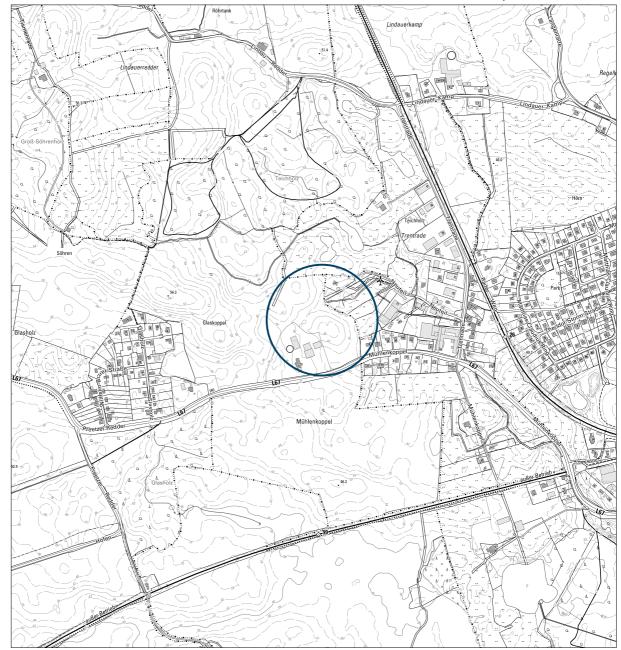
Übersichtsplan ohne Maßstab



Verortung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 8 der Gemeinde Ascheberg (Kartengrundlage: OpenStreetMaps)

Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (Vorhaben- und Erschließungsplan - VEP) Nr. 8 Gemeinde Ascheberg, Kreis Plön

Für das Gebiet nördlich der Straße "Mühlenkoppel" (L67), östlich der Hofstelle "Glaskoppel" und der landwirtschaftlichen Fläche, südlich der freien Landschaft und westlich der Bebauung an den Straßen "Mühlenkoppel" sowie "Neuteil", einschließlich eines Straßenabschnitts der Straße "Mühlenkoppel" im Bereich des Flurstücks 105/1 (Gemarkung Langenrade, Flur 8)

