

# PLANZEICHNUNG - TEIL A



## ZEICHENERKLÄRUNG

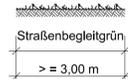
### I. FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.2	§9(7) BauGB
	Sondergebiet - Verbrauchermarkt	§9(1)1 BauGB/§11 BauNVO
<b>II</b>	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§9(1)1 BauGB/§16 BauNVO
GRZ 0,6	Grundflächenzahl	§9(1)1 BauGB/§16 BauNVO
VF 1.200 m²	maximale Verkaufsfläche	§9(1)1 BauGB/§16 BauNVO
FH 55,00 m ü.NN	maximale Firsthöhe	§9(1)1 BauGB/§16 BauNVO
TH 47,50 m ü.NN	maximale Traufhöhe	§9(1)1 BauGB/§16 BauNVO
o	offene Bauweise	§9(1)2 BauGB/§22 BauNVO
22°	Dachneigung	§9(4) BauGB
	Baugrenze	§9(1)2 BauGB/§23(1) BauNVO
	Straßenbegrenzungslinie	§9(1)11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	§9(1)11 BauGB
	Anpflanzung von Sträuchern	§9(1)25a BauGB
	Erhaltung von Bäumen	§9(1)25b BauGB
	Grünfläche / privat	§9(1)15 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§9(1)20 BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt, Ausnahme: Nutzung als fußläufige Verbindung	§9(1)4 BauGB

### II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

	Flurstücksnummern
	Höhenlinien

### Schnitt A - A



# TEXT - TEIL B

## 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Sonstiges Sondergebiet  
 Zweckbestimmung: Verbrauchermarkt  
 Das gemäß § 11 (3) BauNutzungsverordnung festgesetzte sonstige Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Verbrauchermarkt" dient der Ansiedlung eines Verbrauchermarktes zur Versorgung der örtlichen Bevölkerung mit Waren des täglichen Bedarfs.  
 In dem festgesetzten Sondergebiet sind nachstehende Nutzungen zulässig:  
 - Ein Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von 1.200 m²  
 Im zweiten Geschoss ist eine Nutzfläche zulässig, die aber keine Verkaufsfläche ist.

Als Verkaufsfläche gelten alle Flächen, die vom Kunden betreten werden können oder die geeignet sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern, bzw. zu Verkaufszwecken eingesehen werden können und die aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden aber nicht betreten werden dürfen (z. B. Fleisch- oder Käsetheke mit Bedienung). Ebenso zur Verkaufsfläche gehören danach die Bereiche, in die die Kunden nach der Bezahlung gelangen sowie Pfandraume, die vom Kunden betreten werden können. Zudem sind mögliche Shop-Shop-Flächen auf die maximal zulässige Verkaufsfläche von 1.200 m² anzurechnen.

## 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 (1) 1 BauGB / § 16 BauNVO  
 Die Gesamtgebäudehöhe der baulichen Anlage ist, wie in der Planzeichnung festgesetzt, bezogen auf die mittlere Höhe des Geländes an der Straßenbegrenzungslinie des jeweiligen Grundstückes. Durch notwendige technische Bauteile und Anlagen (z.B. Lift, Kranbahnen, Lüftungsschächte usw.) kann die festgesetzte Höhe der Bauteile um 5,0 m überschritten werden.

## 3. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 LBO  
 Für die Außenwände sind Verblendmauerwerk, ziegelichtiges Mauerwerk, Metallelemente und Putzflächen zulässig.  
 Für Funktionsflächen sind auch Sichtbetonflächen zulässig.

Für die Außenwände sind glänzende Materialien ausgeschlossen, Ausnahme sind nicht deckend gefärbte und nicht verspiegelte Glasflächen. Helle, leuchtende Farben (Ausnahme: Weiß) und Materialien sind ausgeschlossen.

Wechsellichtanlagen sind unzulässig.

Die Errichtung eines Werbepylons von maximal 12,0 m Höhe ist zulässig.

Die Firsthöhe des Gebäudes ist zulässig mit maximal 55,00 m über Normalnull (NN), die Traufhöhe mit 47,5 m über Normalnull (NN).

