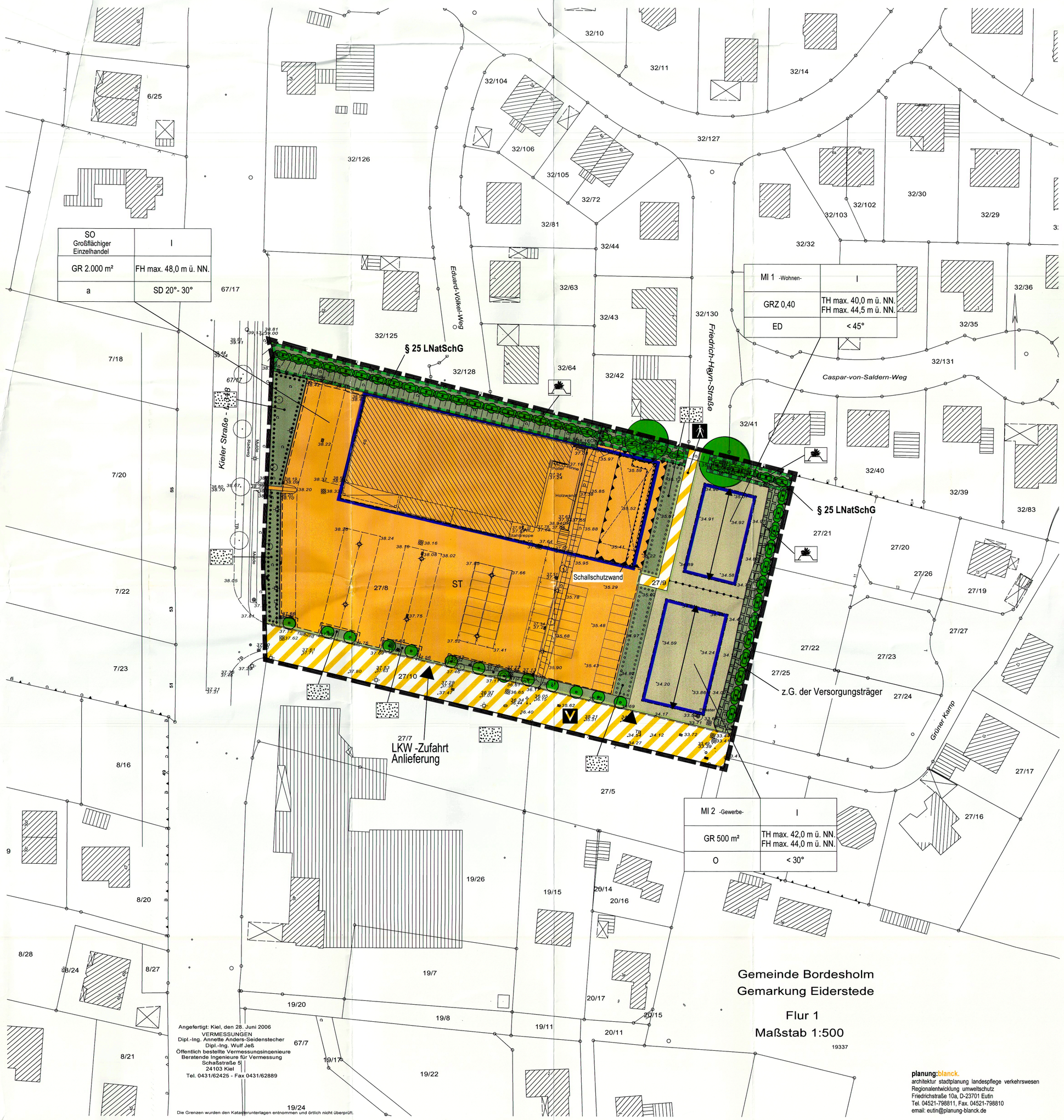
Satzung der Gemeinde Bordesholm über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 32

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 (GVOBL. Schl.-H. 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)

SO Großflächiger Einzelhandelsbetrieb — Sonstige Sondergebiete § 11 BauNVO

-Großflächiger Einzelhandelsbetrieb-

MI 1 Wohnen — Mischgebiete 1 -Schwerpunkt Wohnnutzung- § 6 BauNVO

MI 2 Gewerbe — 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 ü.NN — Traufhöhe als Höchstmaß

FH max. 44,0 m ü.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

Verkehrsberuhigter 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 Naturschutzrechts

