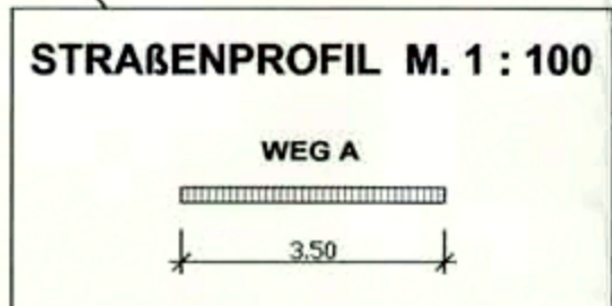
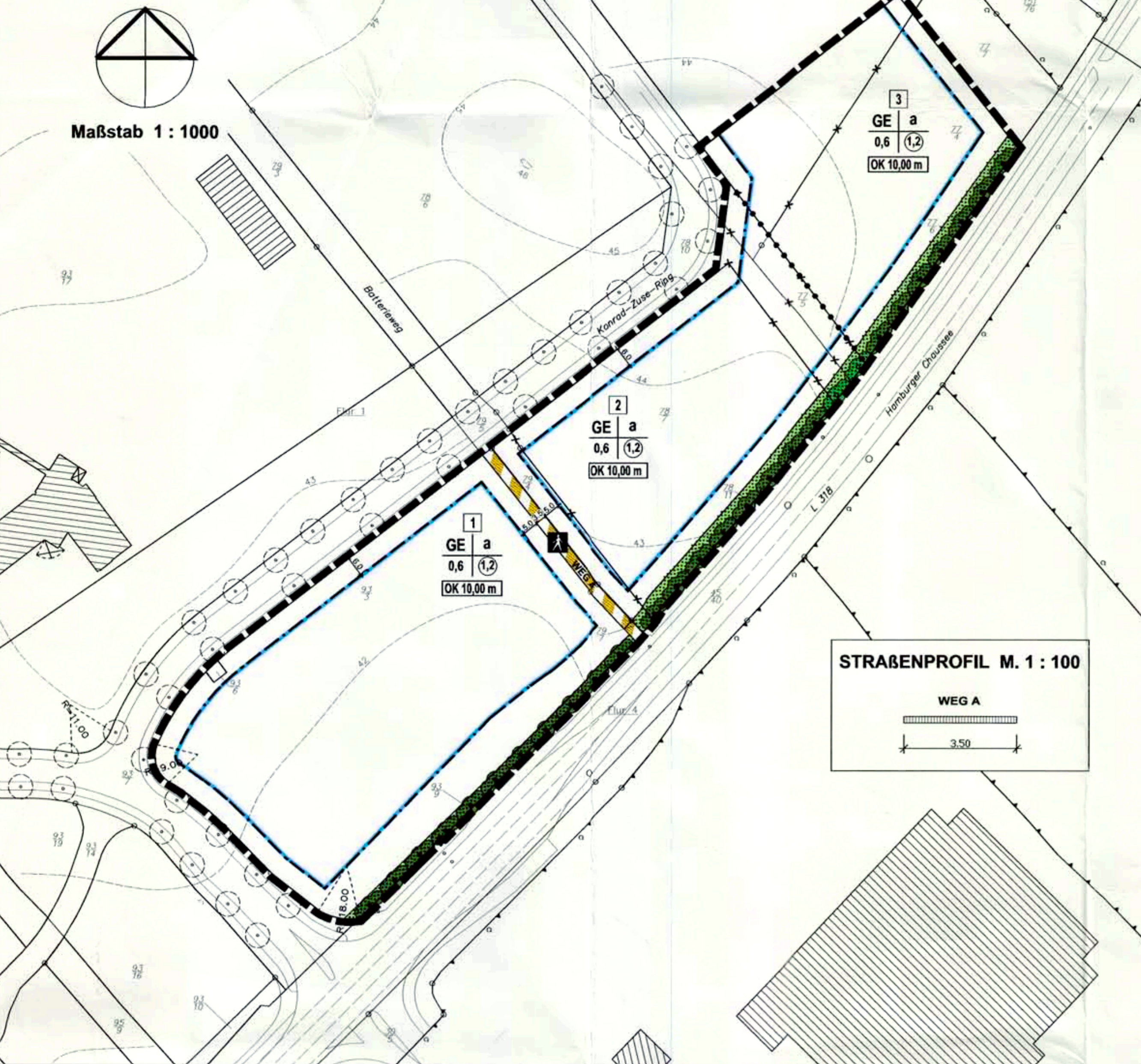