Unterstellmöglichkeiten für Einkaufswagen und vorübergehende Aufstellung mobiler, saisonaler, nicht dauerhafter Verkaufsstände sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

## 4. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

**Minimierungsmaßnahmen**  
**Bodenschutzmaßnahmen (§ 9 (1) 4 BauGB)**  
 Der vorhandene Oberboden (Mutterboden) ist vor Baubeginn gesondert abzutragen und an geeigneter Stelle für die Wiederverwertung, in höchstens 1 m hohen Bodenmieten, auf dem Grundstück zwischenzulagern (siehe grünordnerischen Fachbeitrag und Begründung).

**Maßnahmen zum Schutz des Wasserhaushaltes (§ 9 (1) 14, 16 BauGB)**  
 Sammlung des unbelasteten Regenwassers von den Dachflächen pro Parzelle und Nutzung dort, so weit wie möglich, als Brauchwasser. Überschüssiges Regenwasser ist in das vorhandene Regenrückhaltebecken einzuleiten. Nähere Bestimmungen hierzu sind über wasserrechtliche Verfahren zu benennen.

**Gestaltungsmaßnahmen (§ 9 (1) 25a BauGB)**  
**Gehölzpflanzungen an der West- und an der Ostseite der "Sondergebietsfläche (SO)"**  
 An der West- und Ostseite der Sondergebietsfläche ist eine zweireihige freiwachsende Hecke aus standortheimischen Gehölzen anzulegen und dauerhaft zu erhalten (Gehölzart, Pflanzgut und Pflanzart: siehe grünordnerischen Fachbeitrag und Begründung).

**Grünstreifen an der Erschließungsstraße**  
 An der südwestlichen Grenze, zur der Erschließungsstraße hin, ist ein 2 m breiter Grünstreifen als private Grünfläche anzulegen. Der Streifen ist mit mindestens zwei standortheimischen kleinkronigen Laubbäumen und mit geeigneten Straucharten bzw. Bodendeckern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Gehölzart, Pflanzgut und Pflanzart: siehe grünordnerischen Fachbeitrag und Begründung).

## Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 (1) 20 BauGB  
 Die Fläche von ca. 1.553 m² am nördlichen Rand des Änderungsgebietes ist als naturbetontes Feldgehölz zu entwickeln. Auf der Fläche sind Anpflanzungen mit Bäumen und Sträuchern vorzunehmen (Gehölzart, Pflanzgut und Pflanzart: siehe grünordnerischen Fachbeitrag und Begründung).

## 5. SCHALLSCHUTZ

Um an den westlich gelegenen noch nicht besiedelten Baufeldern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12.2 mit der Schutzbedürftigkeit von allgemeinen Wohngebieten Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu vermeiden, sind folgende Schallschutzmaßnahmen erforderlich:

Schallquelle	Maßnahme
Einkaufswagen	1. Anschaffung von Einkaufswagen mit lärmgeminderten Rollen 2. Verlegung des Abstellplatzes für die Einkaufswagen an die Ostseite des Netto-Marktes (O2 in der Anlage 5) anstelle des Standortes links vom Eingang im Bebauungsentwurf vom 22.07.2009
Anlieferung	Einhäusung des Anlieferungsbereiches auf der gesamten Länge der 40-Tonner (Seitenwand und Decke incl. schallsorbierender Unterseite mit Schalldämm-Maßen von R'w > 25 dB, während der Entladung geschlossenes Standard-Rolltor mit R'w > 15 dB)
Öffnungs- und Anlieferungszeiten	Öffnungszeit des Marktes von 07:00 Uhr bis 22:00 Uhr und Anlieferungen ab 07:00 Uhr oder Öffnungszeit des Marktes von 07:00 Uhr bis 20:00 Uhr, 1 Anlieferung zwischen 06:00 Uhr und 07:00 Uhr und die übrigen Anlieferungen nach 07:00 Uhr Anlieferungen innerhalb der Beurteilungszeit nachts zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr sind grundsätzlich auszuschließen.

Die Einhausung des Anlieferungsbereiches wird an der westlichen Baugrenze als bauliche Vorkehrung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne von § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt.

Die übrigen Schallschutzmaßnahmen entziehen sich mangels passender Rechtsgrundlagen einer Festsetzung im Bebauungsplan. Die Umsetzung dieser Maßnahmen sind durch entsprechende Auflagen im Baugenehmigungsverfahren zu sichern. Ein schalltechnischer Nachweis der Immissionsverträglichkeit des Bauvorhabens hat im Rahmen der Bauausführungsplanung zu erfolgen. Dies gilt ebenfalls für die Anordnung der Anlieferungszone des derzeit noch nicht näher spezifizierten Fachmarktes und die davon ausgehenden Entladegeräusche.

