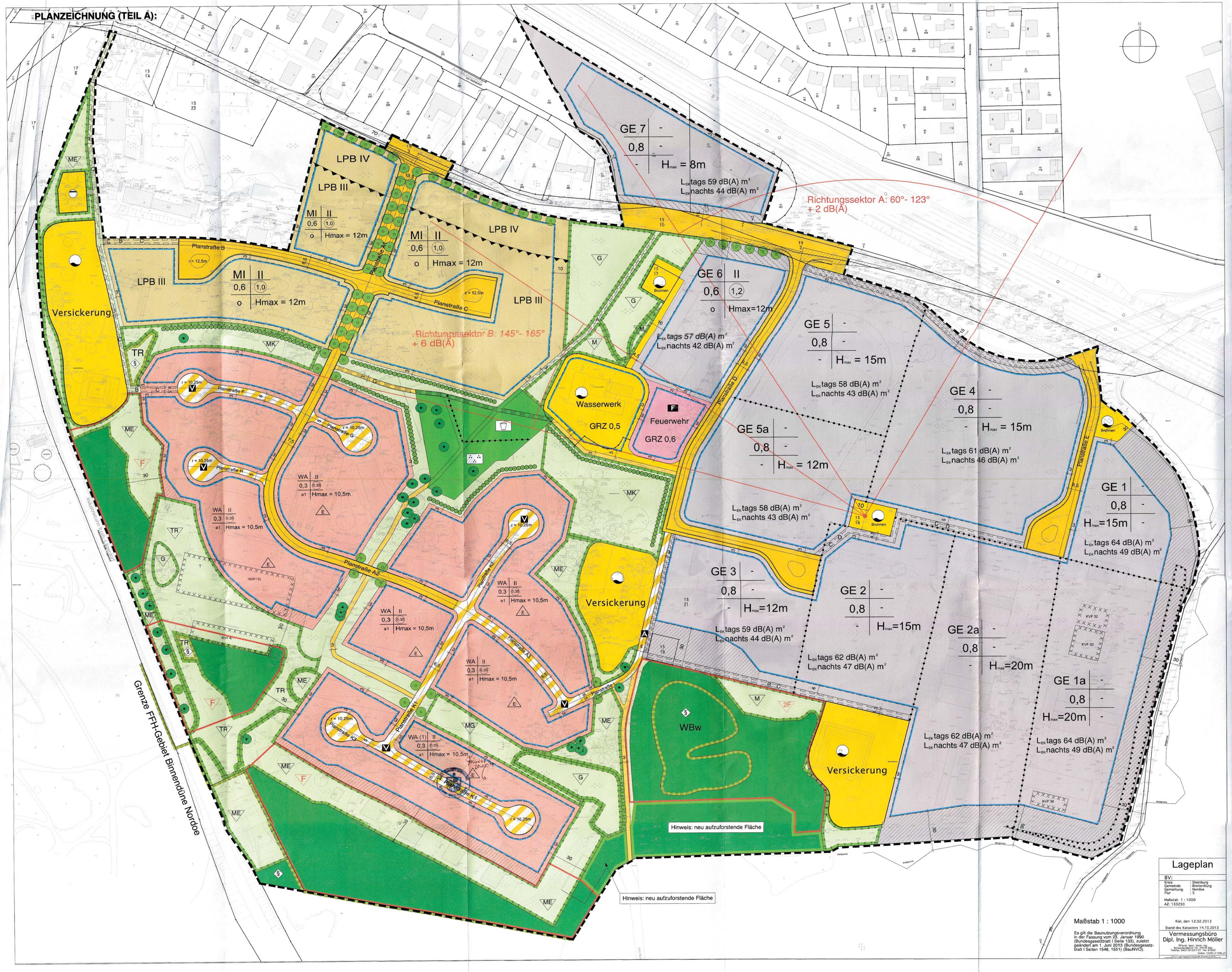
SATZUNG DER GEMEINDE BREITENBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9 "NORDOER HEIDE"

PLANZEICHNUNG (TEIL A):



Maßstab 1 : 1000

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 1. Juni 2013 (Bundesgesetzblatt I Seiten 1548, 1551) (BauNVO).

