

PLANZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

1. FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
der vorhabenbezogenen 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31

§ 9 Abs. 7 BauGB



Art der baulichen Nutzung

Sondergebiet Einzelhandel (Lebensmitteldiscountmarkt)

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 11 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

GRmax.
= 2.200 m²

Grundfläche als Höchstmaß, z.B. 2200 m²

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 16 Abs. 2 + 3, § 19 BauNVO

VKFmax.
= 1.000 m²

Verkaufsfläche (VKF) als Höchstmaß, z.B. 1000 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

GHmax. =
35.00 m ü.NN

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

Maximal zulässige Gebäudehöhe über N.N.
z.B. 35.00 m

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 16 Abs. 2 + 3, § 18 BauNVO

a

Bauweise, Baugrenzen

Abweichende Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
+ § 22 BauNVO



Baugrenze

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
+ § 23 BauNVO



Verkehrsflächen

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Fussgängerbereich

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Grünflächen



Grünfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

mit der Zweckbestimmung

KS_{PG}

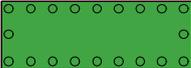
KS = Knickschutz, PG = Private Grünfläche

GL_{PG}

GL = Gliederungsgrün, PG = Private Grünfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

PLANZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
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	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Baum, zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b/a BauGB
	Knick, zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Knick, neu anzulegen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Fläche, die von jeglicher baulichen Anlagen freizuhalten ist, auch von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen Nutzung: Knickschutzstreifen	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. §12 UND 14 BauNVO
Sonstige Planzeichen		
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten Versorgungsträgern	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 + Abs. 6 BauGB
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

PLANZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)



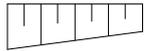
gesetzlich geschützter Knick mit Überhängern

§ 21 LNatSchG

3. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER



Sichtdreieck



Böschung, vorhanden



Flurstücksgrenze, vorhanden

$\frac{24}{1}$

Flurstücksbezeichnung



Gebäude vorhanden/ Neben -und Gewerbegebäude vorhanden



Bebauung, künftig fortfallend



Topographie, Stellplatzanlage, vorhanden

28.10

Geländehöhenpunkt vorhanden mit der Höhenangabe über N.N., z.B. 28.10



Fußwegeverbindung



Standort der freistehenden Werbeanlagen, Werbepylone
(Siehe Teil B: Text Ziffer 7.2)

TEIL B: TEXT

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

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet, sofern sie den Planungsrechtlichen Festsetzungen der nachfolgenden Ziffern 2 bis 9 nicht entgegenstehen.

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

Das Sonstige Sondergebiet [SO_E] mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (Lebensmitteldiscountmarkt) gem. § 11 BauNVO dient vorwiegend der Unterbringung von einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb für den vorwiegend periodischen Bedarf: Die maximale Grundfläche [GR] wird mit 2.200 m² festgesetzt, die Verkaufsfläche [VKF] bis maximal 1.000 m².

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

Die maximal festgesetzten Gebäudehöhen [GH] in dem Sonstigen Sondergebiet [SO_E] mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (Lebensmitteldiscountmarkt) werden durch Höhenangaben über Normal Null (ü.N.N.) festgesetzt.

Von der Gebäudehöhenfestsetzung [GH] ausgenommen sind betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen für Lüftung und Kühlung, Brüstungsgeländer, Photovoltaik- und Solaranlagen und betriebsbedingte Antennenanlagen sowie untergeordnete Bauteile. Durch v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m zulässig.

4. Bauweise und maximal überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 19, § 22 und § 23 BauNVO)

Bauweise:

In dem Sonstigen Sondergebiet [SO_E] mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (Lebensmitteldiscountmarkt) ist in der abweichenden Bauweise [a] gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO ein Gebäude mit einer maximalen Länge von 75,00 m zulässig.

In der v.g. abweichenden Bauweise sind Gebäude in "offener" Bauweise mit den gesetzlichen Grenz- und Abstandsflächen gem. LBO-SH mit den v.g. festgesetzten maximalen Gebäudemmaßen zulässig.

