

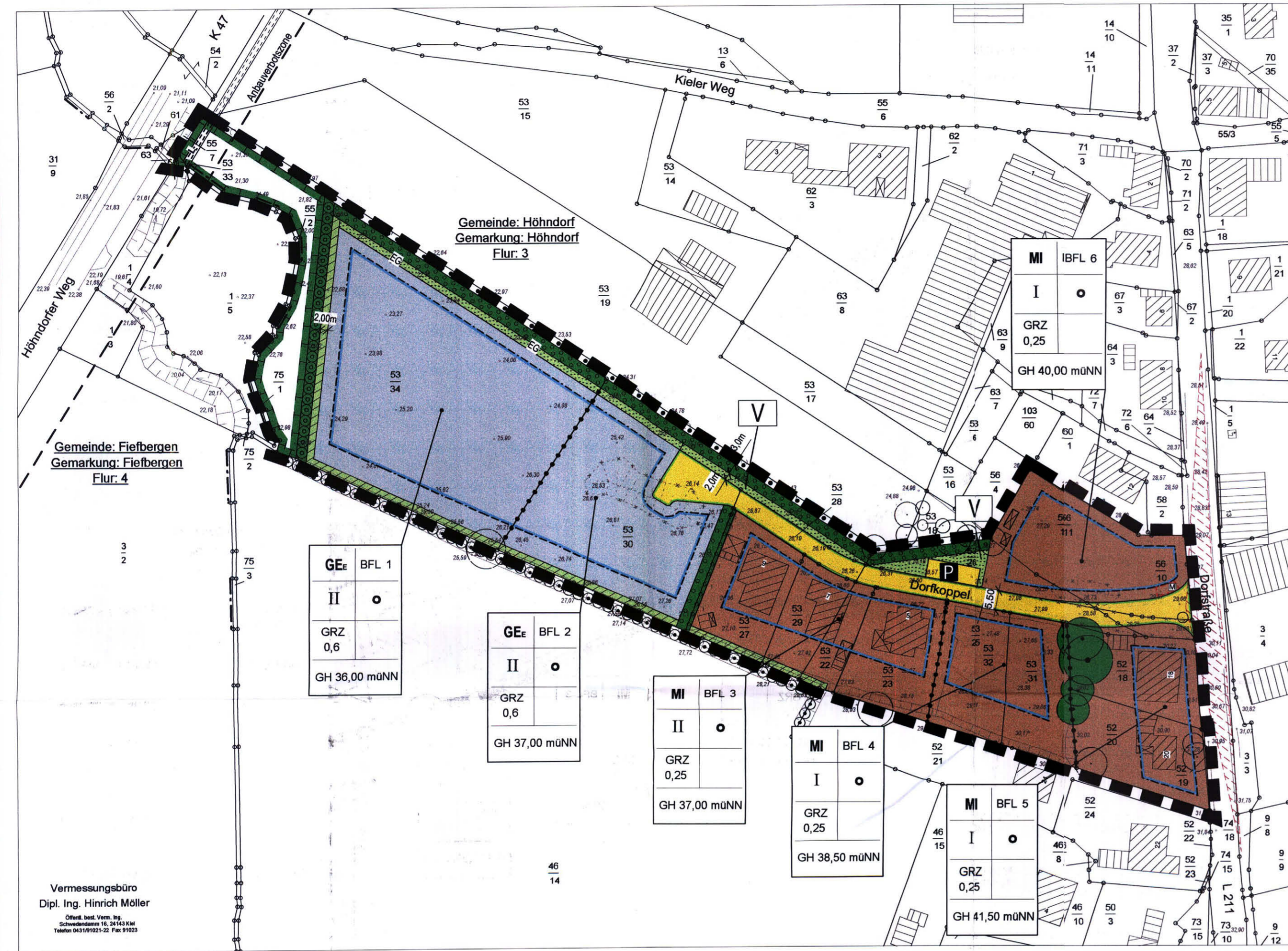
SATZUNG DER GEMEINDE HÖHNDORF, ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2, KREIS PLÖN

FÜR DAS GEBIET: WESTLICH DER DORFSTRASSE IN VERLÄNGERUNG DER STRASSE DORFKOPPEL

AUFGRUND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) SOWIE NACH § 84 DER LANDESBAUORDNUNG SCHLESWIG-HOLSTEIN (LBO) UND DES § 18 DES BUNDESNATURSCHUTZGESETZES (BNatSchG) WIRD NACH BESCHLUSSFASSUNG DURCH DIE GEMEINDEVERTRETUNG VOM 11.05.2011 FOLGENDE SATZUNG DER GEMEINDE HÖHNDORF ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2 FÜR DAS GEBIET WESTLICH DER DORFSTRASSE IN VERLÄNGERUNG DER STRASSE DORFKOPPEL, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG TEIL A UND DEM TEXT, TEIL B, ERLASSEN.

ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) 1990

TEIL A: PLANZEICHNUNG M 1 : 1000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

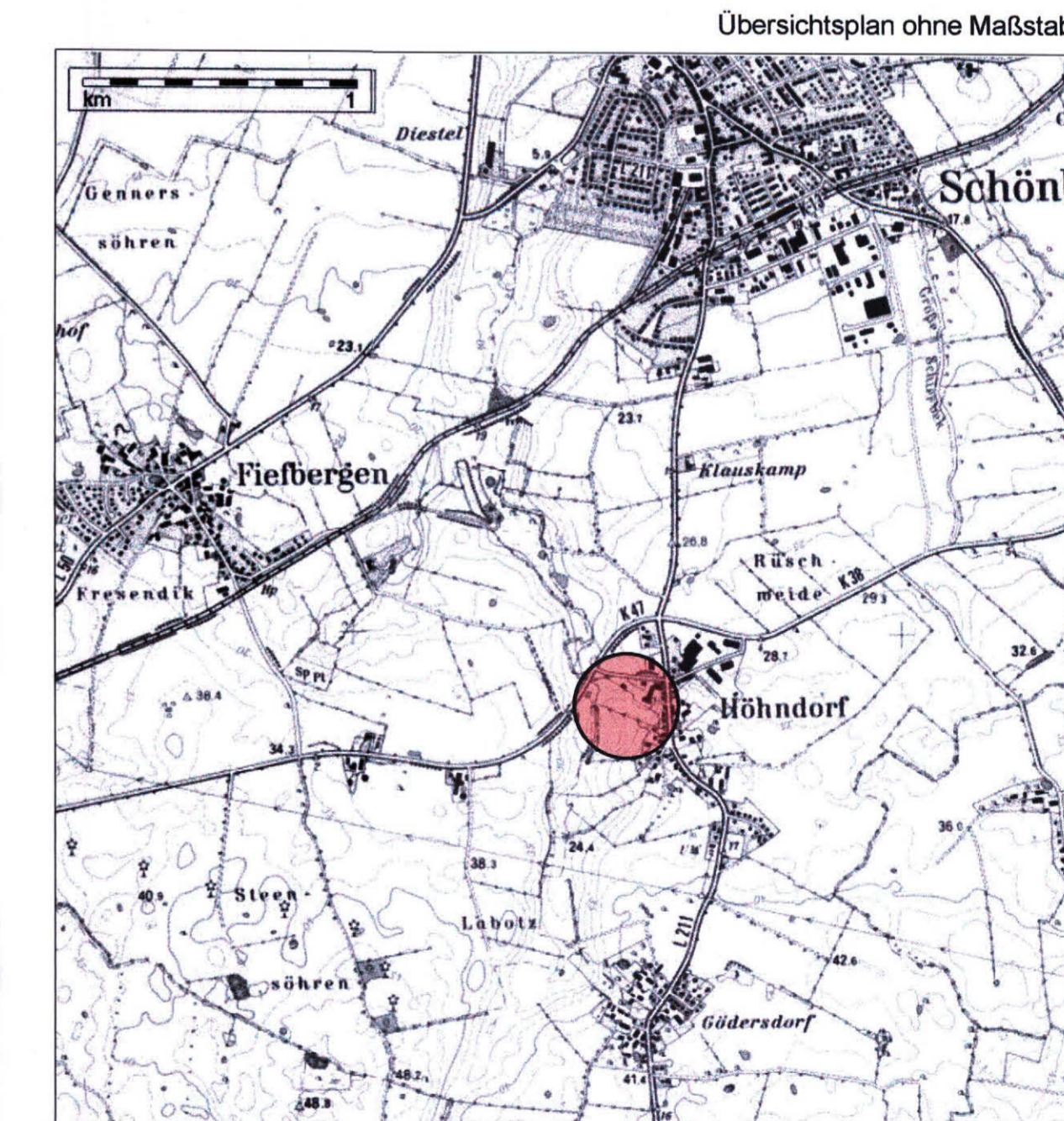
PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
	1. FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB UND BauNVO)	
	RENDE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2	§ 9 ABS. 1 BAUGB
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG EINGESCHRÄNKTES GEBIET	§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB + § 8 BAUNVO
	MISCHGEBIET	§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB + § 6 BAUNVO
	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG GRUNDFLÄCHENZAHL. Z.B. 0.60	§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB + § 16 ABS. 2-3, § 19 BAUNVO
	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS	§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB + § 16 ABS. 2-3, § 20 BAUNVO
	HÖHE BAULICHER ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS MAXIMAL ZULÄSSIGE GEBÄUDEHÖHE Ü.N.N. Z.B. 37.00	§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB + § 16 ABS. 2-3, § 16 BAUNVO
	BAUWEISE, BAUGRENZEN OFFENE BAUWEISE	§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB + § 22 BAUNVO
	BAUGRENZE	§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB + § 23 BAUNVO
	VERKEHRSLÄCHEN STRASSENBEZUGSLINIE	§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB
	STRASSENVERKEHRSLÄCHE	§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB
	ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE	§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB
