

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, 08.12.2015, 01.03.2016

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 ERSCHLIESSUNGSPLAN (§ 12 BauGB) EINFACHER BEBAUUNGSPLAN (§ 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

Sondergebiet Einzelhandel (Lebensmittelmarkt)

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 11 BauNVO

GR_{max.} =
2.400 m²

Maß der baulichen Nutzung

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

GH_{max.} =
38.00 m ü.NN

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

Maximal zulässige Gebäudehöhe über N.N.
z.B. 38.00 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

Gebäudegestaltung

GD
15° - 25°

Geneigtes Dach mit 15° - 25° Dachneigung

§ 9 Abs. 4 BauGB
+ § 84 LBO

Verkehrsflächen



Straßenverkehrsfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Grünflächen



Grünfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

mit der Zweckbestimmung



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



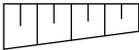
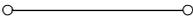
Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und
für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und
sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

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
	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	
	Flurstücksbezeichnung	
	Gebäude vorhanden/ Neben -und Gewerbegebäude vorhanden	
	Topographie, künftig fortfallend	
	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

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 mit einer Dachneigung zwischen 15° und 25° zulässig.

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.

TEIL B: TEXT

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.

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.