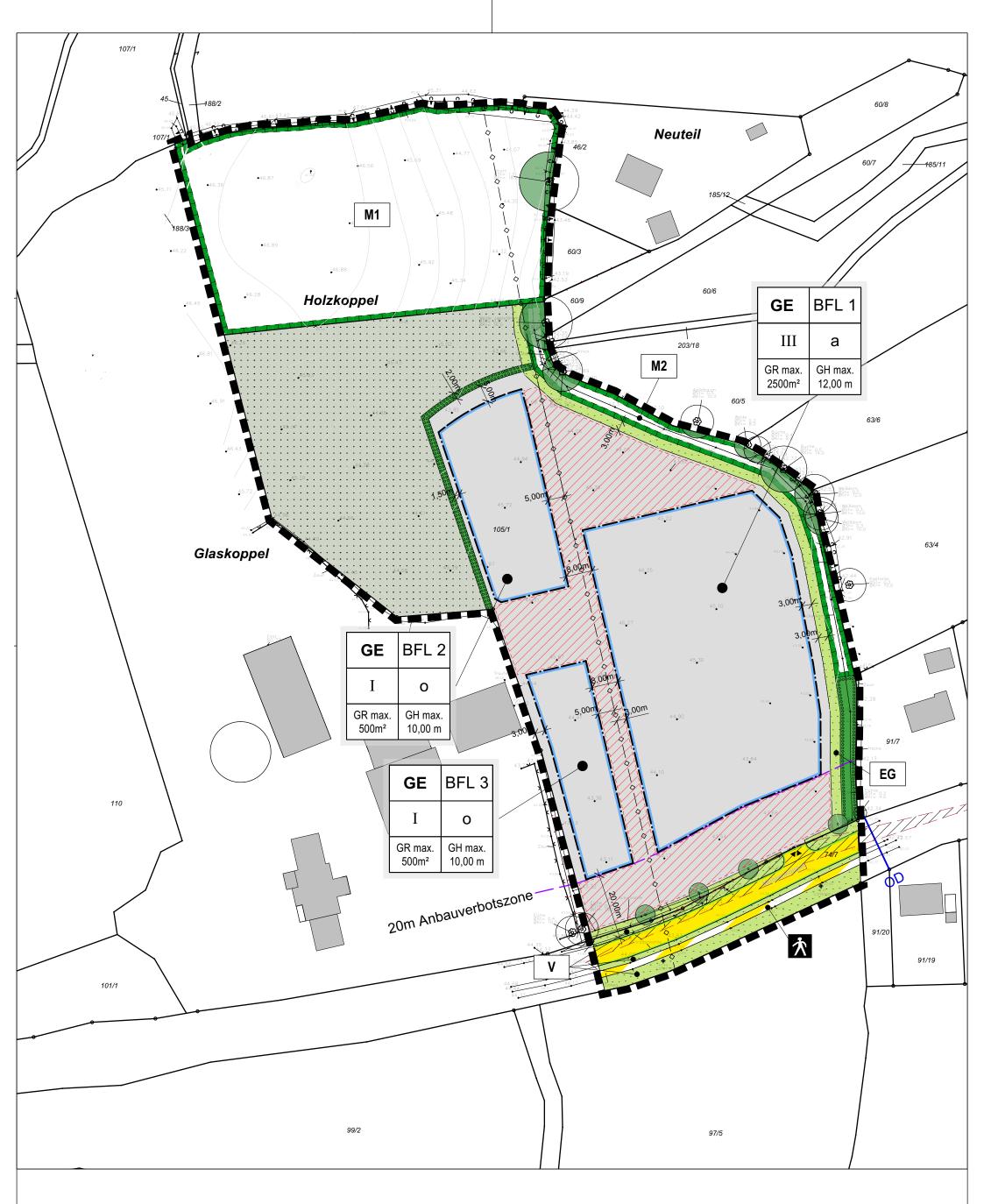
Bearbeitung: 25.05.2022

VORENTWURF

B2K dn ing

B2K und dn Ingenieure GmbH Schleiweg 10, 24106 Kiel Tel.: +49 431 596 7460 info@b2k-dni.de • www. b2k-dni.de

Geändert :					
Art des Verfahrens :	Regel- verfahren	Vorhaben- und Erschlie- ßungsplan (§ 12 BauGB)	Einfacher Bebauungs- plan (§ 30 (3) BauGB)	Vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB)	Beschleunigtes Verfahren (§ 13a BauGB
Stand des Verfahrens :	§ 3 (1) BauGB	§ 4 (1) BauGB	§ 4 (2) BauGB § 4a (2)	BauGB S 4a (3) BauGB S	§ 1 (7) BauGB



Teil A: Planzeichnung

VORENTWURF

Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VEP) Nr. 8 der Gemeinde Ascheberg

Bearbeitung: 25.05.2021



B2K und dn Ingenieure GmbH Schleiweg 10, 24106 Kiel Tel.: +49 431 596 7460 info@b2k-dni.de • www. b2k-dni.de

Teil A: Planzeichenerklärung:

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBI. I S. 1802) geändert worden ist.

PLANZFICHEN ERLÄUTERUNGEN RECHTSGRUNDLAGEN

1. FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 8 § 9 Abs. 7 BauGB

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

GE

Gewerbegebiet

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 8 BauNVO

BFL₁

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

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

GRmax 500m²

Grundfläche als Höchstmaß, z.B. 500 m²

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 19 BauNVO

I

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 20 BauNVO

HÖHE BAULICHER ANLAGEN ALS HÖCHSTMAß

GHmax 10,00m Maximal zulässige Gebäudehöhe über Normalhöhennull,

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 18 BauNVO

z.B. 12,00 m ü. NHN

BAUWEISE, BAUGRENZEN

0 Offene Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO

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



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Fussgängerbereich

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Ein- bzw. Ausfahrt

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

VORENTWURF Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Ascheberg



Teil A: Planzeichenerklärung:

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBI. I S. 1802) geändert worden ist.