Lageplan

BV:
Kreis : Steinburg
Gemeinde : Breitenburg
Gemarkung : Nordoe
Flur : 5

Maßstab 1 : 1000
AZ: 133293

Kiel, den 12.02.2013
Stand des Katasters 14.10.2013

Vermessungsbüro Dipl. Ing. Hinrich Möller
Öffentl. best. Verm. Ing.
Schwedendamm 16, 24143 Kiel
Telefon 0431/91021-22 Fax 91023
Plotbox: 133293 LP 1000_01

ZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN:

Planzeichen:	Erläuterung:	Rechtsgrundlage:
	Art der baulichen Nutzung	**§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
MI	Mischgebiet	§ 6 BauNVO
GE	Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
	Abgrenzung der unterschiedlichen Art bzw. Maß der baulichen Nutzung	§ 1 Abs. 4 BauNVO und § 16 Abs. 5 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	**§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
0,4	Grundflächenzahl, als Höchstmaß	§ 19 BauNVO
(1,0)	Geschossflächenzahl, als Höchstmaß	§ 20 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	§ 20 BauNVO
Hmax = 15m	Höhe baulicher Anlagen, als Höchstmaß	§ 18 BauNVO
	Bauweise, Baugrenzen	**§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
o	Offene Bauweise	§ 22 Abs. 1 BauNVO
E	Nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
a1	Abweichende Bauweise (siehe textliche Festsetzung)	§ 22 Abs. 4 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 Abs. 1 BauNVO
	Umgrenzung der Fläche, die von Bebauung freizuhalten ist (Sichtdreieck)	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
	Verkehrsflächen	**§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
	Straßenbegrenzungslinie	
	Straßenverkehrsfläche	
	Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:	
A	Anliegerstraße, befahrbar nur für Anlieger sowie Versorgungs- und Notverkehre. Eine Nutzung durch Fußgänger und Radfahrer ist uneingeschränkt zulässig.	
V	Verkehrsberuhigter Bereich	
	Fuß- und Radweg	
	Sonstige Festsetzungen	
F	Gemeinbedarfsfläche Zweckbestimmung Feuerwehr	§9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
Brunnen	Fläche für die Trinkwasserversorgung (Brunnen)	§9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
	Fläche für die Trinkwasserversorgung (Wasserwerk)	§9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
Versickerung	Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser	§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
	Fläche für die Rückhaltung von Schmutzwasser	§9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
	Öffentliche Grünfläche	§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Zweckbestimmung Parkanlage	
	Zweckbestimmung Spielplatz	
	Private Grünfläche	§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Fläche für Wald	§9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB
	Umgrenzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:	§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
TR	Entwicklung von Trockenrasen	
M	Entwicklung von gehölzfreiem Magerrasen	
ME	Entwicklung von Magerrasen mit Gehölzen	
MG	Entwicklung von Magerrasen mit Sukzessionsstreifen	
MK	Entwicklung von Magerrasen mit Wallhecken	
G	Entwicklung von Gehölzflächen	
F	Aufhängen von Fledermauskästen	
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
A	Gehrechte für die Allgemeinheit, Fahrradverkehr zulässig	
B	Geh- und Fahrrechte zugunsten der Gemeinde Breitenburg zur Andienung der Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser	
C	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (Trinkwasser, Schmutzwasser)	
D	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Wasserwerk Nordoe GbR	
LPB	Umgrenzung der Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes: Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109	§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Abgrenzung der Richtungssektoren für die richtungsbezogenen Zusatzkontingente gemäß DIN 45691	§1 Abs. 4 BauNVO
	Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Erhaltung von Einzelbäumen	§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Anpflanzung von Einzelbäumen	§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Anpflanzung von Wallhecken	§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§9 Abs. 7 BauGB
9,5	Maßlinie, Angaben in Metern	

II. KENNZEICHNUNGEN

KVF 6	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind mit Bezeichnung (beispielhaft)	§9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

§	Gesetzlich geschütztes, flächenhaftes Biotop (§ 21 LNatSchG)
WBw	Weiden-Bruchwald
TR	Trockenrasen
	Baugebiete innerhalb des Abstandsstreifens gemäß Landeswaldgesetz (§ 24 LWaldG)
	Anbauverbotszone (§29 Abs. 1b StrWG)

IV. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER / HINWEISE

	Vorhandenes Wohngebäude
	Vorhandenes Wirtschaftsgebäude
	neu aufzuforstende Fläche

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. In den **Allgemeinen Wohngebieten** werden Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden dürfen eine Verkaufsfläche von 300 m² je Betrieb nicht überschreiten.

