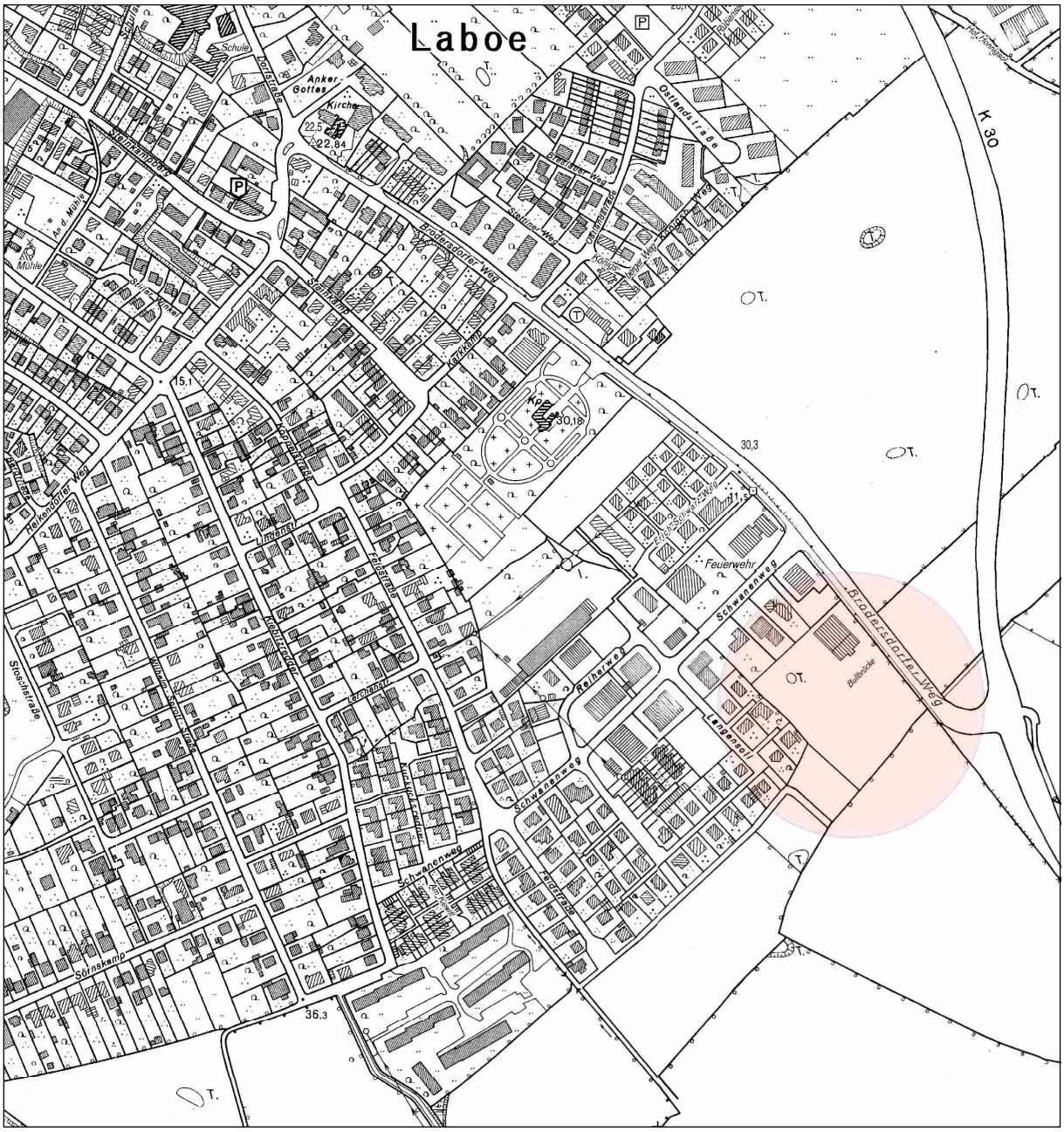
Übersichtsplan ohne Maßstab



SATZUNG ZUR 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES (VE-PLAN) NR. 31 GEMEINDE LABOE, KREIS PLÖN

Für das Gebiet südwestlich des Brodersdorfer Weges, südöstlich der Bebauung am Schwanenweg, nordöstlich der Bebauung am Langensoll, das Flurstück 86/69 sowie Teilbereiche der Flurstücke 86/70 der Flur 4

