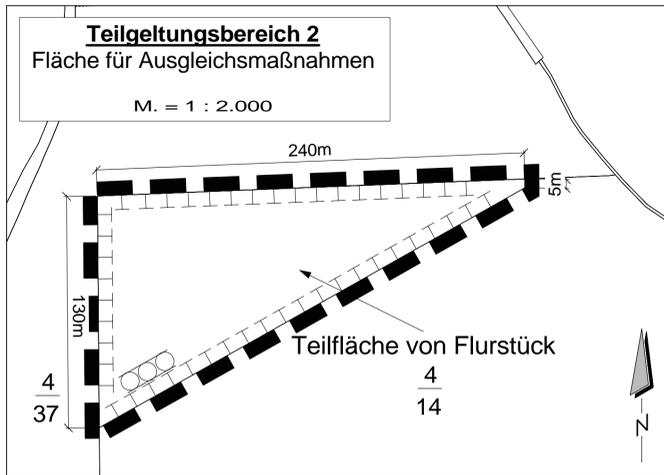
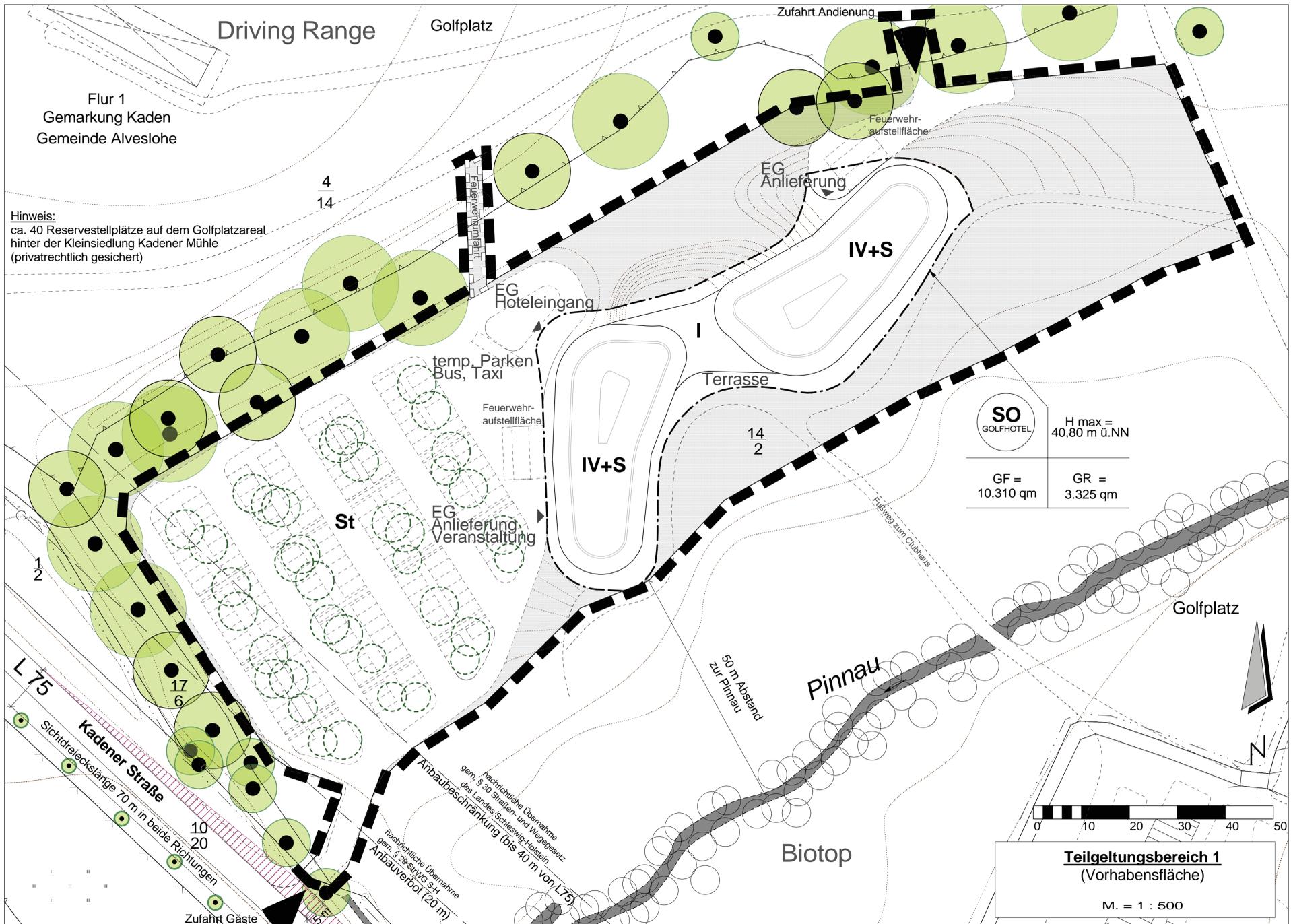


