SATZUNG DER STADT BARGTEHEIDE ÜBER DIE 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 11 „An der Alten Landstraße“

TEIL A : PLANZEICHNUNG

Für das Gebiet:
im Norden begrenzt teilweise durch die südöstliche Grenze des Flurstückes 33/38, durch die südöstliche Grenze der Flurstücke 33/40, 33/41, 33/42, kreuzt die Augusta-Stolberg-Straße, teilweise durch die nördliche Grenze der Augusta-Stolberg-Straße und kreuzt die Alte Landstraße,
im Osten teilweise durch die östliche Grenze der Alten Landstraße,
westlich „Alte Landstraße“ und nördlich „Jersbeker Straße“

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

SPRICK & WACHSMUTH VERMESSUNG

Lageplan

Auftrag Nr.: 200206; Plan Nr.: 1
Bearbeiter: Lorenzen; Datum: 19.05.2020
Höhenbezug: DHHN2016; Maßstab:
Gemarkung: Bargteheide
Gewarfung: Bargteheide
Flur: 30
Flurstück: 201

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Planung und Verkehr vom 22.04.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in dem „Stormarner Tageblatt“ am 15.11.2021 erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am im Rahmen der öffentlichen Beratungen im Ausschuss für Planung und Verkehr zuletzt am 30.09.2021 durchgeführt worden.

3. Von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen worden.

4. Der Ausschuss für Planung und Verkehr hat am 30.09.2021 den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 25.11.2021 bis zum 30.12.2021 (einschließlich) während folgender Zeiten: von Montag von 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr, Dienstag 7.30 bis 12.30 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr, Mittwoch 8.30 bis 12.30 Uhr, Donnerstag 14.30 bis 18.00 Uhr, Freitag 8.30 bis 12.30 Uhr im Rathaus der Stadt Bargteheide (1. Obergeschoss/Neubau, Zimmer 0 34a) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Bereitstellung im Internet am 11.11.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. Auf die Bereitstellung im Internet ist am 15.11.2021 durch Abdruck im „Stormarner Tageblatt“ hingewiesen worden.
Hierbei ist darauf hingewiesen worden, dass im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt worden ist. Zugleich ist darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können. In der Bekanntmachung ist auf die Einschränkung der Einsichtnahme der Planunterlagen mit Blick auf die Ausbreitung des Coronavirus verwiesen worden.
Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.bargteheide.de ins Internet eingestellt und über das Landesportal öffentlich zugänglich.

6. Die von der Planung berührten Behörden und die sonstigen Planungsträger sowie die anerkannten Naturschutzverbände sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 20.11.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Nachbargemeinden wurden nach § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 20.11.2021 von der Planung unterrichtet.

Bargteheide, 04 AUG 2022

(Siegel) Bürgermeisterin

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie bauliche Anlagen, mit Stand vom 27.01.2022, in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Ahrensburg, 18.07.2022

(Siegel) Öffentl. best. Verm.- Ing

8. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der von der Planung berührten Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Naturschutzverbände am 23.06.2022 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 23.06.2022 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 23.06.2022 gebilligt.

Bargteheide, 21 JUL 2022

(Siegel) Bürgermeisterin

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

Bargteheide, 21 JUL 2022

(Siegel) Bürgermeisterin

11. Der Beschluss der Bebauungsplansatzung durch die Stadtvertretung sowie die Internetadresse der Stadt Bargteheide und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Bereitstellung im Internet am 21 JUL 2022 ortsüblich bekannt gemacht worden. Auf die Bereitstellung im Internet ist am 21 JUL 2022 durch Abdruck in dem „Stormarner Tageblatt“ ortsüblich bekannt gemacht 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, Entschädigungsansprüchen geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 26 JUL 2022 in Kraft getreten.