SATZUNG DER GEMEINDE FLINTBEK ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 38 FÜR DAS GEBIET "WESTLICH L 318, NÖRDLICH UND SÜDLICH BATTERIEWEG"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), sowie nach § 84 der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein vom 22. Januar 2009 (GVBl. Schleswig-Holstein S. 6), jeweils in der z. Zl. gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Flintbek vom 31. März 2011 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 für das Gebiet "westlich L 318, nördlich und südlich Batterieweg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO vom 23. Januar 1990



ZEICHENERKLÄRUNG

- | PLANZEICHEN | ERLÄUTERUNGEN | RECHTSGRUNDLAGEN |
|--|---|------------------------|
| I. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS) | | |
| - - - - - | GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES | § 9 Abs.7 BauGB |
| - - - - - | ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, z.B. VON BAUGEBIETEN, ODER ABGRENZUNG DES MAßES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES | § 16 Abs.5 BauNVO |
| GE | GEWERBEGEBIETE | § 8 BauNVO |
| 0,6 | GRUNDFLÄCHENZAHL | § 16+17 BauNVO |
| 1,2 | GESCHOSSFLÄCHENZAHL | § 16+17 BauNVO |
| OK 10,00 m | MAXIMALE OBERKANTE DER GEBÄUDE IN METERN ÜBER DER STRASSENNAHE | § 16+17 BauNVO |
| a | ABWEICHENDE BAUWEISE | § 22 BauNVO |
| - - - - - | BAUGRENZE | § 23 BauNVO |
| - - - - - | STRASSENABGRENZUNGSLINIE | § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB |
| /// | VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG | § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB |
| ▲ | FUSSGÄNGERWEG | |
| ■ | ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN | § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB |
| ● | ANPFLANZUNG VON GEHÖLZEN UND KNICKS | § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB |
| ● | ERHALTUNG VON GEHÖLZEN UND KNICKS | § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB |
| II. DARSTELLUNGEN (OHNE NORMCHARAKTER) | | |
| ▨ | VORHANDENES GEBÄUDE | |
| - - - - - | VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZE | |
| x | KÜNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZE | |
| 79 | FLURSTÜCKSNUMMER | |
| 42 | HÖHENLINIEN | |
| ↑ | MASSANGABE IN METERN | |
| ○ | VORHANDENER BAUM | |
| 1 | NUMMER DES TELGEBIETS | |

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 02. Juli 2009. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen in der Zeit vom 28. Juli 2009 bis einschließlich 08. August 2009 erfolgt.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB wurde am 11. November 2009 durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen in der Zeit vom 27. Oktober 2009 bis einschließlich 17. November 2009 erfolgt.
- Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom 30. Juni 2010 und gemäß § 4 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom 02. Dezember 2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bau- und Verkehrsausschuss hat am 09. September 2010 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22. Dezember 2010 bis einschließlich 21. Januar 2011 während folgender Zeiten:
 - Montag : von 8:00 Uhr bis 11:30 Uhr
 - Dienstag : von 8:00 Uhr bis 11:30 Uhr und von 15:30 Uhr bis 17:30 Uhr
 - Mittwoch : von 7:00 Uhr bis 11:30 Uhr
 - Donnerstag : von 8:00 Uhr bis 11:30 Uhr
 - Freitag : von 7:00 Uhr bis 11:30 Uhr
 nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausliegen.
 Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen und Bedenken während der Auslegungfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift gemacht werden können, in der Zeit vom 07. Dezember 2010 bis einschließlich 21. Dezember 2010 öffentlich bekannt gemacht.
- Der katastrmäßige Bestand am 01. September 2010 ist geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
 Kiel, den 15.06.2011
 Öffentl. best. Verm.-Ing.
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 31. März 2011 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 31. März 2011 als Satzung beschlossen und den Bebauungsplan durch Beschluss gebilligt.
 Flintbek, den 20. Juni 2011
 Der Bürgermeister
- Die Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt.
 Flintbek, den 20. Juni 2011
 Der Bürgermeister
- Der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 38 durch die Gemeindevertretung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind in der Zeit vom 1. Juli 2011 bis einschließlich 31. Juli 2011 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung ersichtlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs.2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Erklärungen zur Anhörung der öffentlichen Anhörung (§ 4 Abs.2 BauGB) hinzuweisen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs.3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem Datum in Kraft getreten.
 Flintbek, den 17. Juni 2011
 Der Bürgermeister

