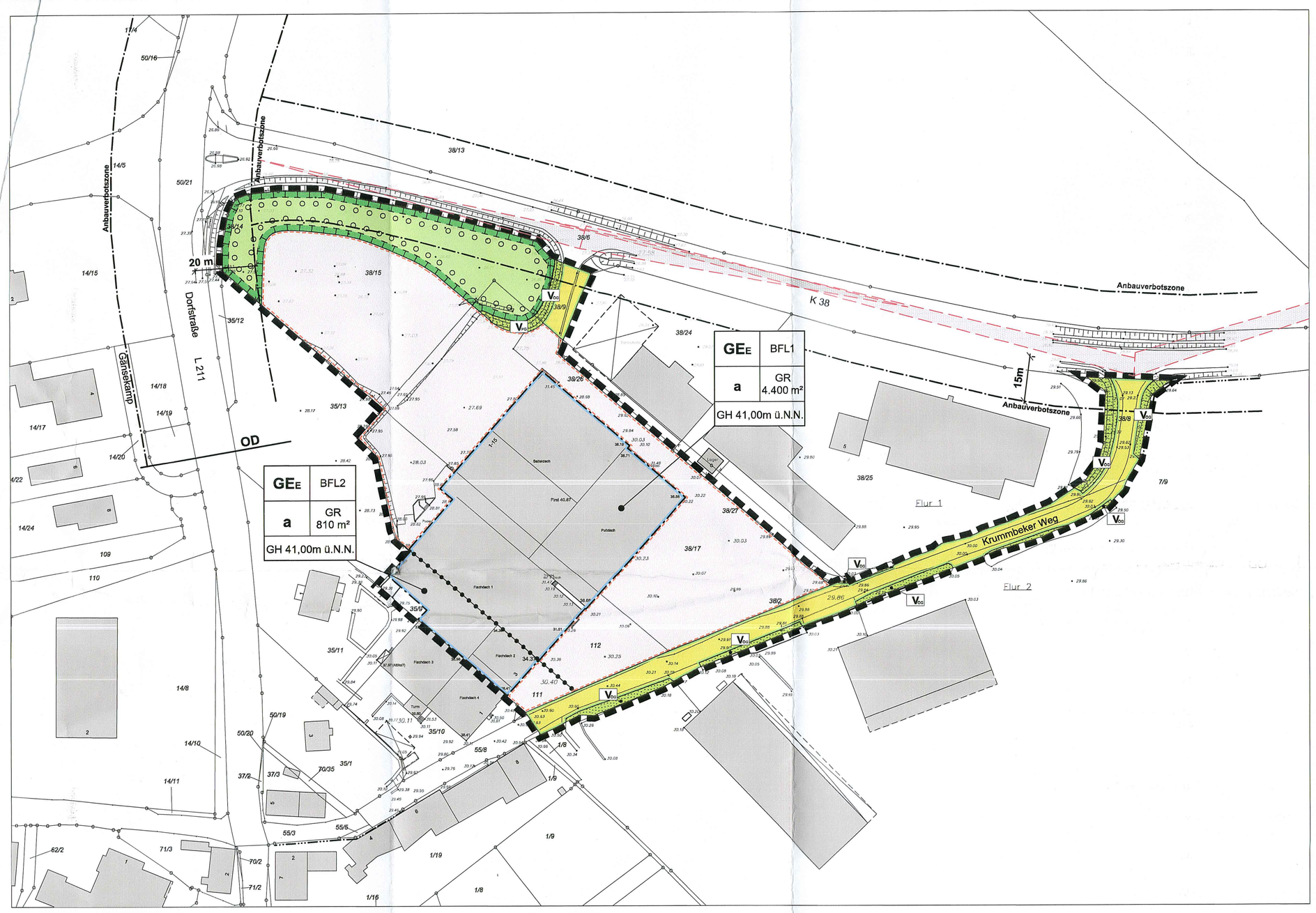
ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 2

Für das Gebiet ehemaliger Möbelmarkt südlich der K 38, östlich der Dorfstraße und nördlich des Krummbeker Weges.

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 28.05.2014 folgende Satzung der Gemeinde Höhndorf über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, für das Gebiet ehemaliger Möbelmarkt südlich der K 38, östlich der Dorfstraße und nördlich des Krummbeker Weges, bestehend aus der Planzeichnung -Teil A- und dem Text -Teil B- erlassen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990.

TEIL A: PLANZEICHNUNG M 1 : 1000



TEIL B: TEXT

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 u. § 8 BauNVO)

1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet GEE:
In dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.
Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von max. 300 m² zulässig, wenn sie nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln und 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 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 4 BauNVO zulässigen Nutzungen - Lagerplätze und Anlagen für sportliche Zwecke – sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.
Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung - Vergnügungsstätten - sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

In dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) sind in der Baufläche 1 gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO drei (3) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig.
In dem eingeschränkten Gewerbegebiet (GEE) ist in der Baufläche 2 gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO eine (1) Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, ausnahmsweise zulässig.