Bargteheide, 04 AUG 2022

(Siegel) Bürgermeisterin

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Bargteheide übereinstimmt. Auf Anfrage bei der Stadt Bargteheide, Rathaus der Stadt Bargteheide, Rathausstraße 24-26 in 22941 Bargteheide, kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Plan-zeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	I. FESTSETZUNGEN	
	Grenze des räumlichen Plangeltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Art und Maß der baulichen Nutzung	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
SO Einzelhandel „Nahversorgung“	Sonstige Sondergebiete, „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Nahversorgung“ (s. Teil B - Text, Ziffer I., 1.1.1 bis 1.1.5)	§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
Gesamt-GRZ = 0,8	Höchstzulässige Gesamt-Grundflächenzahl (GRZ-Gesamt) (s. Teil B - Text, Ziffer I., 2.3)	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
FH max. 10,50 m	Höchstzulässige Firsthöhe (unterer Höhenbezugspunkt s. Nutzungsschablonen und s. Teil B - Text, Ziffer I., 2.1 + 2.2)	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse	§ 16 Abs. 4 BauNVO
	Bauweise / Baugrenzen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
a	Abweichende Bauweise (s. Teil B - Text, Ziffer I., 3.)	§ 22 Abs. 4 BauNVO
	Baugrenze (s. Teil B - Text, Ziffer I., 2.4)	§ 23 BauNVO
SD / DN 20° - 35°	Satteldach / Dachneigung mit Mindest- und Höchstmaß (s. Nutzungsschablone und Teil B - Text, Ziffer I., 2.1.1)	§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 84 LBO
	Verkehr	**§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
	Ein- und Ausfahrtsbereich (zugunsten des SO-Gebietes „Einzelhandel - Nahversorgung“ und s. Teil B - Text, Ziffer I., 7.)	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung	**§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB**
	Wertstoffcontainer	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB i.V.m § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Grünordnung	**§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**
	Bäume zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Bäume zu erhalten (s. Teil B - Text, Ziffer I., 5.3)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Bäume außerhalb des Plangeltungsbereiches mit Einwirkungen auf das Plangebiet	
	Immissionsschutz	**§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
	Umgrenzung von Flächen / Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkung im Sinne des BImSchG (s. Teil B - Text Ziffer I., 6.)	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
LSW	Schallschutzmaßnahme in Form einer Lärmschutzwand / Lärmschutzelement mit Angabe zur abschirmenden Höhe in Meter (s. Teil B - Text Ziffer I., 6.1, 6.1.1 + 6.1.2)	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Sonstige Planzeichen	
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen (s. Teil B - Text, Ziffer I., 4.1 bis 4.3)	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
St	Stellplätze (zugunsten des SO-Gebietes „Einzelhandel - Nahversorgung“)	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
F / Ne	Fahrradstellplätze, auch mit Überdachung / Nebenanlagen (zugunsten des SO-Gebietes „Einzelhandel - Nahversorgung“)	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
z. B. 3,0	Bemaßung in Meter	
	Standort Werbepylon - Planung (s. Teil B - Text, Ziffer I., 1.1.3 und Ziffer II., 3.1)	
	II. Darstellungen ohne Normcharakter	
	Vorhandene bauliche Anlagen	
39/41	Flurstücksbezeichnung	
	Flurstücksgrenze	
47.65	Höhenpunkt über NN	
	Böschung der Versickerungsmulden	
	Bäume außerhalb des Plangebiets ohne Schutzanspruch	
	Behinderten-Stellplatz und / Stellplatz für Mutter + Kind	

Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	
Anzahl der Vollgeschosse	
Maß der baulichen Nutzung höchstzulässige Gesamt - Grundflächenzahl (GRZ-Gesamt)	Bauweise
höchstzulässige Gebäude- bzw. Firsthöhe mit Angaben zum unteren Höhenbezugspunkt	
Dachform / Dachneigung	

III. Nachrichtliche Übernahme

Wasserschutzgebiet für die Wassergewinnungsanlagen der Holstein Wasser GmbH, Neumünster, in Bargteheide (Wasserschutzgebietsverordnung Bargteheide vom 27.01.2010) § 9 Abs. 6 BauGB

TEIL B : TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Nutzungskatalog für das Sonstige Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Nahversorgung“ (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

1.1.1 Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Nahversorgung “ ist bei einer Verkaufsfläche von maximal 1.000 m² eine Nutzung ausschließlich als Lebensmitteldiscountmarkt zulässig.