ERLÄUTERUNGEN PLANZFICHEN RECHTSGRUNDLAGEN

HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 + Abs. 6 BauGB Unterirdische Gas-Hochdruckleitung

GRÜNFLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB Grünfläche

PG - private Grünfläche; ÖG - öffentliche Grünfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB Verkehrsgrün

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB Eingrünung

FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT UND WALD

§ 9 Abs. 1 Nr. 18 + Abs. 6 BauGB Flächen für die Landwirtschaft

PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAGNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 + Abs. 6 BauGB Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz,

zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft M1 und M2, Benennung der Maßnahmenflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen,

Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB Baum, zu erhalten

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB Baum, anzupflanzen

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

VORENTWURF Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Ascheberg



Teil A: Planzeichenerklärung:

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBI. I S. 1802) geändert worden ist.

ERLÄUTERUNGEN RECHTSGRUNDLAGEN **PLANZEICHEN**

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

Anbauverbotszone: § 29 StrWG

20m zu Bundes- und Landesstrassen

OD. Ortsdurchfahrtsgrenze § 29 StrWG

3. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

Flurstücksgrenze, vorhanden

105/1 Flurstücksbezeichnung

Bebauung, vorhanden

-22.00

Höhenlinie, Lage über Normalhöhennull, z.B. 22.00 m ü. NHN

Sichtdreieck

VORENTWURF Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Ascheberg



Teil B: Textliche Festsetzungen

Vorhaben- und Erschließungsplan 1.

(§ 12 Abs. 3a BauGB)

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet, sofern sie den Planungsrechtlichen Festsetzungen sowie den örtlichen Bauvorschriften der nachfolgenden Ziffern 2 bis 11 nicht entgegenstehen.

2. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 u. § 8 BauNVO)

In dem Gewerbegebiet (GE) sind gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind Einzel-2.1 handelsbetriebe ausgeschlossen.

Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von insgesamt maximal 500 m² Verkaufsund Ausstellungsfläche zulässig, wenn sie

- nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
- 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.
- 2.2 Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässige Nutzung - Tankstellen - ist gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 2.3 Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO zulässigen Nutzungen - Anlagen für sportliche Zwecke - sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.
- ₁In dem Gewerbegebiet (GE) sind gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereit-2.4 schaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ausnahmsweise zulässig.
 - 2Die Wohnung muss dabei unter den im Satz 1 genannten Voraussetzungen in der Betriebsstätte (im Betriebsgebäude) integriert sein.
- 25 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 Gewerbegebiet (GE) sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO folgende Unterarten von Gewerbebe-2.6 trieben aller Art (§ 8 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 33 GewO - Gewerbeordnung)
 - I. Wettbüros.
 - II. Hostessenbetriebe,
 - III. Bordelle

unzulässig.

3. **Bauweise**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

In dem Gewerbegebiet (GE) in der Baufläche (BFL) 1 sind Gebäude in der abweichenden Bauweise [a] mit einer Länge und Breite über 50 m innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) zulässig.

In dem Gewerbegebiet (GE) in den Bauflächen (BFL) 2 und 3 sind nur Gebäude in einer offenen Bauweise [o] zulässig.



VORENTWURF Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Ascheberg



Teil B: Textliche Festsetzungen

Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 18 BauNVO)

Gebäudehöhe:

Die maximale Gebäudehöhe [GH] wird durch die Höhenangabe über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt und wird begrenzt durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich der Gauben und Dachaufbauten. Die maximale Gebäudehöhe darf ausnahmsweise durch betriebserforderliche technische Anlagen, Anlagen für Lüftung und Kühlung, Schornsteine und betriebsbedingte Antennenanlagen um bis zu 1,0 m überschritten werden.

Die maximale Gebäudehöhe darf durch Solar- und Photovoltaikanlagen bis maximal 1,50 m überschritten

5. Gestaltung der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

Fassaden: 5.1.

Als Fassadenmaterial sind Sichtmauerwerk, Putz und Holz in den Farben Rot, Rotbraun, Weiß, Gelb und Grau zulässig sowie nicht glänzende Metallfassaden in den v.g. Farben. Bei Holzfassaden ist außerdem die naturbelassene Farbe zulässig.

