

Anlage 5: zur Vorlage Nr.: B12/ 0286 des Stuv am 06.12.2012

Betreff: Bebauungsplan Nr. 275

Hier: Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes 275, Stand: 09.08.2012

TEXT - TEIL B -

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)

- 1.1 Im **Sondergebiet SO 1 „Bau und Gartenfachmarkt“** ist nur ein Einzelhandelsbetrieb für Bau- und Gartenbedarf zulässig (§ 11 Abs. 1 u. 3 BauNVO). Dieser kann Freilagerflächen (offen und überdacht) und Lagerflächen für Baustoffe und Gartenbedarf enthalten.

Im Sondergebiet SO 1 ist eine Verkaufsfläche von maximal 11.000 qm zulässig. Zentrenrelevante Randsortimente gemäß Anlage zur Begründung und Aktionswaren sind im Bau- und Gartenfachmarkt auf maximal 10 % der festgesetzten Verkaufsfläche zulässig.

Folgende Sortimente sind im SO1 zulässig:

- Baummarktartikel, Eisenwaren
- Gartenbedarf, Pflanzen
- Farben, Tapeten, Bodenbeläge
- Elektrogeräte, Leuchten
- Möbel
- GPK, Hausrat, Geschenkartikel
- Heimtextilien, Kurzwaren
- Kfz-Zubehör
- Fahrräder samt Zubehör
- Zoobedarf/ Tierfutter

Die maximal zulässigen Verkaufsflächen der zentrenrelevanten Sortimente werden wie folgt beschränkt:

- | | |
|---------------------------------|-------------|
| - Elektrogeräte, Leuchten | max. 600 qm |
| - GPK, Hausrat, Geschenkartikel | max. 400 qm |
| - Heimtextilien, Kurzwaren | max. 242 qm |
| - Fahrräder samt Zubehör | max. 100 qm |
| - Zoobedarf, Tierfutter | max. 250 qm |

- 1.2 Im **Sondergebiet SO 2 "Naturstein- und Baustoffzentrum"** ist nur ein Einzelhandels- und Großhandelsbetrieb für Naturstein und Baustoffe zulässig (§ 11 Abs. 1 u. 3 BauNVO).

Im Sondergebiet SO 2 ist eine Verkaufsfläche von maximal 4.000 qm zulässig. Zentrenrelevante Randsortimente gemäß Anlage zur Begründung und Aktionswaren sind im Baustoffhandel auf maximal 10 % der festgesetzten Verkaufsfläche zu begrenzen.

- 1.3 Im **Sondergebiet SO 3 "Freilagerfläche und Lagerhalle"** ist nur eine offene Freilagerfläche sowie baulich geschlossene Lagerhaltungen für Naturstein- und Baustoffbedarf zulässig. (§ 11 Abs. 1 u. 2 BauNVO).

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)

- 2.1 Die Gebäudehöhe der baulichen Anlagen darf in den Sondergebieten SO 1 und SO 3 die Höhe von 10,50 m und in dem Sondergebiet SO 2 die Höhe von 12,80 m nicht überschreiten. Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude und mit + NN 38.39 m der gemäß Planzeichnung Teil A festgesetzte Bezugspunkt (Schachtdeckel Gehweg Segeberger Chaussee). (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
- 2.2 Die festgesetzte Gebäudehöhe in den Sondergebieten SO 1, 2 und 3 kann bei untergeordneten Gebäudeteilen wie Dachaufbauten (z.B. Oberlichter oder technische Aufbauten) – max. 15 % der Geschossfläche – um bis zu 2,0 m überschreiten. Dies gilt nicht für Werbeanlagen. (§ 16 Abs. 2, 6 BauNVO)

3.0 NEBENANLAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 (1) 4 BauGB)

- 3.1 Stellplätze sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. (§ 12 (6) BauNVO)

4.0 MAßNAHMEN ZUR SICHERUNG DES WASSERHAUSHALTES (§ 9 (1) 16 BauGB)

- 4.1 Das Oberflächenwasser der Stellplatzflächen und sonstigen befahrbaren Freiflächen ist über die belebte Bodenzone auf der privaten Grünfläche östlich SO 1 zur Versickerung zu bringen.
- 4.2 Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist auf den Grundstücken zu versickern. Für dieses gering verschmutzte Wasser ist auch eine Schacht- oder Rigolenversickerung zulässig.

