

PLANZEICHNUNG -TEIL A- M. 1 : 500

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO –) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. 1990 I S. 132), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), und die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. 2011 I S. 1509)

Gemarkung Lägerdorf, Flur 3 und 5



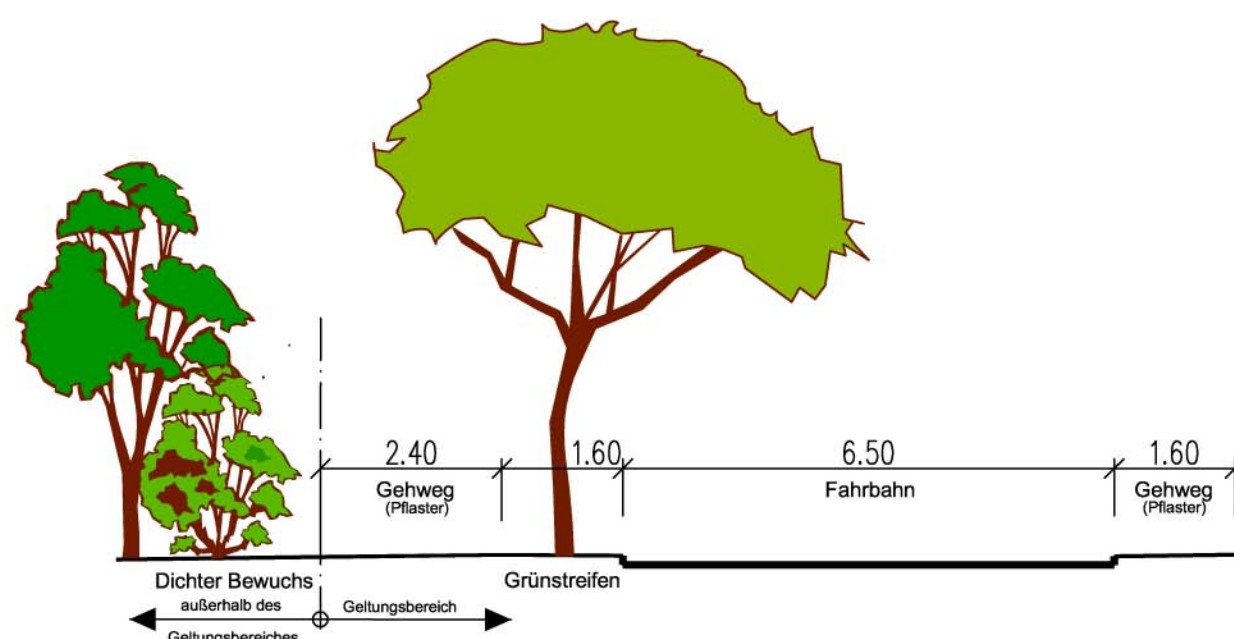
SO Discounter	O
GRZ 0,8	I
FH 13,0 m über NHN	