1.2 In allen Baugebieten sind Windräder zum Zwecke der Energieerzeugung unzulässig.

1.3 In den **Mischgebieten** werden Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Einzelhandelsbetriebe sind nur zulässig, soweit sie der Versorgung des Gebiets dienen, eine Verkaufsfläche von 300 m² je Betrieb darf nicht überschritten werden.
Einzelhandelsbetriebe, die in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und diesem in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind ausnahmsweise zulässig. Eine Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 250 m² je Betrieb darf nicht überschritten werden.

1.4 In den **Gewerbegebieten** sind Verwaltungsgebäude sowie Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume, Verkaufsflächen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig.

1.5 In den **Gewerbegebieten** sind Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und diesem in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Eine Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 250 m² je Betrieb darf nicht überschritten werden. Waren des täglichen Bedarfs dürfen nicht angeboten werden.
Eine Überschreitung der maximalen Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 250 m² je Betrieb für den Einzelhandelsanteil kann darüber hinaus bis maximal 800 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche zugelassen werden, wenn es sich um Gewerbebetriebe des Kfz-Handwerks, des holzver- oder holzbearbeitenden Bereichs einschließlich Möbel oder des Bau- und Gartenbedarfs handelt. Auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils kann in diesen Fällen verzichtet werden.
Verkaufsflächen innerhalb von Tankstellen (Tankstellenshops) sind bis zu 150 m² Verkaufsfläche ausnahmsweise zulässig. In Tankstellenshops ist der Verkauf von Waren des täglichen Bedarfs zulässig.

1.6 In den **Gewerbegebieten** sind Betriebswohnungen nur zulässig, wenn sie in ein Betriebsgebäude integriert sind. In den mit GE 1, GE 1a, GE 2 und GE 2a bezeichneten Gewerbegebieten werden Betriebsleiterwohnungen ausgeschlossen.

1.7 In den **Gewerbegebieten** sind Biogasanlagen unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten wird eine Mindestgröße der Baugrundstücke von 500 m² festgesetzt. In dem mit WA(1) bezeichneten Baugebiet wird eine Mindestgröße der Baugrundstücke von 600 m² festgesetzt. In den Mischgebieten wird für Gebäude, die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienen, eine Mindestgrundstücksgröße von 400 m² festgesetzt.

2.2 In den Allgemeinen Wohngebieten und Mischgebieten ist bei der Ermittlung der Geschossfläche von Wohngebäuden die Fläche von Aufenthaltsräumen in Geschossen, die keine Vollgeschosse sind, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich der Umfassungswände mitzurechnen.

2.3 In den Allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Als Wohngebäude gelten auch Gebäude, die überwiegend dem Wohnen dienen.

2.4 Im Allgemeinen Wohngebiet ist in Wohngebäuden je angefangener 1.000 m² Grundstücksfläche maximal eine Wohneinheit zulässig.

2.5 In den Mischgebieten ist in Wohngebäuden je angefangener 800 m² Grundstücksfläche maximal eine Wohneinheit zulässig. Als Wohngebäude gelten auch Gebäude, die überwiegend dem Wohnen dienen.

2.6 In den Mischgebieten dürfen Gebäude, die ausschließlich dem Wohnen dienen, nur als Einzel- oder Doppelhäuser errichtet werden.

2.7 Die zeichnerisch festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen bezeichnen jeweils die Firsthöhe. Bei Pultdächern bezeichnen sie den Schnittpunkt zwischen der höheren Außenwand und Dachfläche, bei der Ausbildung von Flachdächern bezeichnen sie die Oberkante der Attika.