# TEIL A - PLANZEICHNUNG -



- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**  
§ 9 (7) BauGB
- Art der baulichen Nutzung**  
Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Golfhotel"
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen + Stellplätze**  
hier: Zufahrt, Hotelvorfahrt, Stellplätze (die dargestellte Aufteilung ist nicht verbindlich)  
§ 9 (1) 4 BauGB
- Private Grünflächen**  
mit Geländemodellierungen und Wegeflächen  
§ 9 (1) 15 BauGB
- Überbaubare Grundstücksfläche**  
§ 9 (1) 2 BauGB  
Baugrenze
- Pflanzgebot** § 9 (1) 25 a BauGB  
mind. 1 Baum je 8 Stellplätze  
Lage nicht verbindlich
- Knick-Neuanlage** § 9 (1) 20 BauGB
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**  
§ 9 (1) 20 BauGB

- Geh- und Fahrrecht**  
§ 9 (1) 21 BauGB
- |                |               |
|----------------|---------------|
| GF = 10.310 qm | GR = 3.325 qm |
|----------------|---------------|
- Informelle Darstellungen**
- innerhalb von Grünflächen: Wege  
innerhalb des Baufooters: Gebäudeform, beispielhaft
- I, IV+S**  
vorgesehene Anzahl der Vollgeschosse je Bauteil eingeschossig, viergeschossig+Staffelgeschoss
- Höhengichtlinie  
im Nahbereich des Vorhabens aufgemessene
- und nicht aufgemessene Baumbestände  
bleiben erhalten
- Sichtdreieck  
für Anfahrtsicht bei 70 km/h
- Wasserlauf  
(Pinnau) lt. Aufmaß 2007



# TEIL B - PLANTEXT -

## RECHTSGRUNDLAGEN DES BEBAUUNGSPLANS

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Alveslohe hat in Ihrer Sitzung am ..... den Aufstellungsbeschluss zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst.

Rechtsgrundlagen für diesen Bebauungsplan sind:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 23.09.2004 (Bundesgesetzblatt - BGBl I S. 2414), in der derzeit geltenden Fassung.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der derzeit geltenden Fassung.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung sowie über die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58), in der derzeit geltenden Fassung.
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), in der derzeit geltenden Fassung (BNatSchGneu vom 29.7.2009, BGBl. I S. 2542).
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), in der derzeit geltenden Fassung.
- Gesetz zum Schutz der Natur des Landes Schleswig-Holstein (Landesnaturschutzgesetz LNatSchG) vom 06.03.2007 (GVBl.Schl.-H. S. 136), in der derzeit geltenden Fassung.
- Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale des Landes Schleswig-Holstein (Denkmalschutzgesetz - DSchG) vom 21.11.1996 in der derzeit geltenden Fassung.
- Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein vom 25. November 2003 (GVBl. Nr. 16 vom 15.12.2003 S. 631) in der derzeit geltenden Fassung.