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und 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-Immissionsschutzgesetz
(§ 9 Abs.1 Nr.24 BauGB)

Schallschutzwand — 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)

Mit Geh-, Fahr- Leitungsrechten belastende Flächen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

ST — 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

Firstrichtung der Hauptgebäude

3. Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

§ 25 LNatSchG — Knick gemäß § 25 Landesnaturschutzgesetz

Teil B: Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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 Netto-Verkaufsfläche von maximal 1.300 m² Nettoverkaufsfläche.
- ein dem Einzelhandel untergeordnetes Non-Food-Sortiment auf nicht mehr als 20 % der Netto-Verkaufsfläche
(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 Schaufläche jeglicher Art der Warenpräsentation, Stellflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Verkehrsflächen, Gänge ,Packzone 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 Haustechnikräume.)
- drei dem Einzelhandel untergeordnete nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften, 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 „Gartenbaubetriebe" und „Tankstellen" sowie „Vergnügungsstätten" 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 das Wohnen 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 e-benfals nicht zulässig.

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. §§ 16, 18 und 19 BauNVO)

2.1 Traufe und Firsthöhe

(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 BauNVO 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 den 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 Stellplatzanlage sind mindestens 5 heimische Bäume als HSt 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 einzuhausen, dass Be- und Entladevorgänge über einen abgeschirmten Rampentisch erfolgen. Für die Außenbauteile von Dach und Wänden der Einhausung ist ein bewertetes Schalldämm-Maß R'w von mindestens 20 dB vorzusehen. Die Einhausung ist im Bereich des Bodens und des Anschlusses an das Marktgebäude fugendicht auszuführen.
(2) Die in der Planzeichnung festsetzte Schallschutzwand ist in der Gesamthöhe von mindestens 3 m über dem Geländeniveau der Anlieferzone zu errichten. Die Schallschutzwand kann reflektieren ausgebildet sein und muss eine geschlossenen Oberfläche bei einer flächenbezogenen Masse von mindestens 40 kg/m² aufweisen. Sie ist fugendicht 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 selbstständige Aufschüttungen, die das topographisch aufgemessene Geländeniveau überschreiten, unzulässig.

8 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V. § 92 LBO SH.)

(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-Wohnen darf nur mittels wassergebundener Decke oder mit wasser- und luftdurchlässigen Pflastermaterialien befestigt werden.

Hinweis

Knickdurchbruch
Für den Knickdurchstich ist ein Ausnahmeantrag nach § 25 LNatSchG beim Kreis Rendsburg-Eckernförde, Untere Naturschutzbehörde zu stellen.

Schalltechnischen Untersuchung
Ergänzend zu der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 32 der Gemeinde Bordesholm wurde von dem Akustik-Labor Kiel eine Schalltechnische Untersuchung erstellt. (Bericht Nr. ALK 387.3752007 G vom 15.02.2007). Dieses Gutachten ist Bestandteil des Planwerkes. Die Inhalte des Gutachtes sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu beachten.

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung der Gemeinde Bordesholm vom 28.09.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln 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 „Bebauungspläne der Innenentwicklung" beschlossen.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Überleitungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln 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 11.05.2007 – 11.06.2007 während der üblichen Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Bordesholm nach § 3 Absatz 2 BauGB ausgelegen. 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 Bekanntmachungstafeln vom 02.05.2007 bis 10.05.2007 bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegeben Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.

24582 Bordesholm, den 03. JUN. 2008 Baschke Bürgermeister

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 ausgelegen. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten. 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 Bekanntmachungstafeln vom 18.10.2007 bis 26.10.2007 ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegeben Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.

24582 Bordesholm, den 03. JUN. 2008 Baschke Bürgermeister

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 Stellungnahmen aufgefordert.

Der katastermäßige Bestand am 09.07.07 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planungen werden als richtig bescheinigt.

24103 Kiel, den 08.05.08 Dipl.-Ing. Jeß 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 02. JUN. 2008 Baschke Bürgermeister

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

24582 Bordesholm, den 03. JUN. 2008 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 Bekanntmachungstafeln vom 11.6.08 bis 11.6.08 ortsüblich bekannt gemacht worden. 11.06.08
In der Bekanntmachung die auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung einschließlich der sich ergebenen Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüchen 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.
18.6.08

24582 Bordesholm, den 20.6.08 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