	GRÜNFLÄCHEN GRÜNFLÄCHE	§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB
	ZWECKBESTIMMUNG EINGRÜNUNG (EG)	§ 9 ABS. 1 NR. 15 BAUGB
	VERKEHRSGRÜN	§ 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 FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 ABS. 1 NR. 20 + ABS. 6 BAUGB
	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 BAUGB
	KNICK, NEU ANZULEGEN	§ 9 ABS. 1 NR. 25a BAUGB
SONSTIGE PLANZEICHEN		
	MIT LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHE ZUGUNSTEN DER VER- UND ENTSCORNGSTRÄGER	§ 9 ABS. 1 NR. 21 + ABS. 6 BAUGB
	FLÄCHE DIE VON JEDLICHEN 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
	ABGRENZUNG DES MASSES DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 16 ABS. 5 BAUNVO
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN	§ 9 ABS. 1 NR. 4 BAUGB
	M MÜLLSÄMMEPLATZ	§ 9 ABS. 1 NR. 22 BAUGB
2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 ABS. 6 BAUGB)		
	ANBAUVERBOTZONE: 15m ZU KREISSTRASSEN (K 47)	§ 29 StVG
3. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER		
	BÖSCHUNG, VORHANDEN	
	FLURSTÜCKSGRENZE, VORHANDEN	
	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNG	
	BEBAUUNG, VORHANDEN	
	GELÄNDEHÖHENPUNKT VORHANDEN MIT DER HÖHENANGABE ÜBER N.N.	
	NUMMIERUNG DER BAUFLÄCHEN, Z.B. BAUFLÄCHE 1	
	GEMEINDEGRENZE	
	BAUM, VORHANDEN	
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNG FÜR BEPFLANZUNG UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	
	KNICK MIT ÜBERHÄLTERN	
	SICHTDREIECK	
	TOPOGRAFIE, KÜNFTIG FÜR FALLEND	