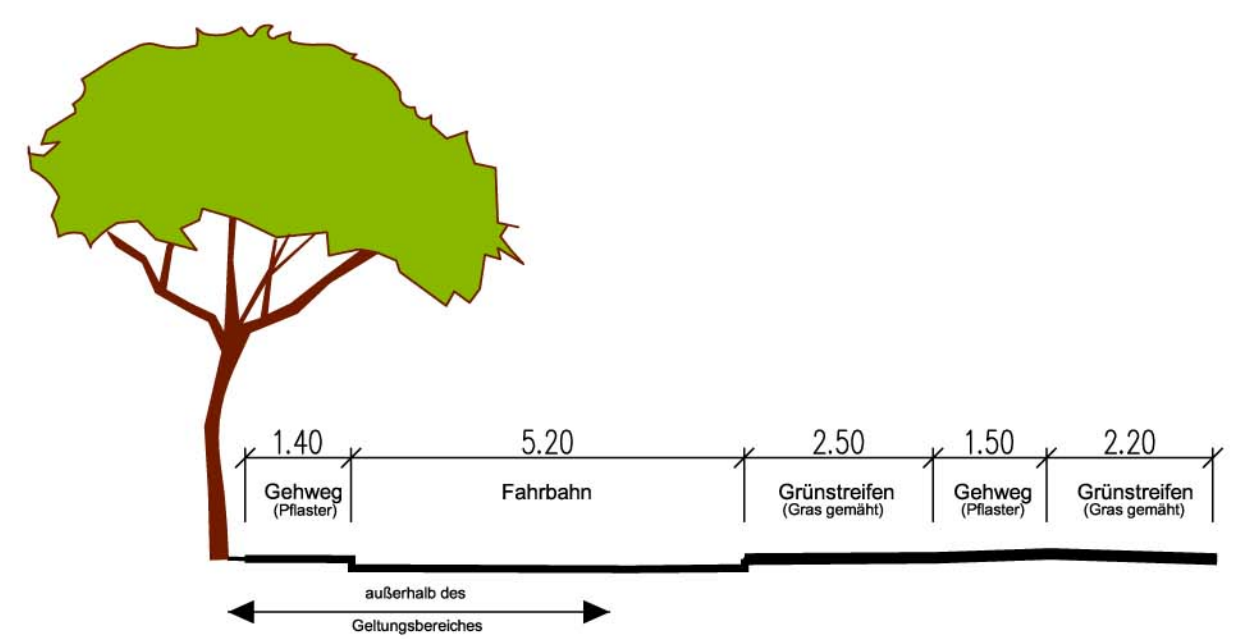
SYSTEMSCHNITT M. 1:100

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

BREITENBURGER STRASSE (L 116) SCHNITT A - A



BERGSTRASSE SCHNITT B - B



ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90

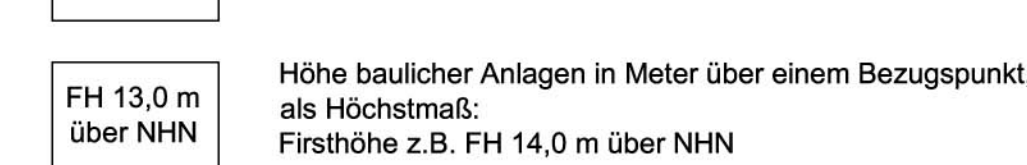
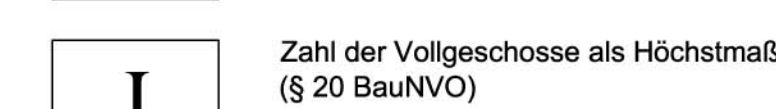
PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

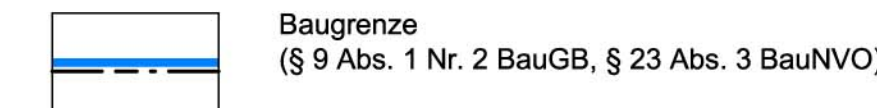
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)



2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)



6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



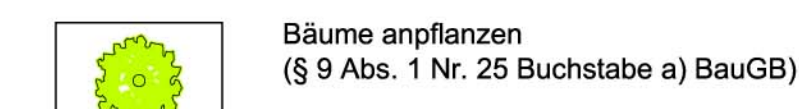
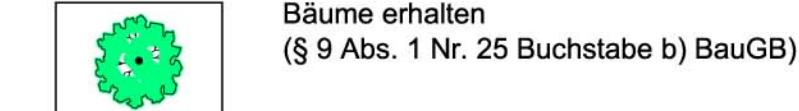
5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



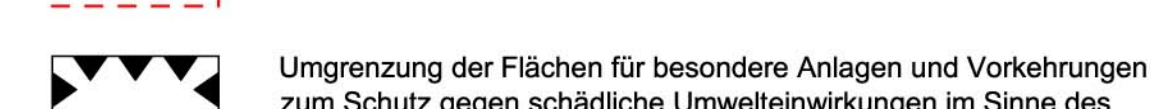
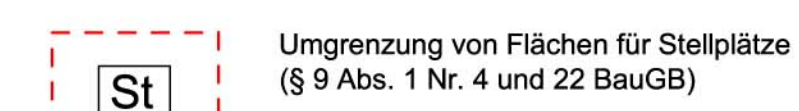
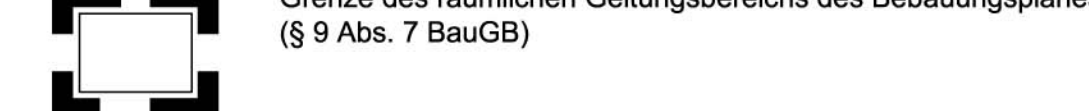
6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)



