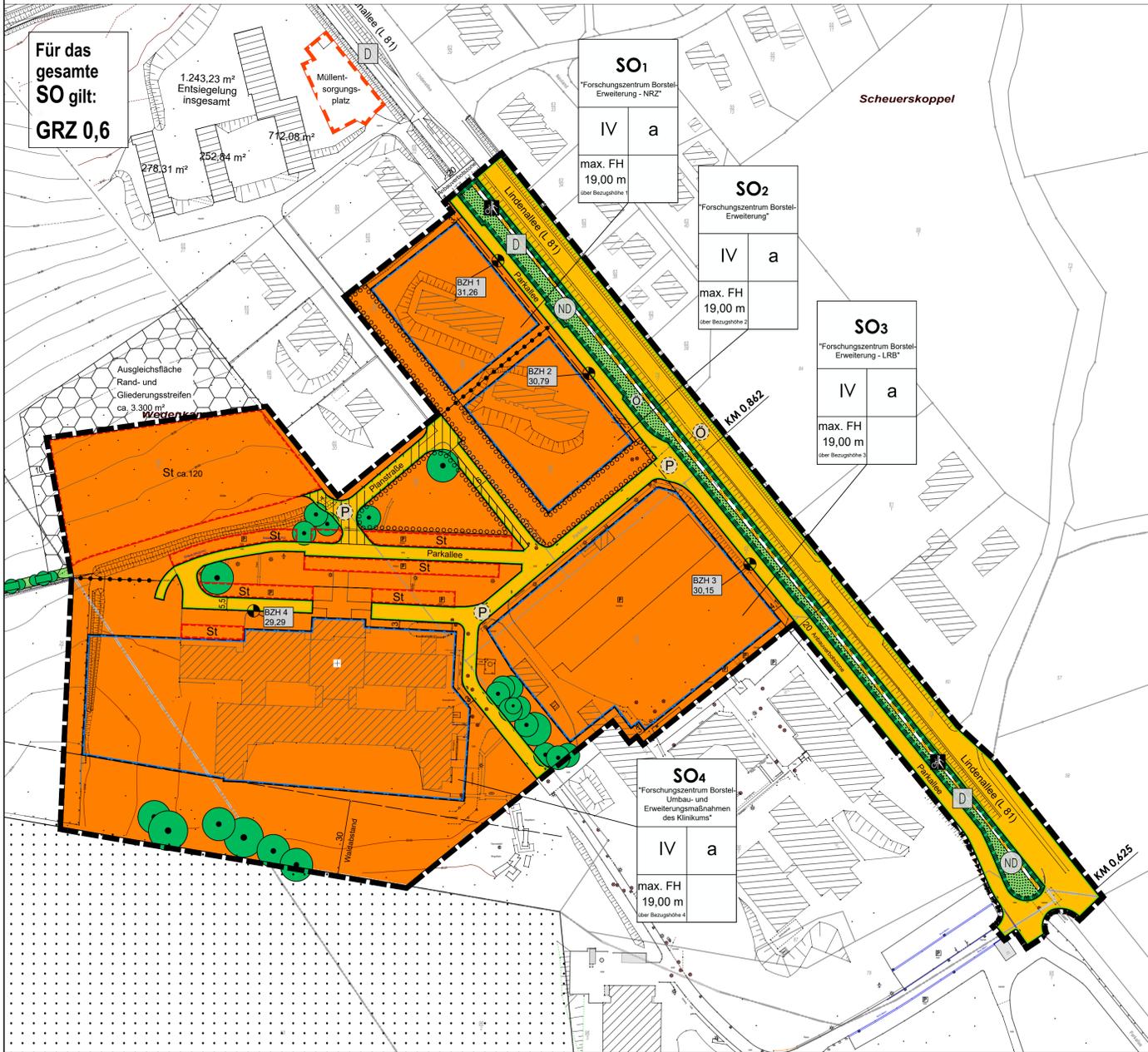


PLANZEICHNUNG -TEIL A-

M. 1:1.000

Für das gesamte SO gilt:
GRZ 0,6



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Planzeichenerverordnung 1990 – PlanzV 90
Planzeichen Erläuterungen, Rechtsgrundlagen