2.8 Bezugspunkt für die zeichnerisch festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen ist die Oberkante Fertigfußboden im Erdgeschoss. Die Oberkante Fertigfußboden darf maximal 0,5 m über der mittleren Höhenlage der Oberkante des geplanten oder fertig gestellten Abschnitts der Erschließungsstraße oder des Wohnwegs liegen, über die das Baugrundstück erschlossen wird.

2.9 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete und in den Mischgebieten sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO mit Ausnahme von Mülltonnenboxen, Zuwegungen und Stellplatzzufahrten in einem 3 m breiten Streifen parallel zu der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche unzulässig.

2.10 In den Allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten sind Garagen und überdachte Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen oder innerhalb der gemäß § 6 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein einzuhaltenden seitlichen Abstandsflächen zulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für offene Stellplätze.

2.11 Die GRZ darf in den Misch- und Gewerbegebieten bis 1,0 überschritten werden, wenn eine Versiegelung des Grundstücks aus Gründen des Trinkwasserschutzes erforderlich ist.

2.12 Innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Wasserwerk darf die GRZ durch die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO mitzurechnenden Nebenanlagen um bis zu 50% überschritten werden.

2.13 Innerhalb der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Feuerwehr darf die GRZ durch die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO mitzurechnenden Anlagen bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden.

2.14 Bei festgesetzter abweichender Bauweise a1 sind Gebäude mit einer Länge von maximal 25 m zulässig.

3. Grünordnung

3.1 Die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

3.2 Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Flächen sind die Unterhaltung vorhandener und das Verlegen neuer Leitungen zur Ver- und Entsorgung allgemein zulässig.

3.3 Im Kronentraufbereich der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzten Einzelbäume sind Schädigungen der Gehölze durch bauliche Maßnahmen unzulässig.

3.4 Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB als zu erhalten festgesetzten Bäume sind bei Verlust durch Neupflanzungen von Bäumen in der Qualität Stammumfang mindestens 14/16 cm am gleichen Standort zu ersetzen.

3.5 Die festgesetzten Knicks sind zweireihig zu bepflanzen. Es sind drei- bis viertriebige Sträucher mit einer Höhe von 0,6 m - 1 m zu verwenden. Die Bepflanzung hat wechselseitig mit einem Abstand von maximal einem Meter zwischen den Pflanzen in jeder Reihe zu erfolgen. Es sind folgende Gehölze zu verwenden:

Stieleiche	(Quercus robur)
Feldahorn	(Acer campestre)
Gemeine Traubenkirsche	(Prunus padus)
Gemeiner Schneeball	(Viburnum opulus)
Eingriffliger Weißdorn	(Crataegus monogyna)
Wildapfel	(Malus sylvestris)
Salweide	(Salix caprea)
Schlehe	(Prunus spinosa)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Ilex	(Ilex aquifolium)

Es ist darüber hinaus je angefangener 40 m Knickstrecke ein Gehölz der Qualität Heister, mindestens 3 x verpflanzt, Höhe 2 m bis 2,50 m, in gleichen Abständen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind nachzupflanzen. Es sind folgende Arten zu verwenden:

Stieleiche	(Quercus robur)
Hainbuche	(Carpinus betulus)
Rotbuche	(Fagus sylvatica)
Vogelkirsche	(Prunus avium)

3.6 Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen mit der Bezeichnung "TR" sind als gehölzfreie Trockenrasenflächen zu entwickeln und zu erhalten. Vorhandene Versiegelungen und bauliche Anlagen sowie Unterbauungen sind vollständig zu entfernen. Die Flächen sind in Abständen von drei bis fünf Jahren zwischen dem 01. und 30. September zu mähen, wobei das Mähgut von der Fläche zu entfernen ist. Das Ausbringen von Düngermitteln und Pestiziden ist unzulässig. Ansaaten oder Anpflanzungen sind unzulässig

3.7 Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen mit der Bezeichnung "M" sind als gehölzfreie Magerrasenflächen zu entwickeln und zu erhalten. Vorhandene Versiegelungen und bauliche Anlagen sind vollständig zu entfernen. Die Flächen sind einmal jährlich nach dem 1. August zu mähen, wobei das Mähgut von der Fläche zu entfernen ist.