1.1.2 Die Aufstellung mobiler Verkaufsstände ist im Sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Nahversorgung“ ausnahmsweise zulässig. Die von diesen Verkaufsständen temporär beanspruchte Grundfläche darf 25 m² nicht überschreiten.

1.1.3 Zulässig ist an dem in der Planzeichnung (Teil A) mit (△) gekennzeichneten Standorten die Errichtung eines Werbepylons mit einer Grundfläche von 15 m².

1.1.4 Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Nahversorgung“ sind bauliche Anlagen für Telekommunikationsdienstleistungen als Sende- und Empfangsanlagen gemäß § 1 Abs. 8 BauNVO unzulässig, wenn diese Hauptteile der gewerblichen Nutzung des Betreibers sind. Diese Unzulässigkeit gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, soweit diese Hauptteile der gewerblichen Nutzung sind.

1.1.5 Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Nahversorgung“ sind außerhalb der überbaubaren Fläche auch Flächen von Dienstleistungsbetrieben (wie z. B. Paketdienste oder ähnliche Dienstleistungen) grundsätzlich zulässig, die jedoch insgesamt eine Grundfläche von 25 m² nicht überschreiten dürfen.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.1.1 Die in der Nutzungsschablone der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist bei Gebäuden mit geneigten Dächern die Firsthöhe (FH max.).
Der untere Höhenbezugspunkt wird mit 47,50 m über NHN festgesetzt.

2.1.2 Die Errichtung von Sonnenkollektoren ist innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Nahversorgung“ auf dem Dach des Hauptbaukörpers allgemein zulässig.

2.2 Überschreitung der Bauhöhen (§ 16 Abs. 6 BauNVO und § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB)

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb – Nahversorgung“ kann die festgesetzte höchstzulässige Höhe baulicher Anlagen ausnahmsweise um bis zu 2,0 m ausschließlich für technisch notwendige Aufbauten (z. B. Brandschutzfilter, Lüftungsanlagen, Wärmerückgewinnung und sonstige notwendige technischen Einrichtungen und Anlagen) als untergeordnete Bauteile auf bis zu maximal 5 % der Grundfläche des betroffenen Hauptgebäudes überschritten werden.
Hiervon ausgenommen sind die nach der Landesbauordnung anzeigefreien baulichen Anlagen, soweit örtliche erlassene Bauvorschriften dem nicht entgegenstehen.

2.3 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB) einschließlich der zulässigen Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Nahversorgung“ darf abweichend von der in Bezug auf die höchstzulässige Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO geltende 50%-Regelung die Grundfläche derart überschritten werden, dass zusammen mit den Hauptgebäuden eine Gesamt-GRZ von maximal 0,8 zulässig ist. Eine Überschreitung dieser so genannten „Kappungsgrenze“ von 0,8 ist nicht zulässig.

2.4 Ausnahmen von den überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB)

Die Überschreitung der zu den Stellplatzflächen und zur Anlieferungszone festgesetzten Baugrenzen ist unter Beachtung der Abstandsflächen nach der LBO für die Errichtung von offenen Vordächern oder Überdachungen zum Schutz der Eingangsbereiche und der Anlieferungszonen oder sonstiger Bewegungszonen sowie durch vertikale, Gebäude gliedernde Elemente bis zu einer Tiefe von 1,5 m grundsätzlich zulässig.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Nahversorgung“ mit einer festgesetzten abweichenden Bauweise > a < sind Gebäude gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO in offener Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m zulässig.

4. Stellplätze und Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO und § 14 Abs. 1 BauNVO)

4.1 Der Nachweis und die Errichtung notwendiger Stellplätze sind innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Nahversorgung“ nachzuweisen und herzustellen. Zusätzlich ist eine Mitbenutzung der Stellplatzflächen auf dem südöstlichen angrenzenden Grundstückteil Alte Landstraße Nr. 38 zulässig.