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-11 BauNVO  
Als Art der baulichen Nutzung wird ein Sondergebiet nach § 11 BauNVO mit der besonderen Zweckbestimmung „Golfhotel“ festgesetzt. Es sind nur Arten von Nutzungen zulässig, die in direktem Zusammenhang mit dem Golfhotel stehen.
- 2. Maß der baulichen Nutzung**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 9 Abs. 2 BauGB, §§ 16-21a BauNVO  
Das Maß der baulichen Nutzung ist in der Planzeichnung in der Nutzungsschablone dargestellt.  
(1) Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschritten werden, insgesamt höchstens jedoch bis zu 80% des Teilgeltungsbereiches 1.  
(2) Es sind max. 161 Hotelzimmer verschiedener Kategorien zulässig.  
(3) Die Überschreitung der max. zulässigen Gebäudehöhe durch untergeordnete haustechnische Anlagen ist bis zu 15% der Gebäudehöhe erlaubt.
- 3. Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und 23 (5) BauNVO  
Stellplätze, Garagen und sonstige Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche bzw. auf den im Plan dafür ausgewiesenen Flächen zulässig. Ausgenommen hiervon sind unterirdische Nebenanlagen (z.B. Zisternen) und Einfriedigungen.
- 4. Private Grünflächen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB  
Innerhalb der Grünflächen sind die im Entwurfsplan dargestellten Geländemodellierungen und flache Rasenmulden für die Ableitung von Niederschlagswasser zulässig.
- 5. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen**  
§ 9 (1) Nr. 13 BauGB  
Anlagen zur erschließungstechnischen Ver- und Entsorgung (Gas, Wasser, Schmutzwasser, Strom, Telekommunikation etc.) sind nur unterirdisch zulässig.
- 6. Geh- und Fahrrecht**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB  
Aus Brandschutzgründen wird im Teilgeltungsbereich 1 ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der örtlichen Feuerwehr festgesetzt.
- 7. Ausgleichsmaßnahmen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB  
(1) Im Bereich des 2. Geltungsbereiches ist eine Gehölzpflanzung als Initialstadium für Waldsukzession herzustellen.  
(2) Am Südrand des 2. Teilgeltungsbereiches ist der Biototyp „Knick“ mit dem am Eingriffsort abgeräumten Material neu anzulegen und zu bepflanzen.
- 8. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen**  
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB  
(1) An den Fassaden des geplanten Hotelneubaus werden passive Maßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm festgesetzt.  
(2) Mit dem Bauantrag sind die zum baulichen Schallschutz nach DIN 4109 erforderlichen Werte der erforderlichen bewerteten Schalldämm-Maße der Außenbauteile  
- für Hotelzimmer und Konferenzräume in den Lärmpegelbereichen III-IV  
- für Bürogebäude im Lärmpegelbereich IV  
rechnerisch nachzuweisen.

## HINWEISE

Ergänzende und zusammenfassende Hinweise zur Umsetzung des Bebauungsplans befinden sich in **Kapitel 7 der Begründung**.

# VERFAHRENSVERMERKE

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 4.03.2008. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im örtlichen Mitteilungsblatt "UMSCHAU" am 19.03.2008 erfolgt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 16.04.2008 durchgeführt worden.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 27.03.2008 und im Rahmen eines Scoping-Termins am 16.04.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Die Beteiligung der Nachbargemeinden, die von der Planung berührt sein können, ist gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgt.

Die Gemeindevertretung hat am 06.05.2008 und erneut am 01.07.2008 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 14.05.2008 und erneut mit Schreiben vom 22.07.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat in der Zeit vom 29.05.2008 bis zum 30.06.2008 und erneut vom 21.07.2008 bis 21.08.2008 während der Dienststunden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 21.05.2008 und erneut am 09.07.2008 im örtlichen Mitteilungsblatt "UMSCHAU" bekanntgemacht worden.

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 01.07.2008 und erneut am 07.10.2008 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am 07.10.2008 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

Die Gemeindevertretung hat am ..... 2010 die Aufhebung des Satzungsbeschlusses und die Änderung des Aufstellungsbeschlusses des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen und zur erneuten Auslegung bestimmt.

Der geänderte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat in der Zeit vom .....2010 bis zum .....2010 während der Dienststunden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am .....2010 im örtlichen Mitteilungsblatt "UMSCHAU" bekanntgemacht worden.

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am .....2010 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.

Die Richtigkeit der Angaben in den vorstehenden Verfahrensvermerken wird hiermit bestätigt.

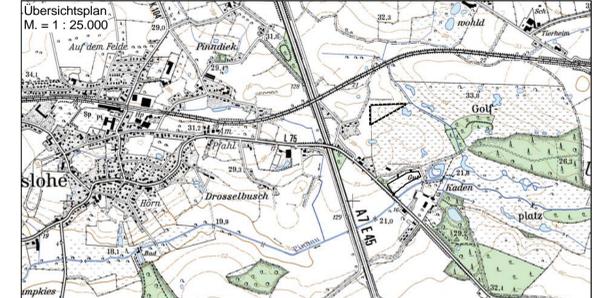
GEMEINDE ALVESLOHE, den ..... Bürgermeister

Bürgermeister

Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... ortsüblich bekannt gegeben worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen worden. Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan ist mithin am ..... wirksam geworden.

GEMEINDE ALVESLOHE, den .....

Bürgermeister



**GEMEINDE ALVESLOHE**  
KREIS SEGERBERG

**VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 20 SONSTIGES SONDERGEBIET "GOLFHOTEL GUT KADEN"**  
mit integriertem Vorhaben- und Erschließungsplan

---

Projekt 200803-10      Stand: 09.03.2010  
bearb.: dr              gez.: dr. im

---

**bhm** BRUNNEN  
MÜLLINGHAUSEN

**BHM Planungsgesellschaft mbH**  
Heinrich-Hertz-Straße 9 76646 Bruchsal    fon 07251-98198-0 fax -29 info@bhmp.de  
im Auftrag der Gemeinde Alveslohe