3.8 Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen mit der Bezeichnung "ME" sind als Magerrasenflächen mit einem Anteil von Gehölzgruppen und Einzelgehölzen auf bis zu 20% der Fläche zu entwickeln und zu erhalten. Vorhandene Versiegelungen und bauliche Anlagen sind vollständig zu entfernen. Die Magerrasenflächen sind einmal jährlich nach dem 1. August zu mähen, wobei das Mähgut von der Fläche zu entfernen ist.

3.9. Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche mit der Bezeichnung "MG" ist als Magerrasenfläche zu entwickeln. Mittig ist ein 5 m breiter und 70 m langer Sukzessionsstreifen mit natürlichem Gehölzaufwuchs zu entwickeln. Vorhandene Versiegelungen und bauliche Anlagen sind vollständig zu entfernen. Die Magerrasenfläche ist einmal jährlich nach dem 1. August zu mähen, wobei das Mähgut von der Fläche zu entfernen ist.

3.10 Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Fläche mit der Bezeichnung "MK" ist als Magerrasenfläche zu entwickeln. In den zeichnerisch festgesetzten Bereichen sind Wallhecken (Knicks) anzupflanzen. Vorhandene Versiegelungen und bauliche Anlagen sind vollständig zu entfernen. Die Fläche ist einmal jährlich nach dem 1. August zu mähen, wobei das Mähgut von der Fläche zu entfernen ist.

3.11 Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen mit der Kennzeichnung "G" sind in Gehölzflächen mit jeweils maximal 1.000 m² Größe zu gliedern. Die Gliederung hat durch maximal 10 m breite gehölzfreie Streifen zu erfolgen, in denen die Gehölze entweder dauerhaft auf den Stock gesetzt oder entfernt werden. Vorhandene Versiegelungen und bauliche Anlagen sind vollständig zu entfernen.

3.12 Für die Ausleuchtung von Verkehrsflächen und Bauflächen sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 84 LBO ausschließlich Niederdruck-Natriumdampflampen, LED-Leuchten oder ähnliche insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden. Blendwirkungen auf und direkte Beleuchtungen von zu erhaltenden Biotopen, des benachbarten FFH-Gebiets und der Waldflächen sind auszuschließen.

3.13 Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten rot umgrenzten Flächen mit der Bezeichnung "F" sind jeweils mindestens 4 Fledermausflachkästen und 1 Fledermausüberwinterungskasten anzubringen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der mit "2F" bezeichneten Fläche sind mindestens 8 Fledermausflachkästen und 2 Fledermausüberwinterungskästen anzubringen und dauerhaft zu erhalten.

4. Schallschutz

4.1 In den **Gewerbegebieten** sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung (Teilflächen GE 1 bis GE 7) eingetragenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tagsüber (6 bis 22 Uhr) noch nachts (22 bis 6 Uhr) überschreiten.
Die Emissionskontingente erhöhen sich innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektors A (60° bis 123°) um 2 dB(A) und innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Richtungssektors B (145° bis 165°) um 6 dB(A).
Bezugspunkt der Richtungssektoren ist der Mittelpunkt einer Linie, die 10m östlich parallel der westlichen Grenze des Flurstücks 15/18 verläuft.
Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691. Die DIN 45691 kann beim Amt für Bürgerdienste und Bauen bei der Amtsverwaltung Breitenburg, Osterholz 5, 25524 Breitenburg während der Öffnungszeiten eingesehen werden.
Ein Vorhaben ist auch dann zulässig, wenn der Beurteilungspegel Lr den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

4.2 Zum Schutz der Büro- und Wohnnutzungen vor Verkehrs- und Gewerbelärm werden in den Mischgebieten die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche IV und III gemäß DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" festgesetzt. Die Festsetzungen gelten für die dem Birkenweg zugewandten Gebäudefronten. Für Seitenfronten und rückwärtige Fronten gelten um jeweils eine Stufe niederigere Lärmpegelbereiche. Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel La dB (A)	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile R´w,res in dB	
		Wohnräume	Büroräume
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35