4.2 Die Errichtung von überdachten Abstellplätzen für Einkaufswagen oder Fahrräder als bauliche Nebenanlagen sind auch außerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB planzeichnerisch festgesetzten Stellplatzflächen „St“ und der Fläche für Fahrräder und Nebenanlagen „F / Ne“ grundsätzlich zulässig.

4.3 Die Errichtung einer Paketstation als bauliche Nebenanlage ist vorzugsweise innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB planzeichnerisch festgesetzten Fläche „Ne“, aber auch innerhalb der Stellplatzflächen „St“, entsprechend Ziffer I., 1.1.5 zulässig.
Gleiches gilt für die Wertstoffcontainer, die neben dem planzeichnerisch markierten Standort grundsätzlich auch angrenzende Stellplatzflächen in Anspruch nehmen können.

5. Maßnahmen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

5.1 Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Nahversorgung“ ist das geneigte Dach „SD“ des Erweiterungsbaus gemäß der örtlichen Bauvorschrift zu Ziffer II, 1.1 extensiv zu begrünen und dauerhaft mit diesen Entwicklungsziel zu erhalten.

5.2.1 Das auf den geneigten Dachflächen des Hauptbaukörper anfallende Oberflächenwasser ist entsprechend der Bestandssituation der linearen Mulde westlich des Lebensmitteldiscountmarktes und der flächenhaften Mulde südlich des Marktes zur Versickerung und zur Verdunstung zuzuführen.

Der am nordwestlichen und südlichen Plangebietsrand vorhandene und in der Planzeichnung (Teil A) planzeichnerisch festgesetzte Baumbestand ist zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind in der nachfolgenden Pflanzperiode zu ersetzen.

5.2.2 Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers (Regenwasserversickerung) ist die Verwendung metallischer Dachflächen unzulässig, sofern diese Dachflächen nicht mit einem Schutzlack oder Ähnlichem versehen sind.

5.3 Im Kronentraufbereich der mit Erhaltungsgebot festgesetzten Einzelbäume sind bauliche und sonstige Maßnahmen so durchzuführen, dass nachhaltige Schädigungen ausgeschlossen werden können.

5.4 Die Ausleuchtung der Betriebsflächen ist so auszuführen, dass die Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche hin erfolgt, die künstlich beleuchtet werden müssen.

6. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zur Einhaltung des aktuellen Standes der Technik und zur Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Nahversorgung“ Lärmschutzmaßnahmen baulicher Art vorzunehmen, die in der Planzeichnung (Teil A) symbolhaft und in den nachfolgenden Ziffern 6.1 sowie 6.1.1 und 6.1.2 weiterführend textlich festgesetzt sind.

6.1 Zur Abschirmung der Emissionen der Stellplatzanlage zur angrenzenden Bebauung Gretje-Offen-Weg Nr. 1 und 3 und Augusta-Stollberg-Straße Nr. 5 ist die Errichtung und der dauerhafte Erhalt einer Lärmschutzwand „LSW“ mit einer Höhe von 3,00 m, bezogen auf die Oberkante der maßgeblichen Stellplatzanlage und einem seitlichen Grenzabstand von 3,0 m zwischen Lebensmitteldiscountmarkt und Augusta-Stollberg-Straße erforderlich.
Ein lückenloser Anschluss an die Gebäudewand des Lebensmitteldiscountmarktes ist herzustellen.

6.1.1 Die in der Planzeichnung (Teil A) planzeichnerisch und unter Ziffer I, 6.1 festgesetzte Lärmschutzwand hat eine Schalldämmung von Rw ≥ 20 dB zu gewährleisten und kann schallhart (reflektierend, Schallabsorbtionsgrad α ≤ 0,2) ausgeführt werden.

6.1.2 Sobald der Erweiterungsbau des Lebensmitteldiscountmarktes erfolgt ist, kann die unter Ziffer I, 6. 1 und 6.1.1 sowie planzeichnerisch festgesetzte Lärmschutzwand um die Länge des Erweiterungsbaus zurückgebaut werden, wobei erneut ein lückenloser Anschluss an die neue Gebäudewand des Marktes herzustellen ist.