## PRÄAMBEL:

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB), sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 15.02.2010 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.2, für das Gebiet nördlich der Bundesstraße 207, westlich des Kuckucksredders, südlich angrenzend an die Bebauungspläne Nr. 10 und Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, erlassen.

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 132), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seite 466).

## VERFAHRENSVERMERKE:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18.12.2008  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Lübecker Nachrichten am 30.12.2009 erfolgt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 24.07.2009 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 15.12.2009 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.2 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.2, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A und dem Text - Teil B, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 06.01.2010 bis 08.02.2010 während folgender Zeiten: montags bis mittwochs 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr, donnerstags von 15.00 Uhr bis 18.00 Uhr und freitags von 8.30 Uhr bis 12.00 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 30.12.2009 in den Lübecker Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 05.01.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Breitenfelde, den 05.08.10 Siegel gez. Heins - Bürgermeisterin -

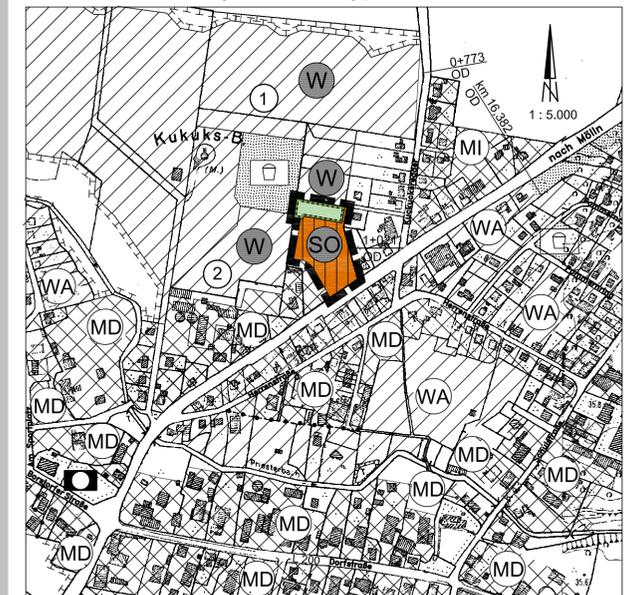
Breitenfelde, den 05.08.10 Siegel gez. Heins - Bürgermeisterin -

Breitenfelde, den 05.08.10 Siegel gez. Heins - Bürgermeisterin -

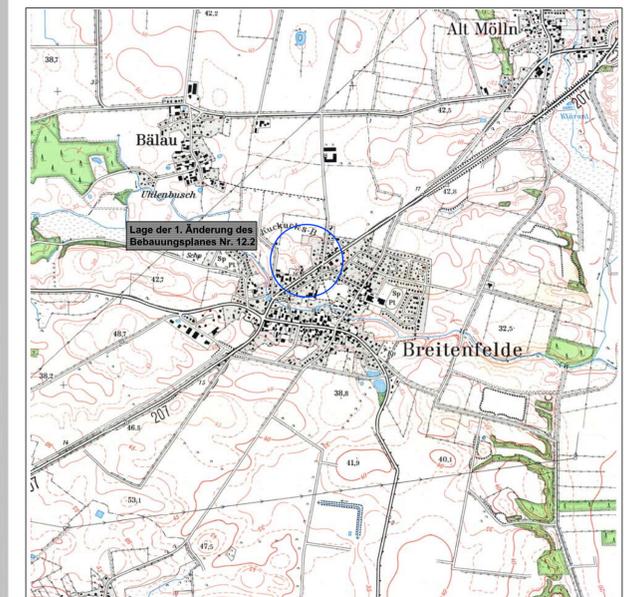
9. Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12.2 durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 09.08.10 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 10.08.10 in Kraft getreten.

Breitenfelde, den 16.08.10 Siegel gez. Heins - Bürgermeisterin -

Ausschnitt aus der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes Maßstab 1 : 5.000



Übersichtskarte 1 : 25.000



## SATZUNG DER GEMEINDE BREITENFELDE ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12.2

für das Gebiet nördlich der Bundesstraße 207, westlich des Kuckucksredders, südlich angrenzend an die Bebauungspläne Nr. 10 und Nr. 12

Stand: Februar 2010

Planungsbüro:

