

Bearbeitet:

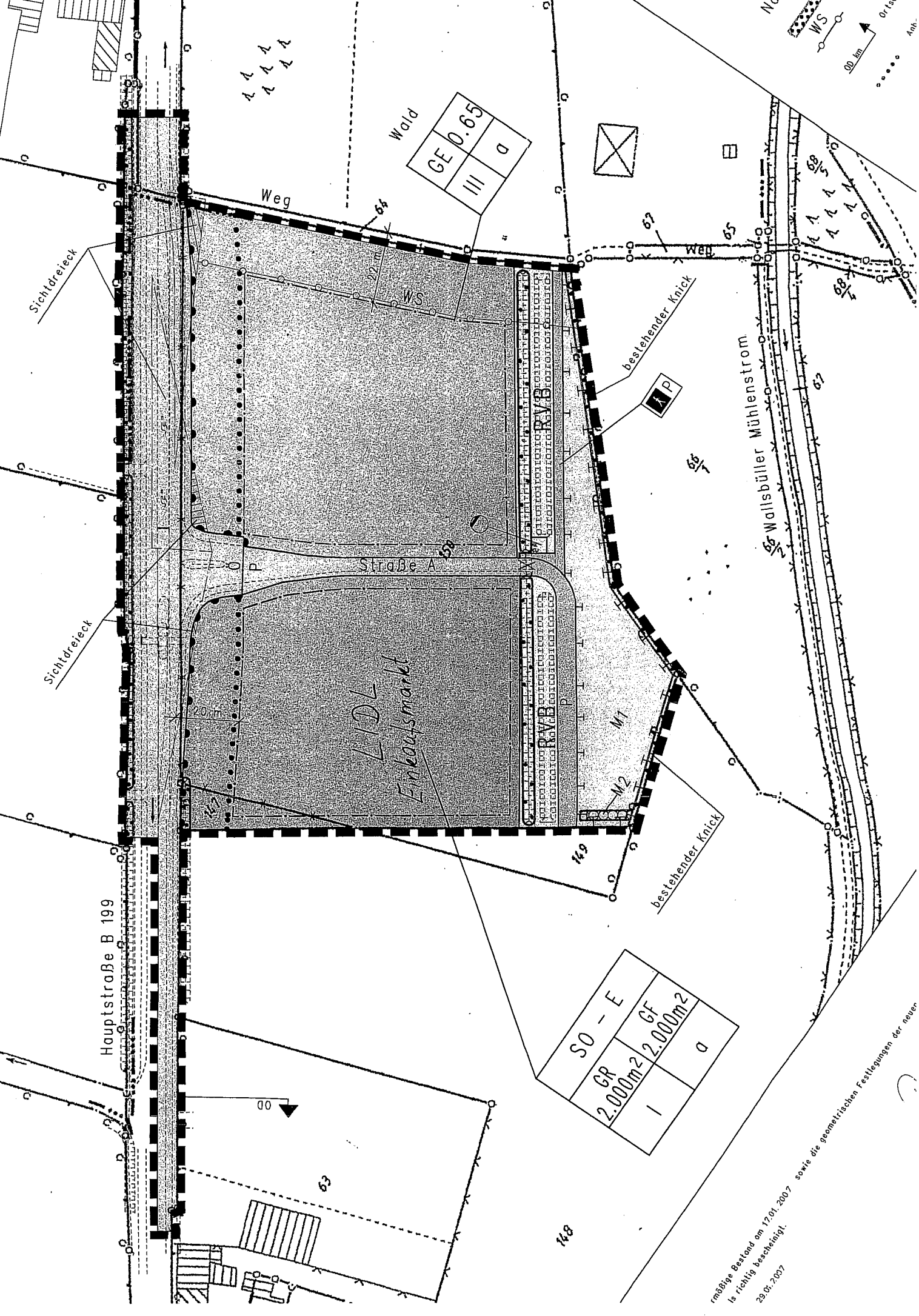
ingenieurgesellschaft nord
waldemorsweg 1 • 24837 schleswig • 04621 / 3017-0



Schleswig, den 16. 01. 2007

Proj.-Nr. 5-207-06

Satzung der Gemeinde
SCHAFFLUND
über den Bebauungsplan Nr. 18
"Sonder- und Gewerbegebiet an der Bundesstraße 199"



GE 0.65		a
III		

SO - E		a
GR	GF	
2.000m ²	2.000m ²	
I		

Hauptstraße B 199

Straße A

LIDL
Einkaufsmarkt

Wald

Weg

bestehender Knick

bestehender Knick

Wallsbüller Mühlenstrom

Sichtdreieck

Sichtdreieck

WS

WS

M1

M2

66/7

149

00

63

148













maßige Bestand am 17.01.2007 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen
 la richtig beschriftet.
 29.07.2007

Zeichenerklärung



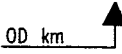

Planzeichen

Festsetzungen

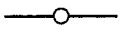
Rechtsgrundlage

	Sonstige Sondergebiete – Einzelhandelsbereich	§ 11	BauNVO
	Gewerbegebiete	§ 8	BauNVO
0.65	Grundflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1	BauGB
GR 2.000m ²	Grundfläche, als Höchstmaß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1	BauGB
GF 2.000m ²	Geschossfläche, als Höchstmaß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1	BauGB
III	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß, z.B. III	§ 9 Abs. 1 Nr. 1	BauGB
a	abweichende Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2	BauGB
— • —	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2	BauGB
	Straßenverkehrsflächen, öffentlich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11	BauGB
	Straßenverkehrsflächen, privat	§ 9 Abs. 1 Nr. 11	BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Fußgängerbereich, privat	§ 9 Abs. 1 Nr. 11	BauGB
	von der Bebauung freizuhaltende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 10	BauGB
	Bereich ohne direkte Ein- und Ausfahrten sowie direkte Zugänge zur Bundesstraße 199	§ 9 Abs. 1 Nr. 11	BauGB
	Flächen für die Abwasserbeseitigung, Pumpstation	§ 9 Abs. 1 Nr. 14	BauGB
	Flächen für die Abwasserbeseitigung, Regenwasserversickerungsanlage	§ 9 Abs. 1 Nr. 14	BauGB
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20	BauGB
M 1	Bezeichnung der Maßnahmenflächen, z. B. M 1	§ 9 Abs. 1 Nr. 20	BauGB
	Anpflanzung von Knicks	§ 9 Abs. 1 Nr. 20	BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7	BauGB