TEIL B - TEXT

PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB, § 21 BauNVO

- Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1, 4, 6 + 9 BauGB**
 - In allen Teilgebieten sind gem. § 1 Abs. 5 + 9 BauNVO nicht zulässig.
 - Nur eine Wohnung je Gewerbebetriebe für Aufwands- und Beteiligungsleistungen, Betriebsinhaber oder Betreiber entsprechend § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig.
 - Vergnügensstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.
 - Folgende Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO in allen Teilgebieten nicht zulässig:
 - Schrottplätze und Abwrackplätze für Kraftfahrzeuge
 - Betriebe, von denen schädliche Umwelteinwirkungen durch Erschütterungen im Sinne der Erschütterungsrichtlinie des Länderausschusses für Immissionsschutz (LA) ausgehen
 - Betriebe und Anlagen zu gewerblichen Halten oder zur gewerblichen Aufzucht von Tieren
 - Betriebe und Anlagen, in denen halogenierte Kohlenwasserstoffe hergestellt oder in größeren Mengen als für die jeweilige Betriebsart produktionsmäßig bedingt gelagert werden und Betriebe und Anlagen, in denen Dioxine in gesundheitsgefährdender Konzentration freigesetzt werden.
 - In allen Teilgebieten sind gem. § 1 Abs. 4 BauNVO offene Lagerplätze nur zulässig, wenn sie in Verbindung mit einer weiteren gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzung angelegt werden. Die den Betrieben zugeordneten Lagerplätze müssen einen Abstand von 15,0 m zu der erschließungsetzigen Baugrenze einhalten.
- Bauweise § 9 (1) 2 BauGB, § 22 (1) BauNVO**
 - In allen Teilgebieten wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude dürfen in offener Bauweise auch mit Längen über 50,0 m errichtet werden. Der seitliche Grenzabstand gemäß § 6 LBO muss jedoch eingehalten werden.
- Höhe der baulichen Anlagen § 9 (1) 1 BauGB, § 16 (4) und § 18 BauNVO**
 - Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten maximalen Höhen der baulichen Anlagen beziehen sich im Mittel auf die Oberkante der dazugehörigen Erschließungsstraße, gemessen von der mittleren Straßenachse.
 - In den Teilgebieten 1 und 2 darf die maximale Oberkante der Gebäude bei der Errichtung von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden im Sinne von § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sowie von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden in Verbindung mit den nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauNVO zulässigen Nutzungen bis 15,0 m betragen.
 - Die Oberkanten von:
 - Werbeanlagen, die mit den Gebäuden fest verbunden sind, dürfen die Traufhöhe nicht überschreiten
 - freistehenden Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 7,0 m nicht überschreiten.
- Nebenanlagen und Gassen § 9 (1) 4 BauGB, § 12 (5) und § 14 BauNVO**
 - Garagen und überdeckte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
 - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Hiervon ausgenommen sind Anlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen.
- Von der Bebauung frei zu haltende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB**
 - Im Bereich der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Schildeck) sind jegliche bauliche Anlagen sowie Nebenanlagen unzulässig. Grundstücke mit Freizeitanlagen dürfen maximal 7,0 m hoch sein, gemessen von der Fahrbahnoberkante.
- Lärmschutz § 1 (4) 2 BauNVO, § 9 (1) 24 BauGB**
 - Innerhalb der einzelnen Gewerbegebiete sind Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission die entsprechenden immissionswirksamen schalleistungspegel (L_w) nicht überschreiten (Hinweis: Schalltechnische Untersuchung in Anhang zur Begründung).

Es werden folgende Werte festgesetzt

Teilgebiete / Nutzungsart	tags	nachts
TG 1 und 2	65	50
TG 3	60	50

1) Qualität II in überlappenden Teilbereichen

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sind zum Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen Lärmemissionsprognosen wie folgt durchzuführen:

- Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungspegelwerte für den jeweiligen Betrieb aus den festgesetzten maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung nach den VDI-Richtlinien 2714 und 2720.
- Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmemissionsprognose auf der Grundlage der TA-Lärm mit dem Ziel, die gemäß a) ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegelwerte für den betrachteten Betrieb zu unterschreiten.