5.0 MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) 20 BauGB)

- 5.1 In den Maßnahmenflächen 1- 6 sind bauliche Nebenanlagen jeglicher Art, auch gem. § 63 (1) LBO verfahrensfreie Anlagen, unzulässig.
- 5.2 In den Maßnahmenflächen 1- 6 sind Höhenveränderungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig.
- 5.3 Die Maßnahmenflächen 1-6 sind gegenüber den festgesetzten Sondergebietsflächen SO 1, SO 2 und SO 3 durch einen mindestens 2,0 m hohen Zaun dauerhaft gegen Befahren und Betreten zu sichern.
- 5.4 Die **Maßnahmenfläche Nr. 1** dienen dem Erhalt der vorhandenen - gemäß § 21 LNatSchG gesetzlich geschützten – Knicks / Baumreihen und der Sicherung eines vorgelagerten Schutzstreifens.

Lückige Knickabschnitte sind mit Gehölzen (siehe Pflanzliste als Anlage zur Begründung) in 1,0 m Pflanzabstand und mind. zweireihig zu bepflanzen. Beschädigte oder fehlende Knickwallabschnitte sollen mit örtlich gewonnenem Boden und Grassoden ausgebessert werden.

Der gehölzfreie Knickschutzstreifen ist der Entwicklung einer Gras- / Krautflur zu überlassen zu entwickeln und zu unterhalten.

- 5.5 Auf der **Maßnahmenfläche Nr. 2** ist die Neuanlage einer als Knick gestalteten Anpflanzung auf einem ca. 1,00 m hohen Wall auf einem 5 m breiten Streifen mit beidseitigen Knickschutzstreifen durchzuführen. Gehölzpflanzungen sind im Abstand von 1,00 m zueinander und mit 2x verpflanzter Ware vorzunehmen. Auf der Knickwall-Krone sind zusätzlich 2 großkronige Laubbäume (Stammumfang mindestens 16 - 18 cm) als Überhälter zu pflanzen. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten. (siehe Pflanzliste als Anlage zur Begründung)

Der gehölzfreie Knickschutzstreifen ist der Entwicklung einer Gras- / Krautflur zu überlassen, zu entwickeln und zu unterhalten.

Im Osten der Fläche ist eine max. 5,00 m breite Fläche für eine Pflegezufahrt zur Maßnahmenfläche Nr. 6 zulässig.

- 5.6 Auf der **Maßnahmenfläche Nr. 3** ist die Anlage einer 10 m breiten Gehölzpflanzung aus landschaftstypischen Gehölzen auf einer max. 2,50 m hohen und max. 10,00 m breiten Verwallung durchzuführen.

Der Abstand der Pflanzen in der Reihe und der Reihen untereinander beträgt dabei 1,00 m. Innerhalb der Gehölzfläche sind mind. 3 Gruppen mit je 3 Stk. heimische, standortgerechte Laubgehölze zu pflanzen. (siehe Pflanzliste als Anlage zur Begründung)

- 5.7 Auf der **Maßnahmenfläche Nr. 4** ist die Anlage einer flächigen Gehölzpflanzung aus landschaftstypischen Gehölzen auf einer mindestens 1.580 qm großen Fläche innerhalb der insgesamt 2.500 qm großen Maßnahmenfläche durchzuführen.

Der Abstand der Pflanzen untereinander beträgt dabei 1,00 m. Die Entwicklung eines krautigen Unterwuchses ist zu ermöglichen. Verwendet werden dürfen nur heimische, standortgerechte Laubgehölze. (siehe Pflanzliste als Anlage zur Begründung)

- 5.8 Auf der **Maßnahmenfläche Nr. 5** ist eine offene und magere Gras- und Krautfläche anzulegen (artenreiche Wiesenfläche). (siehe Pflanzliste als Anlage zur Begründung)

- 5.9 Auf der **Maßnahmenfläche Nr. 6** ist die Anlage eines Schutzstreifens für den westlich angrenzenden Knick sowie von Knicks entlang der Ost- und der Südgrenze der Fläche durchzuführen. Innerhalb der Fläche sind naturnah zu gestaltende Bereiche für die Regenrückhaltung in der Größe von 2.000 qm zulässig.