7. Ein- und Ausfahrtsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Nahversorgung“ ist Kfz gebunden ausschließlich nur über den in der Planzeichnung (Teil A) planzeichnerisch festgesetzten Ein- und Ausfahrtsbereich an die „Alten Landstraße“ angebunden.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 LBO)

1. Dachgestaltung

1.1 In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Nahversorgung“ ist für den Erweiterungsbau ein geneigtes Dach zulässig, das als extensives Gründach mit einem mind. 8 cm dicken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv mit standortangepassten Gräsern zu begrünen und dauerhaft zu erhalten ist.

1.2 Die Dacheindeckung ist mit Ausnahme des Erweiterungsbaus ausschließlich mit antrahzitfarbenen Dachziegeln und Dachsteinen auszuführen.

2. Außenfassaden

Für die Außenwände sind rotes bis rotbraues Ziegel- oder Verblendmauerwerk oder derartige keramische Riemchen zulässig. Es sind auch geflammte Ziegel oder keramische Riemchen zulässig. Eindrittel der Fassadenfläche darf in Zink oder einem anderen Material und einer anderen Farbe ausgeführt werden.

3. Werbeanlagen

3.1 In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Nahversorgung“ sind
- Werbeanlagen am Gebäude und an der Stätte der Leistung entsprechend den gesetzlichen Regelungen der Landesbauordnung allgemein zulässig
  und
- in Form eines Werbepylonen [vgl. Ziffer I.,1.1.3)] mit einer Höhe von maximal 6,0 m, bezogen auf die Oberfläche der direkt angrenzenden Betriebsfläche und einer Werbefläche von 15 m² je Seite, wobei beleuchte Werbeanlagen in mattweißem Licht und blendfrei auszuführen sind.

3.2 Unzulässig sind in dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Nahversorgung“
- Aufstellung von Plakatwänden, insbesondere zur Augusta-Stollberg-Straße,
- Werbeanlagen auf Dächern,
- Anlagen mit wechselndem und / oder bewegtem Licht,
- nach oben abstrahlende Beleuchtungen und
- der Betrieb der Leuchtreklame und der Parkplatzbeleuchtung in der Zeit von 22:00 bis 7:00 Uhr.

3.3 Damit eine direkte Lichteinstrahlung vermieden wird, ist die Beleuchtung innerhalb des Sonstigen Sondergebietes so auszurichten, dass ausschließlich die Betriebsflächen und Stellplatzflächen ausgeleuchtet werden.

4. Oberflächengestaltung

Die Oberfläche der Fahrgassen und Bewegungsflächen der Stellplatzanlage und der Betriebsflächen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Nahversorgung“ ist mit einer Asphaltoberfläche oder in ebenem Pflaster mit Fuge < 3 mm auszuführen, sofern Belange des Bodenschutzes dem nicht entgegenstehen.

III. Hinweise

Artenschutz:

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dürfen alle Handlungen und Arbeiten an Bäumen, Hecken, Gebüschen und anderen Gehölzen sowie der Abriss von Gebäuden gem. § 35 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der gesetzlichen Schutzzeit ausgeführt werden, d. h. zurzeit nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars eines Jahres ausgeführt werden.

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), der zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom 22.01.2009 (Ges. v. 01.10.2015, GVOBl. S. 398) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 23.06.2022 folgende Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 der Stadt Bargteheide für das Gebiet im Norden begrenzt teilweise durch die südöstliche Grenze des Flurstückes 33/38, durch die südöstliche Grenze der Flurstücke 33/40, 33/41, 33/42, kreuzt die Augusta-Stolberg-Straße, teilweise durch die nördliche Grenze der Augusta-Stolberg-Straße und kreuzt die Alte Landstraße, im Osten teilweise durch die östliche Grenze der Alten Landstraße, westlich „Alte Landstraße“ und nördlich „Jersbeker Straße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Erhaltung von Bäumen:
Fachliche Grundlagen zur Erhaltung der Bäume sind die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und die RAS-LP4 „Richtlinien für die Anlage von Straßen Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“.

