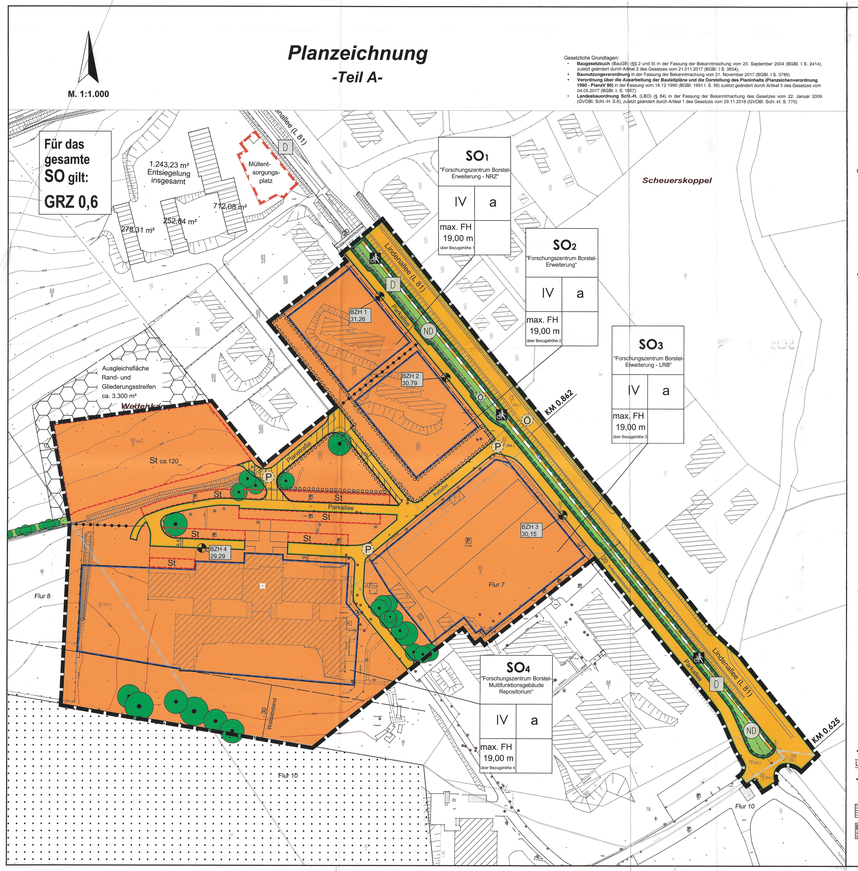
Planzeichnung
-Teil A-



Planzeichenerklärung

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

Gesetzliche Grundlagen:
- **Baugesetzbuch (BauGB)** (§§ 2 und 6) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.01.2017 (BGBl. I S. 3635)
- **Baunutzungsverordnung** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)** in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)
- **Landesbauordnung** (LBO) (§ 84) in der Fassung der Bekanntmachung des Gesetzes vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. S.6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.11.2018 (GVOBl. Schl.-H. S. 770)

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) (Siehe textliche Festsetzung Nr. 1)

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

max. FH 19,00 m (über Bezugshöhe) — Maximal zulässige Firsthöhe in m über Bezugshöhe (§ 18 BauNVO)
GRZ — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
IIII — 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)
Baugrenze

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

Vorhandene Verkehrsflächen
Kennzeichnung
Zweckbestimmung: Öffentliche Verkehrsfläche
Neuanlage Verkehrsfläche
Private 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)
St — 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)
ND — Zweckbestimmung: Naturdenkmal Hier: historischer Baumbestand/Allee, Lindenallee
D — Kulturdenkmal Hier: historischer Baumbestand/Allee, Lindenallee (auch außerhalb des Geltungsbereichs)
Wald gemäß § 24 Landeswaldgesetz (außerhalb des Geltungsbereichs)
Waldabstand gemäß § 24 Landeswaldgesetz
L 81 — Anbauverbotszone gem. § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG)

II. Darstellung ohne Normcharakter

Vorhandene bauliche Anlagen
BZH 1 31,26 — Kennzeichnung der Bezugshöhe mit Nummerierung und Höhenangabe
Lage des betriebseigenen Müllentsorgungsplatzes (außerhalb des Geltungsbereichs)

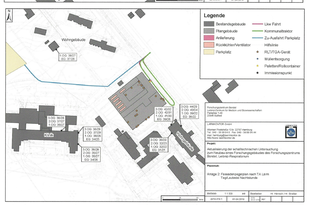
Text - Teil B

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 Zweckbestimmungen festgesetzt:
SO 1 mit der Zweckbestimmung „Forschungszentrum Borstel – Erweiterung/NRZ"
SO 2 mit der Zweckbestimmung „Forschungszentrum Borstel – Erweiterung"
SO 3 mit der Zweckbestimmung „Forschungszentrum Borstel – Erweiterung/LRB"
SO 4 mit der Zweckbestimmung „Forschungszentrum Borstel - Multifunktionsgebäude Repositorium"

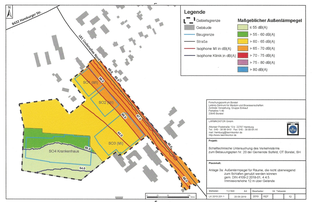
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16, § 18, § 19 BauNVO)
Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)
Bei der Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen (max. Firsthöhe 19 m über Bezugshöhe) ist ein Überschreiten dieser Höhenfestsetzung durch technische Aufbauten wie Aufzugsschächte, Schornsteine 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 Zufahrten) um bis zu 50% überschritten werden.