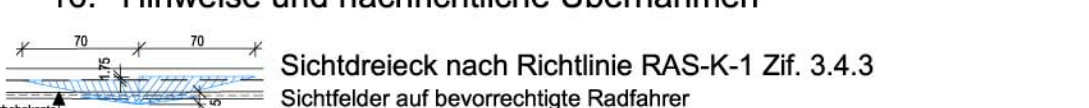
13. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)



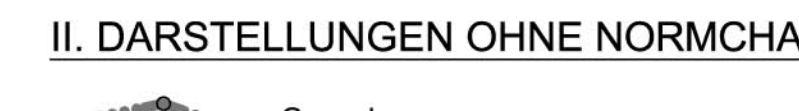
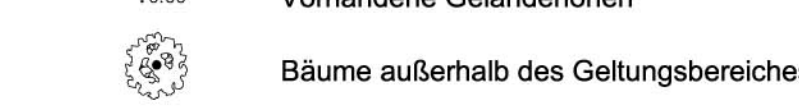
15. Sonstige Planzeichen



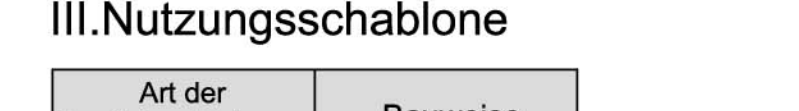
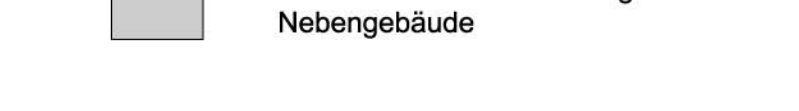
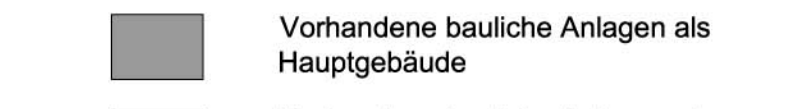
16. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



(Übernahmen aus amtli. Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Tittel)



II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



III. Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ)	Zahl der Vollgeschosse
Firsthöhe in Meter über einem Bezugspunkt	

TEXT (TEIL B)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

01. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 Abs. 6 und 11 Abs. 3 BauNVO)

Innerhalb des gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzten Sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Discounter“ sind nur zulässig:

- Discounter mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m²,
- Dienstleistungen als Serviceangebote,
- Elektrotankstellen.

02. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 1 BauNVO)

Von der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Antennenanlagen und Blitzableiter ausgenommen.

03. Sichtfelder (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die festgesetzten Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung und sichtbehindernder Bepflanzung von mehr als 0,70 m Höhe über Fahrbahnoberkante der Breitenburger Straße (L 116) freizuhalten. Ausgenommen von dieser Regelung sind die vorhandenen, straßenbegleitenden Einzelbäume, wenn deren Kronensatz einen Mindestabstand von 2,50 m Höhe zur Oberfläche der Breitenburger Straße einhält.

04. Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Vorbehaltlich einer wasserrechtlichen Erlaubnis ist innerhalb des Sonstigen Sondergebietes die Ableitung des Niederschlagswassers in die in der Planzeichnung festgesetzten Versickerungsmulden zulässig. Die Versickerungsmulden sind naturnah zu gestalten und extensiv zu pflegen.

05. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

a) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist ein 4,00 m über Oberkante Fertigfußboden (OKFF) des Discounters reichender Lärmschutz als Wand oder einer Kombination aus Wall und Wand zu errichten und dauerhaft zu unterhalten. Die Wand muss ein bewertetes Schalldämm-Maß von mindestens 15 dB aufweisen.

b) Mit Ausnahme des Ein-/Ausfahrtsbereichs ist das Plangebiet an der Grundstücksgrenze zur Breitenburger Straße durch dichte Anpflanzung einer Immergrünen Hecke bzw. durch Setzen eines Sichtschutzaumes von mindestens 0,60 m Höhe abzuschirmen. Die Hecke bzw. der Sichtschutzaum sind dauerhaft zu unterhalten, so dass Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraße 116 nicht geblendet werden.

