

Satzung der Gemeinde Dörphof über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 - 'BHKW an der KiTa'

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 86 Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 'BHKW an der KiTa' - für das Gebiet der Straße Alt Dörphof, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan erlassen.

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die BauNVO 2017/2023



VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Schlei-Ostsee am
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 25.11.2024 durchgeführt.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 02.07.2024 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 und die Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.
 - Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, sowie die Begründung wurden in der Zeit vom bis zum nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet unter www.bob-sh.de veröffentlicht. Zeitgleich haben die Unterlagen während der Sprechstunden im Amt Schlei-Ostsee nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die Veröffentlichung und die öffentliche Auslegung wurden mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten schriftlich, per E-Mail oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Schlei- Ostsee ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Veröffentlichung der Planentwürfe sowie die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.bob-sh.de ins Internet eingestellt.
 - 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.
- Dörphof, den (Unterschrift)
- Schleswig, den (Unterschrift)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		
	Sonstiges Sondergebiet - BHKW	§ 9 (1) 1 BauGB § 11 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		
GR = 600 m²	überbaubare Grundfläche; hier max. 600 m²	§ 9 (1) 1 BauGB § 16, 17 BauNVO
Bauweise, Baulinie, Baugrenze		
	Baugrenzen	§ 9 (1) 2 BauGB § 23 BauNVO
Verkehrsflächen		
	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung, hier: Privatstraße	§ 9 (1) 11 BauGB
Grünflächen		
	Grünfläche, privat - Schutzgrün	§ 9 (1) 15 BauGB
Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft		
	vorhandener, zu erhaltender Baum	§ 9 (1) 25b BauGB
	anzupflanzender, ebenerdiger Knick	§ 9 (1) 25a BauGB
Sonstige Planzeichen		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 7	§ 9 (7) BauGB
II. Darstellung ohne Normcharakter		
	vorhandene Flurstücksgrenzen	
196	Flurstücksnummer	
	in Aussicht genommene Stellung der baulichen Anlagen	
— 10 —	Höhenlinien (Geländehöhe über NHN)	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 6	
	geplanter Wall / Havarie-Wall	
III. Nachrichtliche Übernahme		
	vorhandener, zu erhaltender Knick	§ 21 (1) 4 LNatSchG

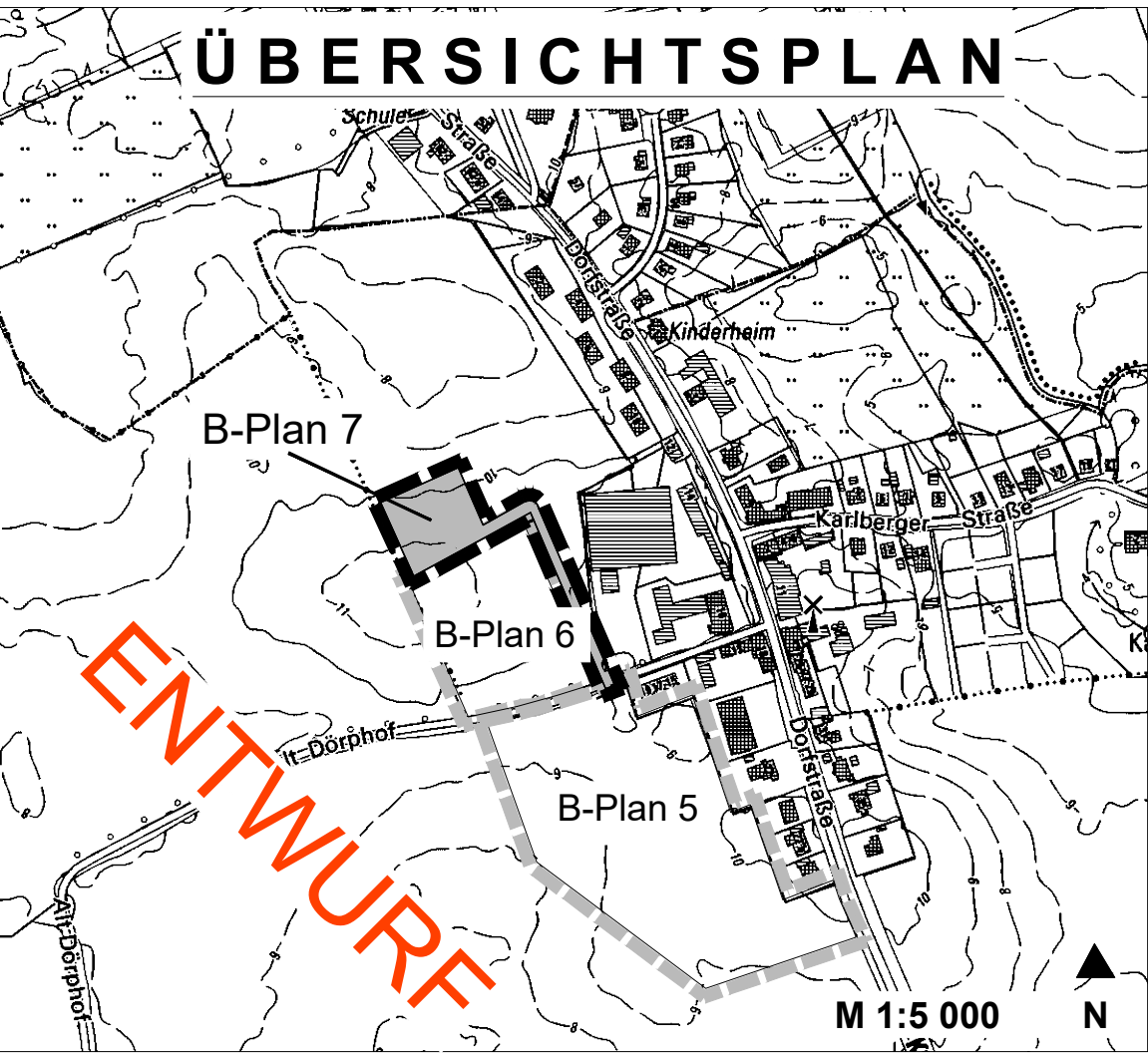
TEXT (Teil B)