5.2. Dacheindeckungen:

Es sind als Dacheindeckungsmaterialien nur nicht glänzende Dachmaterialien in den Farben Rot, Rotbraun, Braun und Anthrazit zulässig.

Solar- und Photovoltaikanlagen sowie begrünte Dächer (lebende Pflanzen) sind zulässig.

6. Nebenanlagen

(§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. §§ 14 und § 19 Abs. 4 BauNVO)

- Die gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nebenanlagen zur Versorgung des Bauge-6.1 bietes mit Energie und Telekomunikation
 - Masten
 - und oberirdische Leitungen

sind auch ausnahmsweise nicht zulässig.

Solar- und Photovoltaikanlagen sind hiervon ausgenommen.

6.2 Die in dem eingeschränkten Gewerbegebiet höchstzulässige Grundflächenzahl darf im gesamten Plangebiet durch Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sowie durch die genehmigungsfreien baulichen Anlagen gemäß der LBO maximal bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 überschritten werden.

Werbeanlagen 7.

(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 84 LBO)

Grundsätzlich dürfen von Werbeanlagen keine Blendwirkungen auf den Straßenverkehr ausgehen.

Werbeanlagen mit wechselndem und/ oder bewegtem Licht sind unzulässig. Werbeanlagen mit Signalfarben nach RAL sind nicht zulässig.

7.1. Werbeanlagen an Gebäuden

Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung, und nur unterhalb der Traufe und in den Giebelbereichen/-flächen zulässig.

Unzulässig sind Werbeanlagen in der Dachzone.



VORENTWURF Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Ascheberg



Teil B: Textliche Festsetzungen

7.2. Fahnenmasten sind als Werbeanlagen zulässig.

8. Sichtdreieck

Die von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke) sind jeglichen baulichen Anlagen und jeglicher Bepflanzung von mehr als 0,7 m Höhe über der Straßenoberkante freizuhalten.

9. Anbauverbotszone (Nachrichtliche Übernahme)

(§ 29 StrWG SH)

In der Anbauverbotszone entlang der Landesstraße L 67 sind feste (ortsunveränderliche) bauliche Anlagen, auch die genehmigungsfreien baulichen Anlagen gem. der LBO, nicht zulässig. Zulässig sind lediglich ortveränderliche bauliche Anlagen sowie Lagerflächen und Stellplätze.

10. Grünordnung

(§ 9 BauGB i.V.m. § 8 BNatSchG und § 1 BauGB)

In der weiteren Ausarbeitung des Entwurfs für die Auslegung nach den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB werden die grünordnerischen Festsetzungen detailliert ausgearbeitet. Die einzelnen Maßnahmen können nach derzeitigem Planstand wie folgt genannt werden:

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

Ausgleichsfläche [M1]

Erhalt gesetzlich geschützter Knicks [M2]

10.2 Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung

Anpflanzen von Bäumen

Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Knickneuanlage

10.3 Zuordnung der Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Interner Flächenausgleich m²/ lfm. Externer Flächenausgleich m²/ lfm.

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

Es ist eine schalltechnische Untersuchung in Auftrag gegeben worden, die die zu erwartenden Lärmimmissionen aus dem Plangebiet in angrenzende Bereiche ermittelt. Die daraus resultierenden Maßnahmen werden im weiteren Werdegang, Auslegung nach den §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB, in den Planunterlagen (Teil A Planzeichnung und Teil B Text) eingearbeitet.

