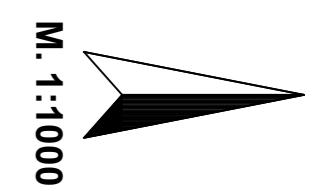


# PLANZEICHNUNG

## -TEIL A-



Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) (§§ 2 und 9) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2809); die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1548) sowie die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).



## TEXT - TEIL B

- 1. Art der baulichen Nutzung** (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)  
Das gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzte Sonstige Sondergebiet (SO1) wird mit der Zweckbestimmung, Großflächiger Einzelhandel - Verbrauchermärkte und einer maximalen VK von 2.300 m² sowie "Fachmarkt" und einer maximalen VK von 265 m² festgesetzt.  
Der Sortiments Schwerpunkt des erweiterten Verbrauchermarktes mit der VK von 2.300 m² liegt in den Bereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel.  
Der Verkaufsfächenanteil zentrenrelevanter Randsortimente liegt bei ca. 10 % (rd. 230 m²).  
Für den Fachmarkt mit der VK von 265 m² sind zentrenrelevante Sortimente ausgrenzbar.  
Zentrenrelevante Sortimente sind:  
Non Food-Sortimente ohne Drogeriewaren/Wasch-/Putz-/Reinigungsmittel und frei verkäufliche Arzneimittel.  
Im Plangebiet sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO innerhalb der gem. § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzten Sonstigen Sondergebiete (SO) Vergnügungsstätten und Tankstellen ausgeschlossen.
- 2. Maß der baulichen Nutzung/ Grundflächenzahl** (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)  
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Punkt 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um bis zu 10% überschritten werden.
- 3. Höhe baulicher Anlagen** (§ 18 BauNVO)  
Die zeichnerisch festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen hat als Bezugshöhe die Höhe in Metern über Normal-Null (m ü NN) der Steilplatzanlage an der südwestlichen Ecke des Bestandsgebäudes.
- 4. Bauweise gem. § 22 BauNVO**  
In der abweichenden Bauweise sind Gebäudehöhen von mehr als 50 m allgemein zulässig.
- 5. Erhaltung von Bäumen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)  
Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zu erhaltend dargestellten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, ordnungsgemäß zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

- 6. Sichtdreiecke** (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 37 StrWG)  
Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtdreiecke) sind von jeder sich behindernden Nutzung, Bebauung und Bepflanzung über 0,80 m über Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten.  
Innerhalb der Sichtflächen dürfen keine Parkplätze ausgewiesen werden.
- Örtliche Bauvorschriften**  
(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO)  
Werbeanlagen  
Werbeanlagen sind nur für die im Sondergebiet vorhandenen Nutzungen (Statte der Leistung) zulässig.  
Fassaden  
Innerhalb des sonstigen Sondergebietes werden die Außenwände als Verbleidmauerwerk in den Farben rot bis rotbraun festgesetzt.  
Putz-, Glasanleie als optische Gliederung sind zulässig.

# ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90  
Planzeichen Erläuterungen, Rechtsgrundlagen

- 1) Feissetzungen**  
Erläuterungen, Rechtsgrundlagen
- 1. Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)  
 Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

- 2. Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)  
FH 35,00 m  
ü NN  
GRZ  
I  
Maximal zulässige Firsthöhe in m über Normal Null (§ 18 BauNVO)  
Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)  
Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

- 3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)  
a  
abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)  
Baugrenze

- 4. Verkehrsflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
 Zweckbestimmung: Verkehrstraße besonderer Zweckbestimmung  
 Fußgängerbereich  
 Ein- Ausfahrbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

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

- 7. Sonstige Planzeichen**  
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Steilplätze, Gerägen und Gemischtschuttsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- 8. Nachrichtliche Übernahme**  
 Sichtdreieck  
Baume zu erhalten (§ 9 Abs. 6 BauGB)  
Bereich aus der 2. Änderung des B-Plans Nr. 63 der hier als nachrichtliche Übernahme unverändert übernommen wird

- II. Darstellung ohne Normcharakter**  
 vorhandene Flurstücksgrenzen  
 Flurstückszzeichnung  
 vorhandene bauliche Anlagen  
Bemessung in m  
 Abschnits- und Stationsnummer

Abschn. 045/5. Stell. 0517  
Lage der Ortsdurchfahrtsgränze mit Abschnits- und Stationsnummer

# VERFAHRENSVERMERKE

Für das Gebiet, das von folgt begrenzt wird:  
Plangebiet südlich der inneren Erschließungsstraße Ravensberg, östlich der Haupterschließungsstraße Ravensberg/Landesstraße 44 (L 44), nördlich der Friedrichsorter Straße/Landesstraße 44 (L 44), Grundstück Ravensberg 2 und 2a)

Aufgrund des § 12 Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesverordnung des Landes Schleswig-Holstein (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ... folgende Satzung über die vorhabenbezogene 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 Gewerbegebiet Ost-Ravensberg-östlicher Teil, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:  
1. Aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ... Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt Danischer Wohld am ... erfolgt.

2. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom ... wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.  
3. Die Gemeindevertretung hat am ... den Entwurf der vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 Gewerbegebiet Ost-Ravensberg-östlicher Teil und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
4. Der Entwurf der vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 Gewerbegebiet Ost-Ravensberg-östlicher Teil, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis zum ... während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die schriftlich oder mündlich geltend gemacht werden können am ... im Amtsblatt Danischer Wohld örtlich bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.amt-danischer-wohld.de frei Internet eingestellt.