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 21 BauNVO)
 - Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'BHKW' dient der Versorgung des Gemeindegebietes Dörphofs mit Fernwärme aus Biogas. Im Sondergebiet sind Anlagen und Einrichtungen in Verbindung mit dem Nahwärmenetz zulässig. Hierzu zählen insbesondere:
 - Blockheizkraftwerke (BHKW),
 - Trafos,
 - Notheizungen,
 - Wärmepufferspeicher.
 - Die maximale Oberkante bzw. Firsthöhe der baulichen Anlagen darf höchstens 29,0 m über NHN betragen. Betriebsnotwendige Schornsteine sind von o.g. Festsetzung ausgenommen.
 - Lagerflächen, Nebenanlagen und anlagenbedingte Schutzwälle sind auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
 - Die in der Planzeichnung gekennzeichneten und als 'zu erhaltend' festgesetzten Knicks sind dauerhaft zu sichern. Pflegemaßnahmen an den Knicks sind im gesetzlichen Rahmen zulässig.
 - Die Errichtung von baulichen Anlagen und Stellplätzen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sowie von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO in einem Abstand von weniger als 3,00 m zum Fuß der festgesetzten Knicks ist nicht zulässig.
 - Entlang der nördlichen Planbereichsgrenze ist ein ebenerdiger Knick mit heimischen, standortgerechten Gehölzen aufzusetzen. Pflanzdichte 0,80 m x 0,80 m; zweireihig und gegeneinander versetzt; leichte Sträucher mit einer Höhe von 70-90 cm (2 x verpflanzt).
 - Zulässigkeit von Vorhaben** (§ 12 Abs. 3a BauGB)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.
 - Örtliche Bauvorschriften** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. 86 LBO SH)
 - Außenwandgestaltung
Die Außenwände des Gebäudes für das BHKW sind in Massivbauweise zu errichten.
- Hinweise**
- Artenschutz:**
 - Zur Vermeidung eines Störungsverbotes gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG dürfen die Beleuchtungskörper im Bereich der Verkehrsflächen sowie die Außenbeleuchtung der Gebäude nur eine Lichttemperatur von max. 2.700 Kelvin aufweisen. Alternativ sind Bewegungsmelder einzusetzen. Die Beleuchtungskörper dürfen nicht in Richtung der Gehölze abstrahlen.
 - Immissionsschutz:**
 - Bei der Auslegung des Abgasschalldämpfers muss sichergestellt werden, dass dem Stand der Technik entsprechend durch das geplante BHKW keine tieffrequenten Einzeltöne erzeugt werden.
 - Bei der Aufstellung des Gasmotors sind die Herstellerangaben bezüglich der entkoppelten Montage zu beachten

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 7 DER GEMEINDE DÖRPHOF

"BHKW an der KiTa"



STAND: NOVEMBER 2024