Bearbeitung : 20.11.2015

B2K
BOCK - KÜHLE - KOERNER
FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
HOLZKOPPELWEG 5 * 24118 KIEL * FON 0431 664699-0 * FAX 664699-29
email: info@b2k-architekten.de www.b2k-architekten.de

GEÄNDERT :

ART DES VERFAHRENS : ☐ REGEL-VERFAHREN ■ VORHABEN- UND ERSCHLIESS-UNGSPLAN (§ 12 BauGB) ☐ EINFACHER BEBAUUNGS-PLAN (§ 30 (3) BauGB) ☐ VEREINFACHTES VERFAHREN (§ 13 BauGB) ■ BESCHLEUNIGTES VERFAHREN (B-PLÄNE DER INNENENTWICKLUNG § 13a BauGB)

STAND DES VERFAHRENS: ■ § 3(1) BauGB ~~§ 4(1) BauGB~~ ☐ § 4a(2) BauGB ■ § 4(2) BauGB ■ § 3(2) BauGB ☐ § 4a(3) BauGB ☐ § 1(7) BauGB ☐ § 10 BauGB

PLANZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN

1. FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 — § 9 Abs. 7 BauGB

Art der baulichen Nutzung

SO_E — Sondergebiet Einzelhandel (Lebensmittelmarkt) — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 11 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

GRmax. = 2.400 m² — Grundfläche als Höchstmaß, z.B. 2400 m² — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 19 BauNVO

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 20 BauNVO

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

GHmax. = 38.00 m ü.NN — Maximal zulässige Gebäudehöhe über N.N. z.B. 38.00 m — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 18 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen

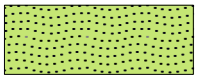
a — Abweichende Bauweise — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO

Baugrenze — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 23 BauNVO

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsfläche — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Grünflächen

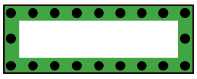


Grünfläche — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

mit der Zweckbestimmung

GL_{PG} — GL = Gliederungsgrün, PG = Private Grünfläche — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für dieErhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern — § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

B2K BOCK - KÜHLE - KOERNER
FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
HOLZKOPPELWEG 5 * 24118 KIEL * FON 0431 664699-0 * FAX 664699-29
email: info@b2k-architekten.de www.b2k-architekten.de

20.11.2015

PLANZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
	Sonstige Planzeichen	
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und deren Zufahrten	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
*	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen mit Kennzeichnung (nur technische Anlagen)	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
GFL	Mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger (für die Flurstücke 86/69, 86/67, 86/63, 86/65), der Ver- und Entsorgungsträger, der Rettungsfahrzeuge und der Gemeinde Laboe.	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

2. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

	Sichtdreieck (außerhalb des Plangeltungsbereichs)
	Böschung, vorhanden
	Flurstücksgrenze, vorhanden
86/69	Flurstücksbezeichnung
	Gebäude vorhanden/ Neben -und Gewerbegebäude vorhanden
	Topographie, künftig fortfallend
28.10	Geländehöhenpunkt vorhanden mit der Höhenangabe über N.N., z.B. 28.10
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (außerhalb des Plangeltungsbereichs) — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Fussweg (außerhalb des Plangeltungsbereichs) — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

B2K BOCK - KÜHLE - KOERNER 20.11.2015
FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
HOLZKOPPELWEG 5 * 24118 KIEL * FON 0431 664699-0 * FAX 664699-29
email: info@b2k-architekten.de www.b2k-architekten.de

TEIL B: TEXT

1. Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 Abs. 3a BauGB)

Im Vorhaben- und Erschließungsplan sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet, sofern sie den Festsetzungen der vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 nicht widersprechen.

2. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 und § 16 BauNVO)

Es wird ein 'Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Einzelhandel'' festgesetzt. Für dieses 'Sonstige Sondergebiet' sind folgende Nutzungen zulässig:

- Für den Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) ist eine Verkaufsfläche von max. 1.400 m² zulässig.
- Für eine Verkaufsstelle einer Bäckerei/ Café (Gastronomiebetrieb) mit Sitzmöglichkeiten ist eine Verkaufsfläche von max. 70 m² zulässig.

3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die maximal festgesetzte Gebäudehöhe [**GH**] in dem Sonstigen Sondergebiet [**SO_E**] mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (Lebensmittelmarkt) wird durch Höhenangaben über Normal Null (ü.N.N.) festgesetzt.

Von der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe [**GH**] ausgenommen sind betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen für Lüftung und Kühlung, Schornsteine und betriebsbedingte Antennenanlagen. Die vorgenannten Anlagen und Bauteile dürfen die maximale Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m überschreiten.

4. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Bauweise:
In dem Sonstigen Sondergebiet [**SO_E**] mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ ist in der abweichenden Bauweise **[a]** gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO ein Gebäude in Südost/ Nordwest Ausrichtung mit einer maximalen Länge von 65,00 m zulässig.

5. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO S.-H.)

5.1 Es sind nur geneigte Dächer zulässig. Die Dachneigung hat hierbei zwischen 15° und 25° zu betragen. Als Dacheindeckung sind nur begrünte Dächer mit lebenden Pflanzen zulässig.

5.2 Solar- und Photovoltaikanlagen sind nicht zulässig.

6. Stellplatzflächen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)

6.1 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Stellplätzen und Nebenanlagen bis zu einer gesamt Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 überschritten werden.

6.2 Die Grundflächen von Stellplätzen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) und innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und deren Zufahrten zulässig.

6.3 In der mit *gekennzeichneten Fläche für Nebenanlagen dürfen ausschließlich technische Anlagen errichtet werden.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor Schallimmission (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Lärmimmissionen wird eine 'Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen' festgesetzt. Sollte der Betrieb des Lebensmittelmarktes Lärmschutzmaßnahmen erfordern (z.B. eine Lärmschutzwand) sind diese in der festgesetzten Fläche zulässig.

Hinweis zur Einsichtnahme der DIN 4109 und der DIN ISO 9613-2:

Die DIN 4109 und DIN ISO 9613-2 können ergänzend zur lärmtechnischen Untersuchung in der Amtsverwaltung, Knüll 4, in Schönberg während der Dienstzeiten eingesehen werden.

TEIL B: TEXT

8. Werbeanlagen (§9. Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

8.1 Werbeanlagen sind an dem Gebäude, in dem die Leistung erbracht wird, im Erdgeschoss sowie in den Giebelbereichen zulässig. Sie dürfen hierbei nicht die Gliederung der Fassade überdecken. Größere Werbeanlagen sind entsprechend zu unterteilen.

8.2 Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind ebenfalls nicht zulässig. Fahnenmasten sind zu Werbezwecken zulässig.

9. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen:

Der Gehölzbestand ist zu erhalten. Bei einem Abgang von Gehölzen sind diese gleichartig zu ersetzen.

10. Bestehende 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 der Gemeinde Laboe

Die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 haben für den Geltungsbereich der vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 keine Gültigkeit mehr.

B2K BOCK - KÜHLE - KOERNER
FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
HOLZKOPPELWEG 5 * 24118 KIEL * FON 0431 664699-0 * FAX 664699-29
email: info@b2k-architekten.de www.b2k-architekten.de