In diesen Bereichen, die im Lärmpegebereich IV liegen sind Vorkehrungen des passiven Schallschutzes vorzusehen. Dies kann erfolgen durch eine Gebäudeanordnung und Grundrissegestaltung in der Form, dass schutzbedürftige Räume auf der der Hauptlärmquelle abgewandten Seite der Gebäude angeordnet werden oder durch bauliche Schutzmaßnahmen an den Außenwänden der Fassaden.

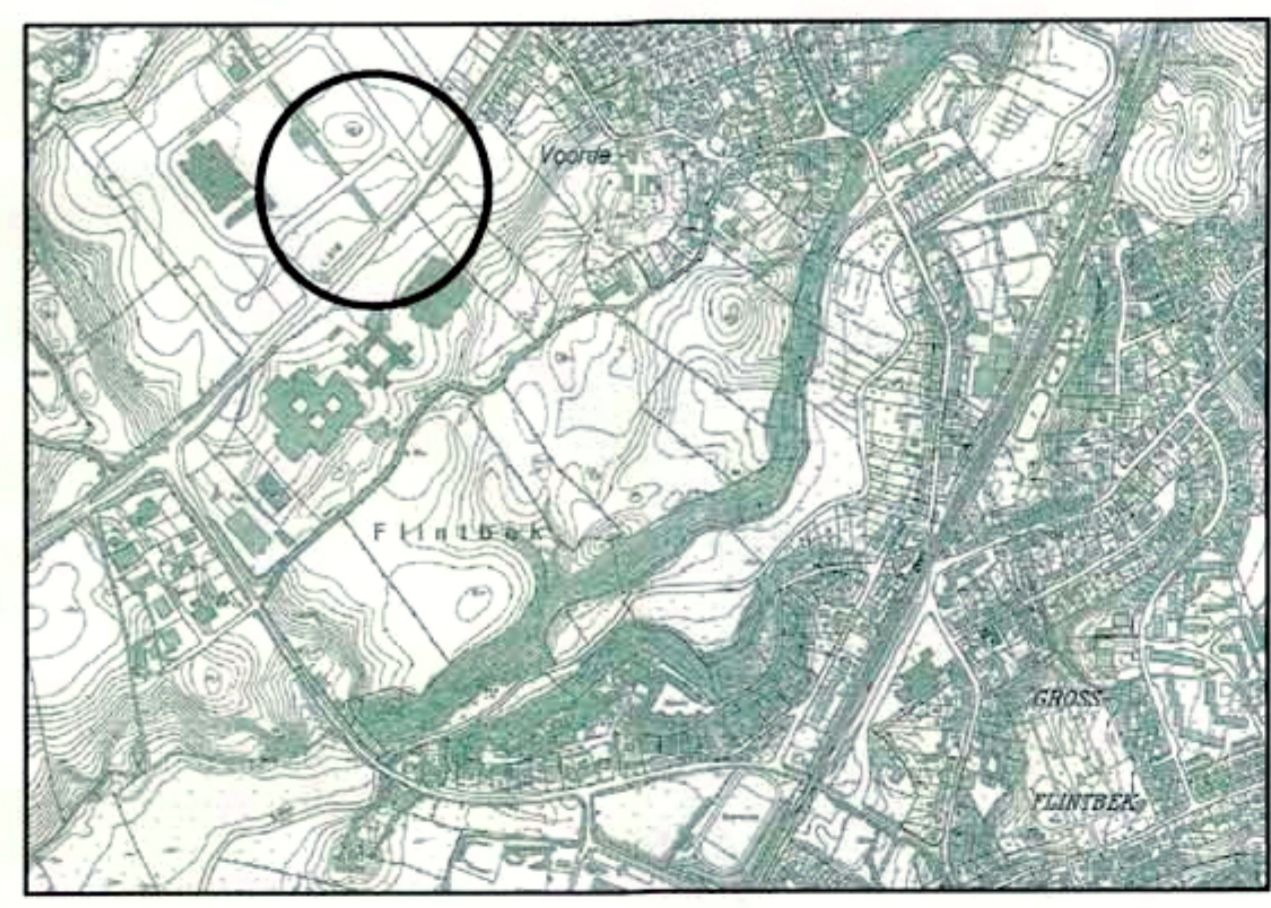
Den genannten Lärmpegebereichen entsprechen die in der folgenden Übersicht angegebenen erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße der Außenbauteile. (Hinweis: Schalltechnische Untersuchung im Anhang zur Begründung)