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 10.02.2010. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Bereitstellung im Internet am 28.05.2010 erfolgt.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 08.06.2010 durchgeführt.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 14.06.2010 sowie einem Scoping Termin am 01.07.2010 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Die Gemeindevertretung hat am 25.08.2010 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 - Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung und Umweltbericht haben in der Zeit vom 08.09.2010 bis 08.10.2010 während folgender Zeiten: Montags bis Freitags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr sowie Donnerstags von 15.00 bis 18.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anmerkungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 28.09.2010 im Pressebüro Herold öffentlich bekannt gemacht.
- Höhndorf, den 18.10.11 Bürgermeister
- Höhndorf, den 18.10.11 Bürgermeister
- Kiel, den 03.10.11 Bürgermeister
- Höhndorf, den 18.10.11 Bürgermeister
- Höhndorf, den 18.10.11 Bürgermeister
- Höhndorf, den 18.10.11 Bürgermeister
- Höhndorf, den 24.10.11 Bürgermeister

TEIL B: TEXT

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 u. § 6 und 8 BauNVO)**
 - Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE), Bauflächen 1 und 2, sind gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Ausnahmeweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 300 m² zulässig, wenn sie nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen sowie diesem gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässige Nutzung – Tankstellen – ist gem. § 1 Abs. 5 BauNVO ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmeweise zulässige Nutzung – Vergnügungstätten – sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. In den Bauflächen 1 und 2 ist gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 jeweils eine [1] Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ausnahmeweise zulässig.
- Mischgebiet MI**
In den in der Planzeichnung festgesetzten Mischgebieten (MI) (Bauflächen 3 bis 6) werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die Nutzungen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6, 7 und 8 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungstätten) ausgeschlossen. Außerdem wird gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die ausnahmeweise zulässige Nutzung gem. § 8 Abs. 3 (Vergnügungstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 16 BauNVO, § 18 BauNVO)**
Gebäudehöhe: Die maximale Gebäudehöhe (GH) wird durch die Höhenangabe über N.N. festgesetzt. Die maximale Gebäudehöhe darf ausnahmeweise durch betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen für Lüftung und Kühlung, Schornsteine und betriebsbedingte Antennenanlagen überschritten werden.
- Gestaltung der Baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)**
 - Fassaden: Als Fassadenmaterial ist Sichtmauerwerk, Putz und Holz in den Farben Rot, Rotbraun, Weiß, Gelb und Grau zulässig. Bei Holzfassaden ist außerdem die naturbelassene Farbe zulässig. In den Baufeldern 1 und 2 sind auch nicht glänzende Metallfassaden in den v.g. Farben zulässig.
 - Dacheindeckungen: In den Baufeldern 1 bis 6 sind als Dacheindeckungsmaterialien nur nicht glänzende Dachziegel, Dachsteine und nicht glänzende Metalleindeckungen in den Farben Rot und Anthrazit zulässig. In den Baufeldern 1 bis 6 sind Solar- und Photovoltaikanlagen zulässig. Ebenfalls allgemein zulässig sind auf überdachten Stellplätzen (sog. Carports) oder Garagen sowie Nebenanlagen begrünte Dächer (lebende Pflanzen).
- Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 84 LBO)**
 - Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung, und nur unterhalb der Traufe bei eingeschossigen Gebäuden und unterhalb der Fenster im zweiten Geschoss bei zweigeschossigen Gebäuden zulässig.
 - Werbeanlagen dürfen architektonische, gliedernde Elemente der Fassaden weder überdecken noch überschneiden und müssen zu den Gebäudekanten mindestens 0,50 m Abstand wahren. Sie dürfen höchstens 10% der Fassadenfläche überdecken, als Fläche der Werbeanlage gilt die sie umschreibende Rechteck.
 - Unzulässig sind: Werbeanlagen in der Dachzone; Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig; Werbeanlagen mit Signalfarben nach RAL sind nicht zulässig.
- Sichtdreieck**
Die von der Bebauung freizuhaltende Fläche (Sichtdreiecke) sind von Nebenanlagen Gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, Grundstückszufahrten und jeglicher Bepflanzung von mehr als 0,8 m Höhe über der Straßenoberkante freizuhalten.
- Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
 - Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) ist mit heimischen standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Die Flächen innerhalb der mit Leitungsrechten zu belastenden Fläche sind einer natürlichen Vegetation zu überlassen. Von dieser Fläche ist ein Mindestabstand von 2,50m, gemessen vom Stamm oder Stock bei der Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern einzuhalten.
 - Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) Die als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Bereiche, sind zweierlei flächendeckend zu begrünen. Es sind nur heimische, standortgerechte Laubgehölze zulässig. Außerdem sind diese Flächen von jeglicher baulicher Nutzung und Versiegelung sowie intensiver gärtnerischer Nutzung freizuhalten.
 - Anlage von Knicks (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) Geplante Knicks sind wie folgt anzulegen: ein Wall mit einer Basisbreite von 3,00 m, einer Wallhöhe von 1,00 m mit 1,00 m Kronbreite. Die Bepflanzung erfolgt zweierlei mit knicktypischen Gehölzen.
 - Knickschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) Die als zu neu anzulegen und zu erhalten gekennzeichneten Knicks sind vor fortbestandgefährdenden Maßnahmen wie Verdichtung des Bodens, Eingriffe in den Wurzelraum und Grundwasserabsenkungen zu schützen. In diesem Knickschutzstreifen (Knicksaum) sind Aufschüttungen, Abgrabungen und Boderversiegelungen unzulässig. Die Knickschutzstreifen sind in einer Breite von min. 2,00m (siehe Teil A Planzeichnung) von jeglicher Bebauung, auch von den genehmigungsfreien Anlagen gem. LBO-SH, freizuhalten. Die Knickschutzstreifen sollen als Wiesenstreifen gepflegt oder alternativ der Sukzession überlassen werden. Zum Schutz des Landschaftsbildes und zur Abschirmung der baulichen Anlagen sind die in den randlichen Knicks vorhandenen Überhälterbäume zu erhalten und in den Lücken sind zusätzliche Überhälterbäume anzupflanzen bzw. zu entwickeln.
 - Grünflächen, Zweckbestimmung Eingrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) Die festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung Eingrünung ist von jeglichen baulichen Anlagen, auch genehmigungs-freien Anlagen gem. LBO, freizuhalten.
 - Die Parkplätzen- und Stellplatzbereiche sowie Ihre Zufahrten sind aus versickerungsfähigen Material ohne Betonunterbau herzustellen.
 - Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten und zu erhaltenden Bäume sind vor Beeinträchtigungen zu schützen und bei Abgang durch standortgerechte heimische Laubbäume zu ersetzen.
- Anbauverbot (§ 9 Bundesfernstraßengesetz)**
Die Anbauverbotszone entlang der K 47 muss von jeglichen baulichen Anlagen, auch genehmigungsfreie bauliche Anlagen gem. der LBO, freigehalten werden.
- Bestehender Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Höhndorf**
Die Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Höhndorf haben für den Geltungsbereich dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Höhndorf keines Gültigkeits mehr.
- Vorkehrungen zum Schutz vor Schallimmissionen / Nutzungsbeschränkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEE) der Bauflächen 1 und 2 sind aus Schallimmissionsgründen die Nutzungen unter Ziffer 1.1 des Teil B-Text mit der Maßgabe eingeschränkt – im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO –, dass Betriebe und Anlagen nicht zulässig sind, deren Schallemissionen die folgenden immissions-wirksamen, flächenbezogenen Schalleistungspegel (L_w) überschreiten:
L_w tags = 60 db(A) (6 Uhr bis 22 Uhr = tags)
L_w nachts = 45 db(A) (22 Uhr bis 6 Uhr = nachts)
Die vorgenannten Werte können ausnahmeweise überschritten werden, wenn durch ein jeweiliges Einzelgutachten nachgewiesen wird, dass der Grundstücksbezogene Immissionsanteil, in Richtung auf die zu schützenden Bereiche, nicht überschritten wird.



SATZUNG DER GEMEINDE HÖHNDORF ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2, KREIS PLÖN

FÜR DAS GEBIET: WESTLICH DER DORFSTRASSE IN VERLÄNGERUNG DER STRASSE DORFKOPPEL

BEARBEITUNG: 28.05.2010, 02.07.2010, 12.08.2010, 27.08.2010, 18.02.2011

B2K BOCK - KÜHLE - KOERNER
FREISCHAFFENDE ARCHITECTEN UND STADTPLANER
HAARSTRASSE 11 • 24103 KIEL • FON 041 89 66 00 • FAX 041 89 66 99 29
email: info@b2k-architekten.de www.b2k-architekten.de

GEÄNDERT: Redaktionelle Ergänzung gemäß Satzungsbeschluss der GV vom 11.05.2011

ART DES VERFAHRENS: VERFAHREN VERFAHREN UND BÜROARBEIT BEWAHRER BEWAHREN VERFAHREN BEWAHRER BEWAHREN VERFAHREN

STAND DES VERFAHRENS: § 1(1) BauGB § 4(1) BauGB § 4(2) BauGB § 4(3) BauGB § 9(1) BauGB § 9(2) BauGB § 9(3) BauGB § 1(1) BauGB § 1(2) BauGB