Zum Schutz der Nachtruhe sind in den Bereichen, wo Lärmpegelbereich III und höher gilt, für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen. Hierauf kann verzichtet werden, wenn der notwendige hygienische Luftwechsel auch auf andere geeignete Weise sichergestellt werden kann.
Von der Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.
Die DIN 4109 kann beim Amt für Bürgerdienste und Bauen bei der Amtsverwaltung Breitenburg, Osterholz 5, 25524 Breitenburg während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

5. Sonstige Festsetzungen

5.1 Versickerung von Niederschlagswasser
In den Allgemeinen Wohngebieten ist das anfallende Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück zu versickern. In den Misch- und Gewerbegebieten ist das von den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken zu versickern, wenn Belange des Trinkwasserschutzes nicht entgegenstehen.

5.2 Dem mit "WBw" bezeichneten Bruchwald (gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 30 LNatSchG) darf unbelastetes Oberflächenwasser und in Versickerungsbecken vorgereinigtes Wasser mit dem Ziel der Vernässung und zur Versickerung zugeführt werden.
Eine Beeinträchtigung durch bauliche Anlagen oder durch mit Schadstoffen belastetes Wasser ist unzulässig.

5.3 Abweichungen von festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte dürfen um bis zu 3 m verschoben werden.

5.4 Sichtdreiecke
In den in der Planzeichnung eingetragenen Sichtdreiecken sind bauliche Anlagen unzulässig. Einfriedungen, Hecken, Strauchwerk und sonstige Anpflanzungen dürfen eine Höhe von 0,7 m oberhalb der davor liegenden Fahrbahnhöhe nicht überschreiten.

5.5 Zufahrten im Bereich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Gewerbegebiet dürfen für Grundstückszufahrten in einer Breite von maximal 6 m je Zufahrt unterbrochen werden.

5.6 Abgrabungen und Aufschüttungen
Innerhalb der Baugebiete sind Geländeaufhöhungen und -abgrabungen einschließlich der Ab- und Anböschungen auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig. Außerhalb der Baugebiete sind Geländeaufschüttungen und -abgrabungen unzulässig.

6. Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 84 LBO)

6.1 Bei Ausbildung eines geneigten Daches darf der Kniestock maximal 0,4 m betragen. Der Kniestock ist der Abstand zwischen dem Schnittpunkt von Wand und Dachfläche (Traufe) und der OK Fertigfußboden des obersten Geschosses.

6.2 In den Allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten sind Gebäude mit Fassaden aus gerundeten Holzbohlen sowie Verglasungen aus spiegelnden oder farbig wirkenden Materialien unzulässig.

6.3 Innerhalb einer Doppelhausgruppe sind die baulichen Höhenentwicklungen, die Dachformen, Dachneigungen, Dachmaterialien und Dachfarben sowie die Fassadenmaterialien und -farben einheitlich auszuführen.

6.4 Werbeanlagen mit blinkenden oder bewegten Beschriftungen sind unzulässig.

HINWEISE

Emissionen von Nährstoffen
Sofern innerhalb des Plangebiets - insbesondere innerhalb der Gewerbe- und Mischgebiete - Betriebe angesiedelt werden sollen, die in relevantem Maß Nährstoffe emittieren und mehr als 3% Immissionszunahme als Summengrenzwert aus dem gesamten Plangeltungsbereich gegenüber bestehenden Nährstoffimmissionen über den Pfad Luft-Boden zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses oder andere Beeinträchtigungen verursachen, die auf die Erhaltungsziele bzw. die zu schützenden Lebensraumtypen LRT (Trockene Sandheiden = LRT 2310, Dünen = LRT 2330 und Borstgrasrasen = LRT 6230) des FFH-Gebiets wirken können, so sind auf der nachgeordneten Bau- und Betriebsgenehmigungsebene die entsprechenden Verträglichkeitsnachweise anlagenbezogen durch den Vorhabenträger beizubringen.

Erdwärmesonden
Vertikale Erdwärmesonden bedürfen der Genehmigung der Unteren Wasserbehörde beim Landkreis Steinburg. Sie dürfen zur Vermeidung von Grundwasserbeeinträchtigungen im Umkreis von 100 m um die Brunnen zur Trinkwasserversorgung und im Anstrombereich der Brunnen in einem Abstand von weniger als 1.000 m nicht eingebaut werden.