Lärmpegebereich	maßgeblicher Außenpegel [dB(A)]	erforderliches resultierendes Schalldämmmaß der Außenbauteile [dB(A)]	
		Wohnräume	Diensträume
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35


(Hinweis: Schalltechnische Untersuchung im Anhang zur Begründung)

- Für die Bauartunterschieden sind folgende Nachweise zu erbringen:
- Die Konstruktion und die eingebauten Bauprodukte für Wand, Fenster, und Dachflächen sind für einen baulichen Schallschutz nach der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" für die angegebenen Lärmpegelbereiche zu planen und auszuführen.
 - An Gebäudeteilen mit Lärmpegebereich III und höher - entsprechend einem nächtlichen Beurteilungspegel über 45 dB(A) - sind zur Sicherstellung der Nachtruhe und aus hygienischen Gründen Fenster für Schlaf- und Kinderzimmer auszuschließen oder ersatzweise mit schalldämmfähigen Be- und Entlüftungselementen, die mindestens das gleiche Schalldämmmaß wie die Fenster haben, auszurüsten. (Hinweis: Schalltechnische Untersuchung im Anhang zur Begründung)
 - Der Nachweis der ausreichenden Lüftung ist nach DIN 1946, Teil 6 "Raumtechnik, Lüftung für Wohnungen" und die schalltechnische Eignung der gewählten Konstruktionen und Bauteile nach VDI 2719 "Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen" als Gutachten zum Bauvertrag zu erbringen.
 - In den Bereichen, die im Lärmpegebereich IV liegen, sind dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume vorzugsweise zu den lärmabgewandten Seiten hin zu orientieren. (Hinweis: Schalltechnische Untersuchung im Anhang zur Begründung)
 - Ausnahmen von den nach Pkt. 6.1 bis 6.4 dieser lexikalischen Festsetzungen getroffenen Regelungen sind zulässig, wenn im Einzelfall die Unterschreitung der Orientierungswerte nach DIN 19005 Beiblatt 1 (Fassung Mai 1987) vor den Fassaden schutzbedürftiger Nutzungen durch die besonderen baulichen Verhältnisse, wie z. B. Abschirmung durch vorgelagerte Bauten, nachgewiesen wird.
 - Unabhängig von der Verkehrslastbelastung gilt der Lärmpegebereich III für alle Gewerbegebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans.
- Gründungssetzungen § 9 (1) 15, § 9 (1) 20 und § 9 (1) 25 + b BauGB**
 - Für die Befestigung sind nur standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Bei ihrem Abgang sind Ersatzpflanzungen gleicher Art vorzunehmen. (Hinweis: GOP mit Planzettel im Anhang zur Begründung)
 - Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen des Konrad-Zuse-Rings ist auf privater Grundstückfläche der GE-Gebiete ein 4,0 m breiter Pflanzstreifen anzulegen. Diese Pflanzflächen dürfen nur durch eine Grundstückspflanze je Grundstück bis zu einer Breite von 7,50 m und fünfjährige Zuzwängen bis zu einer Breite von 2,50 m unterbrochen werden. Ausnahmen sind zwei Grundstückspflanzungen zulässig, die eine Breite von jeweils maximal 7,50 m nicht überschreiten dürfen. Bei Grundstück mit einer Grundfläche von über 75,0 m entlang den öffentlichen Erschließungsflächen sind ausnahmsweise auch mehrere Grundstückspflanzungen zulässig, die jedoch eine Einzelbreite von 10,0 m und in der Summe ein Maß von 25,0 m nicht überschreiten dürfen.
 - Die festgesetzten Einzelbäume auf den nach Textziffer 7.2 festgesetzten Pflanzstreifen auf den privaten Grundstückflächen sind als hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm anzupflanzen, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden. Die Hochstämmen müssen eine Pflanzgröße in 3 x verplanzierter Baumqualität aufweisen. Innerhalb der beschriebenen privaten Flächen ist hierbei in einem Abstand von 25,0 m oder je angelegte 100,0 m Fläche mindestens ein Baum zu pflanzen.

LAGEPLAN



**1. ÄNDERUNG DES
BEBAUUNGSPLANES NR.38
DER GEMEINDE FLINTBEK**


**JÄNICKE + BLANK
ARCHITEKTURBÜRO FÜR
STADT- UND ORTSPLANUNG**

**BLÜCHERPLATZ 9 a
24105 KIEL
Tel. 0431/5709190 Fax 5709199**