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.  
Geltorf, den ... Der Bürgermeister

7. Der latestensmögliche Bestand am ... sowie die genehmigten Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden die foling beschonng:  
Kiel, den ... ObV W. Jelt

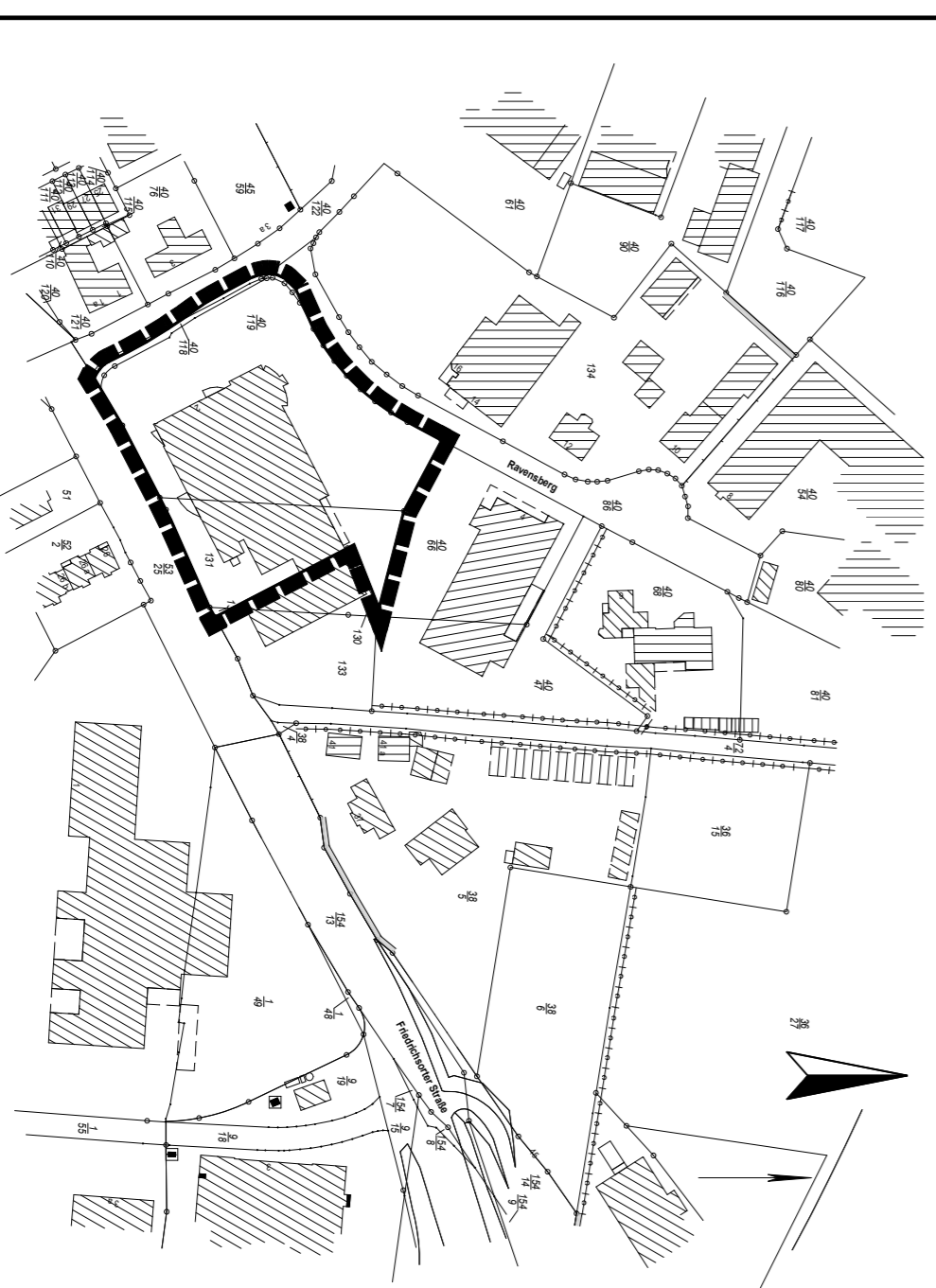
8. Die Gemeindevertretung hat die vorgeschriebenen Anzeigen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.  
9. Die Gemeindevertretung hat die vorhabenbezogene 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 Gewerbegebiet Ost-Ravensberg-östlicher Teil, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ... als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Geltorf, den ... Der Bürgermeister  
10. Die Bebauungsplansetzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgedrängt und ist bekannt zu machen.

Geltorf, den ... Der Bürgermeister  
11. Der Beschluss der vorhabenbezogenen 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 Gewerbegebiet Ost-Ravensberg-östlicher Teil durch die Gemeindevertretung sowie Inhalt des Beschlusses der Gemeinde (www.amt-danischer-wohld.de) und der Begründung der Gemeindevertretung sind im Amtsblatt Danischer Wohld bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Vertiefung von Verfahrenen und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit der Einspruchsverfahren (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ... in Kraft getreten.

## Satzung über die vorhabenbezogene 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 des Gewerbegebiet Ost-Ravensberg-östlicher Teil" der Gemeinde Geltorf Kreis Rendsburg-Eckernförde

Übersichtskarte unmaßstablich



Auslegungsexemplar  
November 2018



Maina-Gospert-Strade 1  
23562 Lübeck  
Fax: +49 451 317 504 50  
Web: www.bcs.de  
info@bcs.de