1.2 Außenverkaufsfläche:
Zusätzlich zu der oben genannten Verkaufsfläche ist eine temporär ortsveränderliche Verkaufsfläche im Außenbereich (Außenverkaufsfläche) bis max. 200 m² in dem eingeschränkten Gewerbegebiet zulässig.
Diese Verkaufsfläche ist innerhalb der Fläche für Nebenalgen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.
Die Außenverkaufsfläche ist nur für Direktvermarktung zulässig, wenn sie in einem unmittelbar räumlichen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb steht sowie diesem gegenüber in der Grundfläche untergeordnet ist.

2. 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 ausnahmsweise durch betriebserforderliche technische Anlagen, Anlagen für Lüftung und Kühlung, Schornsteine und betriebsbedingte Antennenanlagen um maximal 2,00 m überschritten werden.

3. Gestaltung der Baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

3.1 Fassaden:
Als Fassadenmaterial ist Sichtmauerwerk, Putz, Metall und Holz in den Farben Rot, Rotbraun, Weiß, Gelb und Grau zulässig. Bei Holzfassaden ist außerdem die naturbelassene Farbe zulässig. Hochglänzende Metallfassaden sind nicht zulässig.

3.2 Dacheindeckungen:
Als Dacheindeckungsmaterialien sind nur nicht hochglänzende Dachziegel, Dachsteine und nicht hochglänzende Metalleindeckungen sowie bituminöse Dacheindeckungen in den Farben Rot, Grau und Anthrazit zulässig.
Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig. Ebenfalls allgemein zulässig sind auf überdachten Stellplätzen (sog. Carports) oder Garagen sowie Nebenanlagen mit lebenden Pflanzen begrünte Dächer.

4. 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 das 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.

Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Sammelwerbeanlage zulässig. Diese muss außerhalb der Anbauverbotszone errichtet werden.
Die Sammelwerbeanlage darf eine Höhe von max. 6,00 m und eine Werbefläche von max. 15,00 m² nicht überschreiten.

5. Sichtdreieck

Die von der Bebauung freizuhaltende Fläche (Sichtdreiecke) sind von Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, Grundstückszufahrten und jeglicher Bepflanzung von mehr als 0,80 m Höhe über der Straßenoberkante freizuhalten.

6. Anbauverbot (§ 9 Bundesfernstraßengesetz)

Die Anbauverbotszonen entlang der K 38 sowie entlang der L 211 müssen von jeglichen baulichen Anlagen, auch genehmigungsfreien baulichen Anlagen gem. der LBO, freigehalten werden.

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

Innerhalb des Geltungsbereiches sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass das Emissionskontingent L_{EK} gemäß DIN 45691 tags (06.00 - 22.00 Uhr) von 57 dB(A)/m² und nachts (22.00 – 06.00 Uhr) von 39 dB(A)/m² nicht überschritten wird. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach der DIN 45691, Abschnitt 5.
Für die Prüfung von Immissionsorten in den im Lageplan dargestellten Gebieten erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um die in der folgenden Tabelle dargestellten Zusatzkontingente $L_{EK,ZUS}$. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im jeweiligen Gebiet k L_{EK} durch $L_{EK} + L_{EK,ZUS}$ zu ersetzen ist.

Name des Gebietes	Zusatzkontingent $L_{EK,T,ZUS}$ [dB(A)/m²]	Zusatzkontingent $L_{EK,N,ZUS}$ [dB(A)/m²]
Außenbereich Nord; (MI)	21	22
Außenbereich Süd, (MI)	13	13
Außenbereich West; (MI)	23	23
Dorfstraße Mitte; (MI)	3	2
Dorfstraße Nord; (MI)	3	3
Dorfstraße Süd; (MI)	1	1
Krummbeker Weg Nord; (MI)	0	0
Krummbeker Weg Süd; (MI)	5	4

Bei der Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens sind Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 2 sowie schutzbedürftige Wohnnutzungen auf benachbarten Grundstücken innerhalb des B-Planes Nr. 2 zu berücksichtigen.

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

Die gekennzeichnete Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist flächendeckend, ebenerdig zu begrünen. Es sind nur heimische, standortgerechte Laubgehölze zulässig. Die bepflanzten Flächen sind von jeglicher baulicher Nutzung und Versiegelung sowie intensiver gärtnerischer Nutzung freizuhalten. Lagerflächen jeglicher Art sind in diesen v. g. Bereichen nicht zulässig.

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind fünf (5) standortgerechte heimische Einzelbäume zu pflanzen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sowie bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

9. Bestehender Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Höhndorf

Die Festsetzungen aus dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde Höhndorf haben für den Geltungsbereich dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 der Gemeinde Höhndorf keine Gültigkeit mehr.

1. FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 — § 9 Abs. 7 BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GEE — Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEE) — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 8 BauNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GR 810m² — Grundfläche als Höchstmaß, z.B. 810 m² — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 19 BauNVO

HÖHE BAULICHER ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS

GH 41,00m ü.N.N. — Maximal zulässige Gebäudehöhe ü.N.N. z.B. 41,00 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

Straßenbegrenzungslinie — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

GRÜNFLÄCHEN

Grünfläche — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Zweckbestimmung
V_{OG} öffentliches Verkehrsgrün — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

V_{PG} privates Verkehrsgrün

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

SONSTIGE PLANZEICHEN

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen — § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

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

Anbauverbotszone: 15m zu Kreisstrassen, 20m zu Bundes- und Landesstrassen — § 29 StrWG

OD — Ortsdurchfahrtsgrenze — § 4 StrWG

3. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

BFL 1 — Nummerierung der Bauflächen, z. B. Baufläche (BFL) 1

Böschung, vorhanden

Sichtdreieck

Kennzeichnung der Durchgangsbereiche im Erdgeschoss innerhalb des Kerngebietes

Flurgrenze, vorhanden

Flurstücksgrenze, vorhanden

38 / 17 — Flurstücksbezeichnung

Bebauung, vorhanden

+30.23 — Geländehöhenpunkt vorhanden mit der Höhenangabe über N.N.

1. Die Gemeindevertretung hat am 28.05.2014 die Satzung der Gemeinde Höhndorf über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), beschlossen.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 21.01.2014 durchgeführt.

3. Auf eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m § 3 Abs. 1 BauGB wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

4. Die Gemeindevertretung hat am 10.02.2014 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 20.03.2014 bis 25.04.2014 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 11.03.2014 und die Verlängerung der Auslegungsfrist am 25.03.2014 im Probeheft Herold durchgeführt.

GEMEINDE HÖHNDORF KRS. PLÖN 1 — Siegel
Höhndorf, den 24.10.2014 — Bürgermeister

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 14.03.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

GEMEINDE HÖHNDORF KRS. PLÖN 1 — Siegel
Höhndorf, den 24.10.2014 — Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 01.10.2013 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR Dipl.-Ing. Wulf, ÖbVI — Siegel
Kiel, den 29.09.2014 — ÖbVI

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.05.2014 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 28.05.2014 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (ehrlichen) Beschluss gebilligt.

GEMEINDE HÖHNDORF KRS. PLÖN 1 — Siegel
Höhndorf, den 24.10.2014 — Bürgermeister

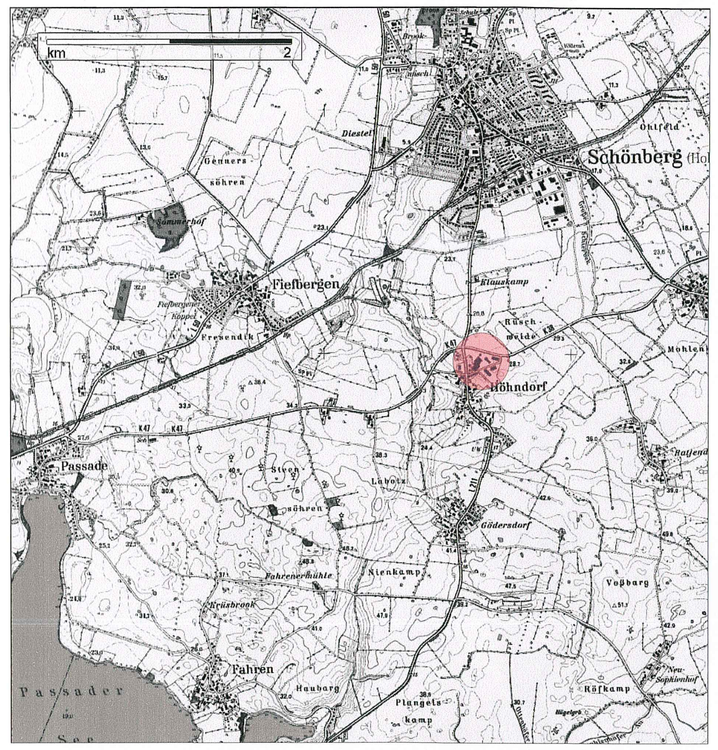
10. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

GEMEINDE HÖHNDORF KRS. PLÖN 1 — Siegel
Höhndorf, den 24.10.2014 — Bürgermeister

11. Der Beschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 durch die Gemeindevertretung und die Stelle bei der der Plan mit Begründung ~~und zusammenfassender Erklärung~~ auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 29.10.14 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 29.10.14 in Kraft getreten.

GEMEINDE HÖHNDORF KRS. PLÖN 1 — Siegel
Höhndorf, den 29.10.2014 — Bürgermeister

Übersichtsplan ohne Maßstab



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

Für das Gebiet ehemaliger Möbelmarkt südlich der K 38, östlich der Dorfstraße und nördlich des Krummbeker Weges.

Bearbeitung : 10.12.2013, 10.02.14

B2K BOCK - KÜHLE - KOERNER
FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
HASSTRASE 11 * 24103 KIEL * FON 0431 664999-0 * Fax 0431/664999-29
e-mail: 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