06. Anpflanzen und Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen sind standortgerechte Laubbäume zu pflanzen (Empfehlung: Hainbuche (Carpinus betulus), Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Drahtballen, mindestens 14 - 16 cm Stammumfang gemessen in 1 Meter Höhe). Die anzupflanzenden Bäume sind - ebenso wie die zum Erhalt festgesetzten Bäume - dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

B. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO)

01. Solar- und Photovoltaikanlagen

Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig, wenn sie auf den Dach- und/oder Wandflächen eines Gebäudes montiert sind. Der senkrechte Abstand zur Dachhaut darf max. 0,80 m betragen. Die festgesetzte Firsthöhe darf nicht überschritten werden. Freiflächenanlagen sind ebenso unzulässig wie die Dach- und/oder Wandflächen übertragende Anlagen.

02. Werbeanlagen

Ein freistehender Werbeträger (Pylon) im Bereich der Grundstücksgrenze mit einer max. Höhe von 7,0 m über Fahrbahnhöhe der Breitenburger Straße ist zulässig. Am und auf dem Gebäude angebrachte Werbeanlagen dürfen die festgesetzte Firsthöhe nicht übertreten. Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht sind unzulässig.

C. Hinweise

01. Bodenkennlinie

Wie Kundenmerkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG (in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für den Eigentümer oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

02. Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anomale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Kreis Steinburg, Amt für Umweltschutz, anzuzeigen.

03. Immissionsschutz

Innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens ist zu beauftragen und/oder im Durchführungsvertrag zu vereinbaren, dass:

- a) Anlieferungen des Discounters während des Zeitraums zwischen 22:00 - 6:00 Uhr ausgeschlossen sind und der Markt spätestens um 21:30 Uhr schließt sowie

- b) der Verflüssiger nachts maximal einen Schalleistungspegel von 75 dB(A) emittiert.

04. Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz darf die Baufeldräumung (Beseitigung der Gehölzbestände etc.) ausschließlich in der Zeit vom 01. Oktober bis 14. März durchgeführt werden (vgl. § 27 a Landesnaturschutzgesetz).

11. Der Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom 07.04.2016 bis 25.04.2016 durch Aushang 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 15.04.2016 in Kraft getreten.

Breitenburg, den 18.04.2016

SATZUNG DER GEMEINDE LÄGERDORF KREIS STEINBURG ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 7 'KAMPGELÄNDE'

für das Gebiet westlich der Breitenburger Straße (L 116), östlich der Rosenstraße, nördlich des Mittelweges sowie südlich der Bergstraße und des Möhlenkamps



Ausgearbeitet vom
Büro für Bauleitplanung Assessor jur. Uwe Czjerlinski
Kronberg 33, 24619 Bornhöved
Tel.: (04323) 80 42 95 - Fax: (04323) 80 43 01
E-Mail: info@bauleitplan-bornhoeved.de

VERFAHENSVERMERKE

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO Sch.-H.) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 05.04.2016 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18.08.2015 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 09.09.2015 durch Aushang.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 wurde am 01.10.2015 durchgeführt. Die Bekanntmachung erfolgte am 25.09.2015. Es ist keine interessierte Öffentlichkeit zu dem Termin erschienen.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 28.08.2015 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 08.12.2015 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 30.12.2015 bis 29.01.2016 während folgender Zeiten: Montag bis Freitag 8.00 bis 12.00 Uhr und Dienstag zusätzlich 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr sowie Mittwoch zusätzlich 14.00 bis 18.00 Uhr, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 23.12.2015 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 22.12.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.

Breitenburg, den 12.04.2016

gez. Heinrich Sillau
Bürgermeister

07. Der katastermäßige Bestand am 08.04.2016 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Itzehoe, den 11.04.2016

gez. Bernd Tittel
ÖbVl Bernd Tittel

08. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 05.04.2016 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

09. Die Gemeindevertretung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 05.04.2016 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Breitenburg, den 12.04.2016

gez. Heinrich Sillau
Bürgermeister

10. Die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Breitenburg, den 12.04.2016

gez. Heinrich Sillau
Bürgermeister