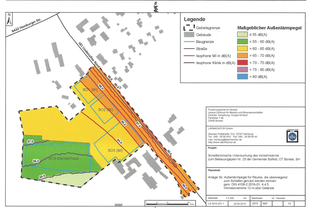
3. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a) und b) BauGB)
Anpflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)
3.1 Im Bereich der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine naturnahe Gehölzpflanzung aus standortgerechten heimischen Arten zu erstellen.
Arteniste flächige Gehölzpflanzung:
Hasel, (Corylus avellana), Hainbuche (Carpinus betulus), Feld-Ahorn (Acer campestre), Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Stiel-Eiche (Quercus robur), Zitter-Pappel (Populus tremula)
3.2 Zur Parkplatzbegrünung und als Überhälter in der Wallhecke sind im Bereich des Parkplatzes 21 Bäume als Hochstämme mit folgender Arteniste zu pflanzen:
Arteniste Bäume
Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus), Vogel-Kirsche (Prunus avium), Stiel-Eiche (Quercus robur), Hainbuche (Carpinus betulus), Feld-Ahorn (Acer campestre)
Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)
3.3 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. 25b BauGB als unentgeltlichrätzl zu erhalten festgesetzt.
Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzung zu ersetzen. Fäll und Rodungsarbeiten sind nur im Rahmen notwendiger Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen zulässig.

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 Schallleistungspegeln muss wie mit dem Anlagenplaner abgestimmt und in Tabelle 8 der schalltechnischen Untersuchung aufgeführt in der Umsetzung Anwendung finden, um keine schalltechnischen Konflikte im Sinne der TA Lärm *TI.1.1* zu erzeugen. Grundlage für die schalltechnische Genehmigungsfähigkeit ist die Einhaltung der genannten Schallleistungspegel 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 schallfachlichen Untersuchung) zu bestimmen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und des Baufreisetellungsverfahrens 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, festgesetzt.
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 allgemein anerkannten Regeln der Technik, geeignete Weise sichergestellt werden kann.
4.4 Von den Festsetzungen (4.2) und (4.3) kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.





Hinweise:

Naturschutzrechtliche Hinweise:
- Die für die Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erfolgen gemäß § 18 BNatSchG.
- Gehölzbeseitigungen 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.

Hinweise zum Denkmalschutz:
Nach dem Schleswig-Holsteinischen Denkmalschutzgesetz bedürfen Instandsetzungen, Veränderungen und Zerstörungen von Kulturdenkmalen einer denkmalrechtlichen Genehmigung (§ 12 Abs. 1 Nr. 1 DSchG SH). Gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG SH bedarf die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals der Genehmigung der Unteren Denkmalschutzbehörde, wenn sie geeignet ist seinen Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen.
Die Einzelfallprüfung einer möglichen Beeinträchtigung der Kulturdenkmale durch die Veränderung der Umgebung erfolgt im jeweiligen denkmalrechtlichen Genehmigungsverfahren.
Die Genehmigung kann versagt werden, soweit dies zum Schutz des Kulturdenkmals erforderlich ist. Sie ist zu erteilen, wenn Gründe des Denkmalschutzes nicht entgegenstehen, keine wesentliche Beeinträchtigung des Denkmalwertes entsteht oder wenn ein überwiegend öffentliches Interesse die Maßnahme notwendig macht (§ 13 Abs. 2 DSchG SH).

Verfahrensvermerke

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

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 20 der Gemeindevertretung vom 21.12.2017.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 20 erfolgte durch Abdruck in der Segeberger Zeitung am 13.01.2018.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für den Bebauungsplan Nr. 20 nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 13.11.2018 durch eine öffentliche Veranstaltung im Hernerhaus des Forschungszentrums Borstel durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB am 11.04.2019 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 27.02.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 20 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 20, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 28.05.2020 bis 30.06.2020 während folgender Zeiten

Mo: 7.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr
Di: 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr
Do: 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.30 Uhr bis 18.30 Uhr
Fr: 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr

nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können in der Zeit vom 28.05.2020 bis 30.06.2020 am 19.05.2020 in der "Segeberger Zeitung" ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www.amt-itzstedt.de" ins Internet eingestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 27.05.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

01.08.2023
Itzstedt, den -Bürgermeister-

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude mit Stand vom 18.07.2023 in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Lübeck, 8.8.2023
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
-Dipl.-Ing. (FH) Torsten Schmidt-
Öffentl. best. Verm.-Ing.

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 10.12.2020 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 10.12.2020 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
Dieser Beschluss wurde nicht bekanntgemacht.
Daher wurde in dem ergänzenden Verfahren nach § 214 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 10 Abs. 1 BauGB der Bebauungsplan von der Gemeindevertretung in seiner Sitzung am 06.07.2023 **erneut** mit rückwirkender Wirkung zum 10.12.2020 beschlossen und die Begründung gebilligt.

01.09.2023
Itzstedt, den -Bürgermeister-

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

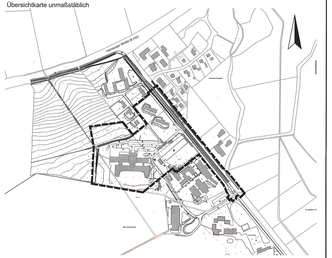
01.08.2023
Sülfeld, den -Bürgermeister-

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie 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 03.08.2023 in der Segeberger Zeitung ortsüblich bekanntgemacht 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 Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen sowie auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 03.08.2023 in Kraft getreten.

08.09.2023
Itzstedt, den -Bürgermeister-

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



Ergänzung zur Satzung
Juli 2023

BCS stadt+region BUILDING COMPLETE SOLUTIONS
Maria-Goeppert-Straße 1
23562 Lübeck
Fon +49 451 - 317 594 50
Fax +49 451 - 317 594 69
Web www.bcsg.de
Mail lubeck@bcsg.de