Wassergefährdende Stoffe
Im Plangebiet befinden sich Anlagen zur Trinkwassergewinnung. Zum Schutz des Trinkwassers sind Auflagen oder Nutzungseinschränkungen oder Nutzungsverbote für gewerbliche Betriebe oder sonstige Nutzungen möglich, die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen.

Artenschutz
Zur Vermeidung einer Verletzung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG dürfen alle Arbeiten an Gehölzen und die Baufeldräumung nur außerhalb der Schonzeit nach § 27a LNatSchG, also nur zwischen dem 01.10. und dem 14.03. eines Jahres ausgeführt werden. Abweichungen bedürfen der Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde.
Bei baulichen Maßnahmen an Bestandsgebäuden einschließlich von Abbrucharbeiten muss vor Durchführung der Arbeiten eine Überprüfung auf Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Tierarten erfolgen und es müssen ggf. Maßnahmen ergriffen werden, durch die eine Verletzung der Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG vermieden wird.
Die Umsetzung der Maßnahmen zum Artenschutz erfolgt auf der Grundlage vertraglicher Regelungen.

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung am 29.06.2011.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln sowie im Internet ist am 18.07.2011 erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 07.09.2011 durchgeführt.

3. 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 19.07.2011 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 28.06.2012 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 13.08.2012 bis zum 17.09.2012 während folgender Zeiten: Montag bis Freitag von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und Dienstag 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr sowie Mittwoch von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr 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 08.08.2012 durch Aushang sowie im Internet ortsüblich bekanntgemacht.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 25.07.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Breitenburg, den 21.02.2014 — Gemeinde Breitenburg
(Siegelabdruck) — (Bürgermeister)

7. Der katastermässige Bestand am 11.10.2013 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Kiel, den 27.01.2014
(Siegelabdruck) — (Öffentlich bestellter Vermesser)

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 20.02.2014 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 20.02.2014 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

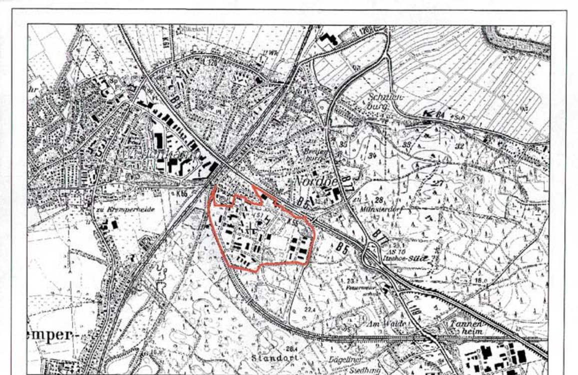
Breitenburg, den 21.02.2014 — Gemeinde Breitenburg
(Siegelabdruck) — (Bürgermeister)

11. Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 05.03.2014 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 13.03.2014 in Kraft getreten.

Breitenburg, den 13.03.2014 — Amt Breitenburg
(Siegelabdruck) — (Amtsvorsteher)

PRÄAMBEL

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S.1548) sowie aufgrund des § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung vom 22. Januar 2009, zuletzt geändert am 17. Januar 2011 (GVOBl. S. 3), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom .... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 "Nordoer Heide" für das Gebiet der ehemaligen Freiherr von Fritsch-Kaserne im Ortsteil Nordoe - belegen nördlich und westlich des ehemaligen Standortübungsplatzes, südlich der Straße Birkenweg sowie östlich der Holcim-Industriebahn - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



Übersichtsplan M ca. 1: 85 000

SATZUNG DER GEMEINDE BREITENBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9 "NORDOER HEIDE"

für das Gebiet der ehemaligen Freiherr von Fritsch-Kaserne im Ortsteil Nordoe - belegen nördlich und westlich des ehemaligen Standortübungsplatzes, südlich der Straße Birkenweg sowie östlich der Holcim-Industriebahn

Datum: Fassung vom 11.11.2013

Planungsbüro: claussen-seggelke stadtplaner