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

Dacheindeckungen:

Innerhalb der Sondergebiete sind Flachdächer bzw. Dachflächen als Gründach (lebende Pflanzen) auszubilden.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

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

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Stellplätzen und Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 überschritten werden.

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

7. Freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 + 24 und Abs. 6 BauGB) - Sichtdreiecke

Die von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen im Bereich der Sichtdreiecke (Grundstückszufahrten) sind von jeglichen baulichen Anlagen, auch den verkehrsfreien Anlagen gem. LBO-SH freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedungen von mehr als 0,70 m Höhe sind unzulässig, außerdem sind in den v.g. Bereichen keine Parkplätze zulässig.

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

Zum Schutz der Bebauung südwestlich des Betriebsgrundstückes im Beurteilungszeitraum NACHT ist die Installation einer Lärmschutzwand mit 32 m Länge erforderlich. Bei einer Höhe der Lärmschutzanlage mit 3,00 m über dem Parkplatzniveau ist die alleinige Anlieferung des Discountmarktes mit bis zu zwei Lieferfahrzeugen je Nachtstunde möglich. Sollte auch eine

TEIL B: TEXT

Anlieferung des Backshops erfolgen, ist die Lärmschutzwand mit einer Höhe von 3,70 m auszubilden.

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 zum Neubau eines Discountmarktes Bullbrücke 1 in Laboe bei der Gemeinde Laboe während der Dienstzeiten eingesehen werden.

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

- 9.1 Werbeanlagen dürfen die Gliederung der Fassade nicht überdecken. Größere Werbeanlagen sind entsprechend zu unterteilen. Werbeanlagen sind an der Stätte ihrer Leistung, in der Erdgeschosszone oder unterhalb der Traufe und in den Giebelbereichen/-flächen zulässig.
- 9.2 Im Bereich der Zufahrt ist eine freistehende Sammelwerbeanlage (Pylon/ Standfahne) für die Einzelhandelsnutzung des Sonstigen Sondergebietes [SO_E] mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (Lebensmitteldiscountmarkt) bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 6,50 m zulässig. Die Höhe der freistehenden Werbeanlage wird gemessen über der an ihrem Standort vorhandenen Geländeoberfläche bis zur Oberkante der freistehenden Werbeanlage.
- 9.3 Die Durchgangshöhe der freistehenden Sammelwerbeanlage (Werbepylon) muss mindestens 3,0 m betragen.
- 9.4 Unzulässig sind Werbeanlagen auf dem Dach. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig. Fahnenmasten sind zu Werbezwecken zulässig.

10. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a/b BauGB i.V.m. § BNatSchG)

- 10.1 Erhaltung von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
Die gekennzeichneten Einzelbäume sind zu erhalten und zu pflegen sowie bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 10.2 Anpflanzen von Einzelbäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
Zur Gliederung und Durchgrünung der Stellplatzanlage des Einzelhandelsmarktes sind innerhalb der Fläche für Stellplätze 21 standortgerechte heimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 16 - 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- 10.3 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB):
Auf der als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ausgewiesenen Fläche ist eine freiwachsende Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen herzustellen und dauerhaft zu erhalten.
- 10.4 Knickschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB, i.V.m. § 9 Abs.1 Nr. 15 BauGB)
Die in der Planzeichnung nachrichtlich übernommenen gesetzlich geschützten Knicks sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.
Die als Knickschutzstreifen ausgewiesenen Flächen sind zu begrünen. Innerhalb der Knickschutzstreifen sind Eingriffe in den Boden, u.a. die Versiegelung, Verdichtung, Abgrabung, Aufschüttung sowie die Errichtung baulicher Anlagen - auch solchen die nach der LBO genehmigungsfrei sind – und die Nutzung als Lager- oder Abstellfläche unzulässig.
- 10.5 In dem nordwestlich gelegenen Knick ist im Bereich der Flurstücke 89/132 und 86/65 eine [1] Durchquerung mit einer maximalen Breite von 3 m zulässig.

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

Die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 der Gemeinde Laboe haben für den Plangeltungsbereich dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 der Gemeinde Laboe keine Gültigkeit mehr.