Nachrichtliche Übernahme, § 9 Abs. 6 BauGB


	Bestehender Knick	§ 15b Landesnaturschutzgesetz
	Waldschutzbereich (22m)	§ 24 Waldgesetz für das Land Schleswig-Holstein
	Ortsdurchfahrtsgrenze	Bundesfernstraßengesetz
	Anbauverbotszone (20 m zur Bundesstraße 199)	Bundesfernstraßengesetz

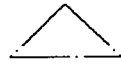
Darstellung ohne Normcharakter

 bestehende Flurstücksgrenze

 künftig fortfallende Flurstücksgrenze

150 Flurstücksbezeichnung

 künftig fortfallender Knick

 Sichtdreieck

Text (Teil B)

1. Sonstiges Sondergebiet SO-E- Einzelhandelsbereich, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 11 BauNVO

- 1.1 Das sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandels- und großflächigen Einzelhandels - betrieben.
- 1.2 Es sind folgende Arten der baulichen Nutzung zulässig:
 - 1.2.1 Ein großflächiger Einzelhandelsbetriebe und ein Einzelhandelsbetrieb die mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln, mit einer Geschossfläche nach § 20 Abs. 3 BauNVO von insgesamt höchstens 2.000 m², deren Verkaufsfläche insgesamt 1.380 m² nicht überschreitet. Zulässig ist nur ein großflächiger Einzel - handelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von höchstens 1.330 m² und ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von höchstens 50 m².
Bei der Ermittlung der Geschossfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschosse, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich der Umfassungswände gem. § 20 Abs. 3 BauNVO, ganz mitzurechnen.
 - 1.2.2 Anlagen für die Verwaltung, den Betrieb und die Bewirtschaftung des Einzelhandelsbereiches.

2. Nutzung des Gewerbegebietes, § 9 Abs. 1 BauGB und § 1 und § 8 BauNVO

- 2.1 Gem. § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von 300 m² Geschossfläche zulässig, wenn der Einzelhandel in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb steht und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

Eine Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche von 300 m² für den Einzelhandelsanteil kann darüber hinaus bis zu 1.000 m² Geschossfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Art des Betriebes durch Sortimentsbestandteile, die besonders großvolumig sind, eine Überschreitung erfordert. Auf eine Unter - ordnung des Einzelhandelsanteils am Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- und Handwerksbetrieb kann in diesem Fall verzichtet werden.

Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppen - räume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschossfläche gem. § 20 Abs. 3 BauNVO mit zurechnen.

- 2.2 Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO sind Lagerplätze (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) nicht zulässig.
- 2.3 Gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr.3 BauNVO) nicht zulässig.

3. Grundfläche, § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB / § 16 Nr.1 u. § 19 Abs.4 BauNVO

3.1 Sonstige Sondergebiete

Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Sonstiges Sondergebiet - E - Einzelhandelsbereich darf die höchstzulässige Grundfläche nach § 16 Abs. 2 Nr. 1 / § 19 BauNVO (2.000 m²) für Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze mit ihren Zufahrten im Sinne des § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO höchstens um 4.390 m² überschritten werden.

3.2 Gewerbegebiete

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Gewerbegebiete darf die festgesetzte Grundflächenzahl - 0.65 - durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO nicht überschritten werden.

4. Bauweise, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

In der abweichenden Bauweise sind in Verbindung mit § 22 Abs. 4 BauNVO, Gebäude in offener Bauweise ohne die Längenbegrenzung nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig.

5. Sichtdreieck, § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

In den von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen (Sichtdreieck) sind bauliche Anlagen gem. § 12 und § 14 BauNVO unzulässig. Die Anpflanzung dieser Flächen darf eine Höhe von 0.70 m nicht überschreiten.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

6.1 Die mit M 1 bezeichnete Fläche ist mit dem Entwicklungsziel " Sukzession " zu entwickeln. Zur Förderung des Entwicklungszieles ist 20 % der Fläche mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.

6.2 In der in Planzeichnung mit M 2 bezeichneten Fläche " Anpflanzung von Knicks " ist ein Knick anzulegen und mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen.

Örtliche Bauvorschriften nach § 92 LBO, § 9 Abs. 4 BauGB

1. Höhe baulicher Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen darf eine Höhe von 12.00 m nicht überschreiten. Sie ist bei Gebäuden über der Erdgeschossfußbodenhöhe zu messen und bei sonstigen baulichen Anlagen über der Höhe der bestehenden natürlichen Geländehöhe, auf der die jeweilige bauliche Anlage errichtet wird.

2. Dächer

2.1 Die Hauptdächer sind nur als geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 3° - 48° zulässig.

2.2 Abweichend von Ziffer 2.1 sind auch Tonnendächer zulässig.

2.3 Nebendächer sind bis zu 20 % der Grundfläche des jeweiligen Gebäudes mit von Ziffer 2.1 und 2.2 abweichenden Dachformen und Dachneigungen zulässig.