Sämtliche Bereiche außerhalb der Knick-Neuanlagen sind als Wiesenflächen zu entwickeln. Die Knicks sind als gestaltete Anpflanzungen auf einem ca. 1,0 m hohen Wall auf einem 5,0 m breiten Streifen mit beidseitigen Knickschutzstreifen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Gehölzpflanzungen sind im Abstand von 1,00m zueinander und mit 2x verpflanzter Ware vorzunehmen. (siehe Pflanzliste als Anlage zur Begründung)

Auf der Wallkrone sind 7 großkronige Laubbäume (Stammumfang mindestens 16 - 18 cm) als Überhälter im Abstand von ca. 25,0 m zu setzen. (siehe Pflanzliste als Anlage zur Begründung)

Im Südosten der Knick-Neuanlage ist eine max. 5,0 m breite Fläche für eine Pflegezufahrt nach/von Süden zulässig.

- 5.10 Der verbleibende **Ausgleichsbedarf** für Eingriffe in das Schutzgut Boden wird **planextern** durch Entwicklung von arten- und strukturreichem mesophilem bis feuchten Grünland und Feuchtgrünland sowie Anlage von Blänken für Amphibien im Wittmoor in einer Größenordnung von insgesamt 4.250 qm Fläche auf Teilflächen der Flurstücke 9/3+9/2 der Flur 13 und der Flurstücke 29+87 der Flur 10 in der Gemarkung Glashütte (Okokontofläche der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein Nr. 37-Erweiterung im Wittmoor) erbracht. Diese Teilflächen werden dem B-Plan Nr. 275 zugeordnet. (§ 9 Abs. 1 i.V.m. § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB)

6.0 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25a + b BauGB)

- 6.1 Die in der Planzeichnung Teil A als zu erhalten festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Der Wurzelbereich (Krone + 1,50m) ist von jeglichen baulichen Nebenanlagen, auch gemäß § 63 (1) LBO verkehrsfreien Anlagen freizuhalten. Bei Abgang ist gleichwertiger Ersatz zu pflanzen. (siehe Pflanzliste als Anlage zur Begründung)
- 6.2 An den in der Planzeichnung Teil A festgesetzten Standorten entlang der Segeberger Chaussee und auf der Stellplatzanlage sind großkronige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 20 - 25 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens netto 45 qm freizuhalten und gegen Befahren mit Fahrzeugen zu sichern. Die Vegetationsflächen sind dauerhaft flächig mit Stauden oder Kleinsträuchern zu bepflanzen.

7.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 LBO)

- 7.1 Die westliche Fassade des Baumarkts im Sondergebiet SO 1 ist ohne Öffnungen auszuführen.
- 7.2 Die Gestaltung von Fassaden, Dächern und Werbeanlagen mit Tagesleucht- und Reflexfarben sowie wechselndem Licht ist unzulässig.
- 7.3 Es sind nur Werbeanlagen zulässig, die in einem Bezug zu den Leistungen der auf den Grundstücken vorhandenen Betriebe stehen.
- 7.4 Werbeanlagen des Bau- und Gartenfachmarkts im Sondergebiet SO1 sind nur an der Nordfassade (Eingangsseite) zulässig. Sie dürfen den Hauptbaukörper bis zu einer Höhe von maximal 15,50 m überragen.

- 7.5 Im SO 1 und SO 2 sind Werbeanlagen entlang der Segeberger Chaussee in einer Entfernung bis 40 m von der Straßenbegrenzungslinie nur bis zu einer Höhe von 5,60 m zulässig. Ab einer Grundstückstiefe von 40 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie der Segeberger Chaussee, ist im SO 1 ein Werbepylon mit einer Höhe von bis zu 20 m zulässig.

Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude und mit + NN 38.39 m der gemäß Planzeichnung Teil A festgesetzte Bezugspunkt (Schachtdeckel Gehweg Segeberger Chaussee). (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

8.0 FESTSETZUNGEN BIS ZUM EINTRITT BESTIMMTER UMSTÄNDE

(§ 9 (2) 2 BauGB i. V. m. § 9 (1) 20 BauGB)

- 8.1 Die Flächen 1 und 2 mit der Kennzeichnung „Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ dürfen nur baulich verändert bzw. entsiegelt werden, wenn die Maßnahmen gemäß Altlastenuntersuchung vom 10.05.2006 durchgeführt werden:
- a) Die obere Bodenschicht ist innerhalb der Fläche „1“ in einer Tiefe von 1,0 m bis 1,2 m auszuheben und fachgerecht zu entsorgen.
 - b) Die obere Bodenschicht ist innerhalb der Fläche „2“ in einer Tiefe von 1,5 m bis 4,0 m auszuheben und fachgerecht zu entsorgen.

ARTENSCHUTZRECHTLICHER HINWEIS

Gehölzrodungen und Baumfällungen sind im Zeitraum vom 01. November bis 01. März durchzuführen.