

SATZUNG ZUR 2. 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 86/67 und 86/65 sowie Teilbereiche der Flurstücke 24/1 und 86/70 der Flur 3

Bearbeitung : 20.05.2015, 17.09.2015

GEÄNDERT :

ART DES VERFAHRENS :	<input checked="" type="checkbox"/> REGEL- VERFAHREN	<input checked="" type="checkbox"/> VORHABEN- UND ERSCHLIESS- UNGSPLAN (§ 12 BauGB)	<input type="checkbox"/> EINFACHER BEBAUUNGS- PLAN (§ 30 (3) BauGB)	<input type="checkbox"/> VEREINFACHTES VERFAHREN (§ 13 BauGB)	<input type="checkbox"/> BESCHLEUNIGTES VERFAHREN (B-PLÄNE DER INNENENTWICKLUNG § 13a BauGB)
STAND DES VERFAHRENS:	<input checked="" type="checkbox"/> § 3(1) BauGB	<input checked="" type="checkbox"/> § 4(1) BauGB	<input type="checkbox"/> § 4a(2) BauGB	<input checked="" type="checkbox"/> § 4(2) BauGB	<input checked="" type="checkbox"/> § 3(2) BauGB
				<input type="checkbox"/> § 4a(3) BauGB	<input type="checkbox"/> § 1(7) BauGB
					<input type="checkbox"/> § 10 BauGB

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

GR_{max.}
= 2.200 m²

Maß der baulichen Nutzung

Grundfläche als Höchstmaß, z.B. 2200 m²

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

VKF_{max.}
= 1.000 m²

Verkaufsfläche (VKF) als Höchstmaß, z.B. 1000m²

§ 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.} =
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



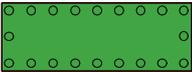
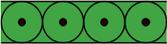
KS = Knickschutz, PG = Private Grünfläche



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

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

	gesetzlich geschützter Knick mit Überhängern	§ 21 LNatSchG
---	--	---------------

PLANZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN

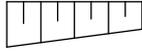
ERLÄUTERUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

3. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER



Sichtdreieck



Böschung, vorhanden



Flurstücksgrenze, vorhanden

$\frac{24}{1}$

Flurstücksbezeichnung



Gebäude vorhanden/ Neben- und Gewerbegebäude vorhanden



Bebauung, künftig fortfallend

28.10

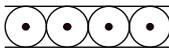
Geländehöhenpunkt vorhanden mit der Höhenangabe über N.N., z.B. 28.10



Fußwegeverbindung



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



Knick, außerhalb des Plangeltungsbereichs

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 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 Gebäudemaßen zulässig.

5. 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.

6. 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 genehmigungsfreien 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.

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

7.1 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.

7.2 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.

7.3 Die Durchgangshöhe der freistehenden Sammelwerbeanlage (Werbepylon) muss mindestens 3,0 m betragen.

7.4 Unzulässig sind Werbeanlagen auf dem Dach. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig. Fahnenmasten sind zu Werbezwecken zulässig.

TEIL B: TEXT

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

8.1 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.

8.2 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.

8.3 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.

8.4 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.

8.5 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.

9. 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.

Hinweise

In dem Plangeltungsbereich sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn der Bauarbeiten sind die Flächen auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166 in 24116 Kiel durchgeführt. Die Bauträger sind darauf hinzuweisen, dass sie sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollten, damit evtl. Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.