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

SO Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

max. FH 19,00 m Maximal zulässige Firsthöhe in m über Bezugshöhe (§ 18 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

III Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 3 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Vorhandene Verkehrsflächen
Zweckbestimmung:
Öffentliche Verkehrsfläche
Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:
Fuß- und Radweg

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

Öffentliche Grünflächen

6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und b) BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

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

7. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung:
Stellplätze

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, Hier: Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

8. Nachrichtliche Übernahme

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung:
Naturdenkmal Hier: historischer Baumbestand/Allee, Lindenallee
Kulturdenkmal Hier: historischer Baumbestand/Allee, Lindenallee (auch außerhalb des Geltungsbereichs)

Wald gemäß § 24 Landeswaldgesetz (außerhalb des Geltungsbereichs)

Waldabstand gemäß § 24 Landeswaldgesetz

Anbauverbotszone gem. § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG)

II. Darstellung ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen
Kennzeichnung der Bezugshöhe mit Nummerierung und Höhenangabe
Lage des betriebseigenen Müllentsorgungsplatzes (außerhalb des Geltungsbereichs)

TEXT - TEIL B

1. Art der baulichen Nutzung (gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

Sonstige Sondergebiete (SO) (§ 11 BauNVO)
Das gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzte Sonstige Sondergebiet (SO) wird mit vier Nutzungsbereichen festgesetzt:
SO 1 mit der Zweckbestimmung „Forschungszentrum Borstel – Erweiterung/NRZ“
SO 2 mit der Zweckbestimmung „Forschungszentrum Borstel – Erweiterung/LRB“
SO 3 mit der Zweckbestimmung „Forschungszentrum Borstel – Erweiterung/LRB“
SO 4 mit der Zweckbestimmung „Forschungszentrum Borstel – Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen des Klinikums“

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, § 18, § 19 BauNVO)

Hohe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
Bei der Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen (max. Firsthöhe 19 m über Bezugshöhe) ist ein Überschreiten dieser Höhenfestsetzung durch technische Aufbauten wie Aufzugschächte, Schornsteine oder Antennenanlagen um bis zu max. 2,5 m zulässig.
Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
Die zulässige Grundflächenzahl für das gesamte SO ist auf 0,6 festgesetzt.
Die zulässige Grundfläche darf im gesamten SO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Punkt 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Anlagen) um bis zu 50% überschritten werden.

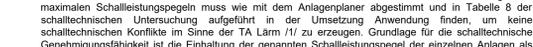
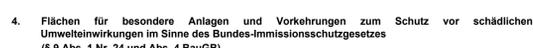
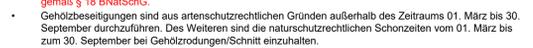
3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a) und b) BauGB)

Anpflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB
Im Bereich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine naturnahe Gehölzpflanzung aus standortgerechten heimischen Arten zu erstellen.
Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB
Die in der Planzeichnung als zu erhalten gekennzeichneten Bäume (ca. 23 Stk.) werden im B-Plan Nr. 20 übernommen und gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB als uneingeschränkt zu erhalten festgesetzt.
Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzung zu ersetzen. Fall und Rodungsarbeiten sind nur im Rahmen notwendiger Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen zulässig.

Naturschutzrechtliche Hinweise:
Die für die Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgen gemäß § 19 SImaSchG.
Gehölzbesetzungen sind aus artenschutzrechtlichen Gründen außerhalb des Zeitraums 01. März bis 30. September durchzuführen. Des Weiteren sind die naturschutzrechtlichen Schonzeiten vom 01. März bis zum 30. September bei Gehölzrodungen/Schnitt einzuhalten.

4. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

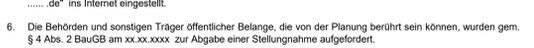
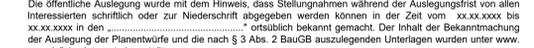
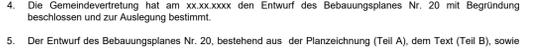
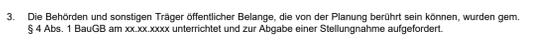
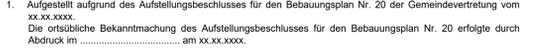
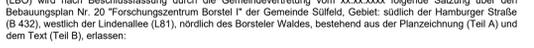
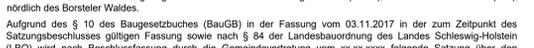
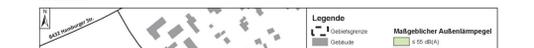
Schutz vor Gewerbelärm
4.1 Die berechnete und erörterte „Zielvariante“ mit sämtlichen Rückkühlern sowie TGA- und RLT-Anlagen mit maximalen Schalleistungspegeln muss wie mit dem Anlagenplan abgestimmt und in Tabelle 8 der schalltechnischen Untersuchung aufgeführt in der Umsetzung Anwendung finden, um keine schalltechnischen Konflikte im Sinne der TA Lärm /1/ zu erzeugen. Grundlage für die schalltechnische Genehmigungsfähigkeit ist die Einhaltung der genannten Schalleistungspegel der einzelnen Anlagen als faktische Maximalpegel (siehe Anlage 1b und 2).



Schutz vor Verkehrslärm
4.2 Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist nach Gleichung 6 der DIN 4109: 2018-01, Teil 1 (Kapitel 7.1 der schalltechnischen Untersuchung) zu bestimmen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und des Baufreistellungsverfahrens nachzuweisen. Zur Umsetzung von Satz 1 sind die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1: 2018-01 und DIN 4109-2: 2018-01 in der Anlage 3a für Räume, die nicht überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, und in Anlage 3b für die Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, festzusetzen.

4.3 Im gesamten Plangebiet sind zum Schutz der Nachtruhe für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemeinen anerkannten Regeln der Technik, geeignete Weise sichergestellt werden kann.

4.4 Von den Festsetzungen (1) und (2) kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelanwerbes ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.



7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bestimmungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabgerecht dargestellt sind.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)
Landesamt für Vermessung und Geoinformation (UVerGeo SH)/Offentl. best. Verm.-Ing-

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

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 20, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am xx.xx.xx als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

(Ort, Datum, Siegelabdruck) Amt Itzstedt -Amtsvorsteher- (Unterschrift)

10. Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

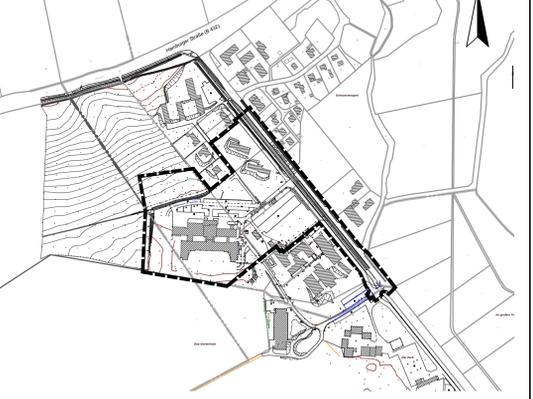
(Itzstedt, Datum, Siegelabdruck) Gemeinde Sülfeld -Bürgermeister- (Unterschrift)

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 20 durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit der Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am xx.xx.xx ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Vertretung 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 mit dem xx.xx.xxxx in Kraft getreten.

(Itzstedt, Datum, Siegelabdruck) Amt Itzstedt -Amtsvorsteher- (Unterschrift)

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20 -Gebiet: Borstel, auf einer Fläche südlich der Hamburger Straße (B 432), westlich der Lindenallee (L81), nördlich des Borsteler Waldes- der Gemeinde Sülfeld OT Borstel Kreis Segeberg

Übersichtskarte unmaßstäblich



Entwurf
Februar 2020

(Itzstedt, Datum, Siegelabdruck) Amt Itzstedt -Amtsvorsteher- (Unterschrift)

(Itzstedt, Datum, Siegelabdruck) Amt Itzstedt -Amtsvorsteher- (Unterschrift)

Maria-Goeppert-Straße 1
23562 Lübeck
Tel: +49 451 317 004 50
Fax: +49 451 317 004 06
Web: www.bcs.de
Mail: luebeck@bcs.de

BCS
BUILDING COMPLETE SOLUTIONS®