Baumschutzsatzung:
Es gilt die Satzung der Stadt Bargteheide zum Schutz von Bäumen (Baumschutzsatzung) vom 14.03.2019.

Rechtsfolgen:
Im Geltungsbereich der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „An der Alte Landstraße“ werden alle Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 11 einschließlich dessen rechtswirksamen 1. Änderung für den Bereich des Plangeltungsbereiches durch diese 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 ersetzt.

Vorschriften:
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse u. ä.) können im Rathaus der Stadt Bargteheide, (1. Obergeschoss/Neubau, Zimmer 0 34a), Rathausstraße 24-26 in 22941 Bargteheide, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden. Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, finden diese jeweils in der bei Erlass des Bebauungsplanes geltenden Fassung Anwendung und werden ebenfalls bei der Stadt Bargteheide zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Definition der Verkaufsfläche:
Bei der Ermittlung der Verkaufsflächen (vgl. Urteil BVerwG 4 C 14.04 vom 24. November 2005) sind alle Flächen einzubeziehen, die vom Kunden betreten werden können oder geeignet sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern bzw. zu Verkaufszwecken eingesehen werden können, aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden aber nicht betreten werden dürfen (z. B. Fleisch- und Käsetheke mit Bedienung). Ebenso zur Verkaufsfläche gehören die Bereiche, in die die Kunden nach der Bezahlung gelangen sowie Planräume, die vom Kunden betreten werden können. Eine überdachte Fläche zum Abstellen von Einkaufswagen außerhalb des Gebäudes eines Lebensmittelmarktes ist laut Entscheidung des BVerwG vom 09.11.2016 (Az. 4 C 1/16) dagegen nicht Teil der Verkaufsfläche. Auch Flächen vor Notausgängen zählen laut Beschluss des BVerwG (Az.: 4 B 9.19) nicht zur Verkaufsfläche.

Ermittlung des Stellplatz- und Abstellplatzbedarfes:
Zur Ermittlung des Stellplatz- und Abstellplatzbedarfes ist die 1. Änderung der Richtlinie der Stadt Bargteheide als Orientierungsgrundlage z.B. für die mögliche Festsetzung von Stellplätzen in Bebauungsplänen und/oder für den Abschluss städtebaulicher Verträge nach§ 11 Baugesetzbuch (BauGB) für die Stadt Bargteheide (vom 12.12.2019) zu beachten.

Denkmalschutz:
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG (in der Neufassung vom 30.12.2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Altlasten:
Sollte bei der Umsetzung der Bauvorhaben Bodenverunreinigungen zu Tage gefördert oder bemerkt werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn unverzüglich zu unterrichten.

SATZUNG DER STADT BARGTEHEIDE
- KREIS STORMARN -
ÜBER DIE 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 11
„An der Alten Landstraße“

Für das Gebiet:
im Norden begrenzt teilweise durch die südöstliche Grenze des Flurstückes 33/38, durch die südöstliche Grenze der Flurstücke 33/40, 33/41, 33/42, kreuzt die Augusta-Stolberg-Straße, teilweise durch die nördliche Grenze der Augusta-Stolberg-Straße und kreuzt die Alte Landstraße,
im Osten teilweise durch die östliche Grenze der Alten Landstraße,
westlich „Alte Landstraße“ und nördlich „Jersbeker Straße“

ÜBERSICHTSPLAN o. M.

(Quelle: https://www.openstreetmap.de/karte.html)

- SATZUNG -

Beratungs- und Verfahrensstand: Ausschuss für Planung und Verkehr vom 28.04.2022 Stadtvertretung vom 23.06.2022 Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss / Bekanntmachung („Bebauungsplan der Innenentwicklung“)	Planverfasser: BIS-SCHAUBLAKE 24613 Aukrug	Maßstab: 1:500 (im Original)	Planungsstand vom 15.04.2022 (Plan Nr. 3.0)