Hinweise

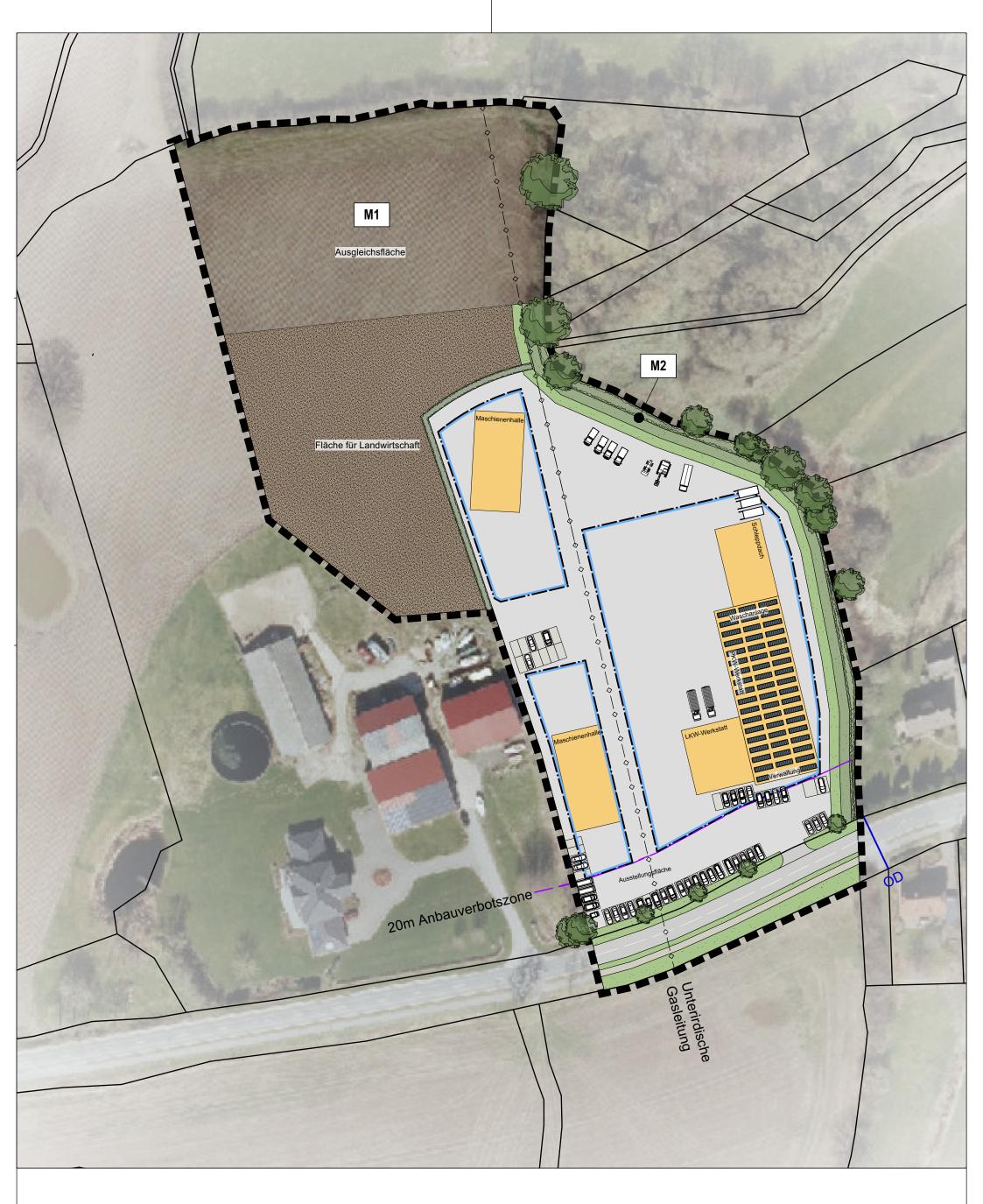
Für das Planwerk ergeben sich in der Regel Hinweise, die bei der Umsetzung zu berücksichtigen sind.

- Hinweise zum Artenschutz
- Hinweise zum Biotopenschutz
- Hinweise zum Denkmalschutz
- Einsichtnahme der DIN und Vorschriften



VORENTWURF Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Ascheberg





Gestaltungsplan



VORENTWURF

Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VEP) Nr. 8 der Gemeinde Ascheberg

Bearbeitung: 25.05.2021



B2K und dn Ingenieure GmbH Schleiweg 10, 24106 Kiel Tel.: +49 431 596 7460 info@b2k-dni.de • www. b2k-dni.de