

ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. 1990 I S. 132), zuletzt geändert am 22.04.1993.
 Es gilt die Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhaltes: Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) (BGBl. 1991 I S. 58 vom 22.01.1991).

SO
 Großflächiger Einzelhandel - Bau- und Gartenmarkt

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
 Sondergebiet großflächiger Einzelhandel - Bau- und Gartenmarkt (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
 Geschossflächenzahl
 GFZ 0,5
 GF 6210 m²
 GRZ 0,6

Zahl der Vollgeschosse
II

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB)
 Abweichende Bauweise
a

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 und (6) BauGB)
 Straßenverkehrsflächen

Einfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20, 25, (6) BauGB)
 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Baum, zu erhalten

Knick, vorhanden

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

St

Sonstige Planzeichen
 Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) 4 und 22 BauGB)
 Zweckbestimmung: Stellplatz

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) 10 und (6) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes der Nachbargemeinde

Abgrenzung unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung

Lärmpegelbereich III, Lärmpegelbereich IV

Nachrichtliche Übernahmen
 Waldabstandsstreifen gem. § 24 LWaldG

Grenze der 20,0 m- bzw. 15,0 m-Anbauverbotszone

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 11.07.2007 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 für das Gebiet nordwestlich der B 206, zwischen der K 102 und der Bahnlinie Neumünster - Bad Oldesloe (Teilgeltungsbereich 1) sowie der Fläche westlich der K102 (Teilgeltungsbereich 2) (Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 09.05.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in "Uns Dörper" am 26.05.2006 erfolgt.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) 1 BauGB wurde am 09.05.2006 durchgeführt.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.05.2006 von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgefordert sowie zu einem Scoping-Termin am 01.06.2006 eingeladen.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.05.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Verfahren zu den Verfahrensvermerken 4 und 6 sind gem. § 4a (2) BauGB gleichzeitig durchgeführt worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden, die von der Planung berührt sein können, ist erfolgt (§ 2 (2) BauGB).
- Die Gemeindevertretung hat am 13.03.2007 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung einschließlich des Umweltberichtes haben in der Zeit vom 21.05.2007 bis zum 21.06.2007 während der Dienststunden nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 11.05.2007 in "Uns Dörper" ortsüblich bekanntgemacht.

Gemeinde Schackendorf, den 03.09.2007
 Siegel gez. der Bürgermeister

- Der katastermäßige Bestand am 09.08.2007 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Die Überprüfung des örtlichen Gebäudebestandes und der Topographie sind nicht Inhalt der Bescheinigung.

Bad Segeberg, den 13.08.2007
 Siegel gez. der Leiter des Katasteramtes

- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 11.07.2007 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 11.07.2007 als Satzung beschlossen und die Begründung einschließlich des Umweltberichtes durch Beschluss gebilligt.

Gemeinde Schackendorf, den 03.09.2007
 Siegel gez. der Bürgermeister

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

Gemeinde Schackendorf, den 03.09.2007
 Siegel gez. der Bürgermeister

- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und 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 am 14.09.2007 ortsüblich bekanntgemacht 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 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 15.09.2007 in Kraft getreten.

Gemeinde Schackendorf, den 17.09.2007
 Siegel gez. der Bürgermeister

TEIL B - TEXT

- Allgemeines**
Art der baulichen Nutzung
 1.1. Neben der Nutzung Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel Bau- und Gartenmarkt ist innerhalb dieser Fläche ein Imbiss bzw. eine Cafeteria bis zu einer Größe von 200 m² Gastraumfläche zulässig. (§ 9 (1) 1 BauGB)
 1.2. Die maximale Verkaufsfläche im Sondergebiet Großflächiger Einzelhandel Bau- und Gartenmarkt beträgt 10.000 m². Die maximale Verkaufsfläche gilt hierbei als Gesamtwert für den Bebauungsplan Nr. 70 der Stadt Bad Segeberg und den Bebauungsplan Nr. 7 der Gemeinde Schackendorf. (§ 11 (2) BauNVO)
 1.3. Die das Kernsortiment "Bau und Garten" ergänzenden zentrenrelevanten Randsortimente sind auf 10% der Verkaufsfläche zu begrenzen. (§ 11 (2) BauNVO)
Maß der baulichen Nutzung
 1.4. Die Gesamthöhe der baulichen Anlagen hat im Bereich Baufenster 1 maximal 47,0 m ü.NN zu betragen.
 Die Gesamthöhe der baulichen Anlagen hat im Bereich Baufenster 2 maximal 54,0 m ü.NN zu betragen.
 (Höhenbezugspunkt s. Hinweis, höchster Geländepunkt liegt ca. 36 m ü.NN) (§ 9 (1) 1 BauGB)
Bauweise
 1.5. Es wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Länge der Hausformen darf dabei auch mehr als 50 m betragen, dabei gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise. (§ 22 BauNVO)

- Sonstiges**
- Zufahrten sind ausschließlich an den entsprechend ausgewiesenen Stellen anzulegen. (§ 9 (1) 11 BauGB)
 - Stellplätze innerhalb der Anbauverbotszone sind ausschließlich als offene Stellplätze errichtbar. (§ 9 (1) 4 BauGB)
 - Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ist zum Bahnkörper eine mind. 1,20 m hohe, wehrhafte, lückenlose Einfriedigung herzustellen und auf Dauer zu erhalten. (§ 11 (2) BauNVO)
 - Die Oberflächenentwässerung der Grundstücke erfolgt durch Versickerung auf dem Grundstück. (§ 9 (1) 16 BauGB)

- Gestaltung (§ 92 LBO i. Vbg. m. § 9 (4) BauGB)**
 2.1. Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stätte der Leistung anzubringen und nur im Zusammenhang mit der Gebäudefassade zulässig. Darüber hinaus ist die Aufstellung von Fahnenmasten, Hinweis- und Sammelschildern und Pylonen möglich. Der Einsatz von Fahnenmasten ist nur auf den privaten Grundstücksflächen zulässig. Das Aufstellen von jeweils einem Hinweisschild ist pro Grundstückseinfahrt bzw. -ausfahrt außerhalb der Stätte der Leistung an der Erschließungsstraße (Kreisstraße K 102) erlaubt. Pylone dürfen, da es sich um ein Gewerbegebiet mit überregionaler Bedeutung handelt, eine maximale Höhe von 61,0 m ü. NN besitzen. (Höhenbezugspunkt s. Hinweis, höchster Geländepunkt liegt ca. 36 m ü.NN) Bei Gebäudefrontlängen von über 30,00 m ist eine maximale Gesamtfläche der Werbeanlagen von 30 qm zulässig. Eine Überschreitung der Werbefläche ist bei Gebäuden über 40,00 m Gebäudefrontlänge ausnahmsweise möglich (Hinweis: Abstimmung mit der Stadt Bad Segeberg). (§ 31 (1) BauGB)
 2.2. Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist zulässig, sofern es sich nicht um wechselndes und bewegtes Licht handelt. Die Installation von Skybeamern ist nicht zulässig. Beleuchtungseinrichtungen im Bereich der Außenflächen sind mit monochromatischen Lichtquellen (z. B. Natrium-Niederdrucklampen mit gelber Strahlung von ca. 580 nm) herzustellen. Fassadenbeleuchtungen und Leuchtreklamen sind von April bis Oktober in der Zeit von 23:00 Uhr bis 4:00 Uhr abzuschalten.

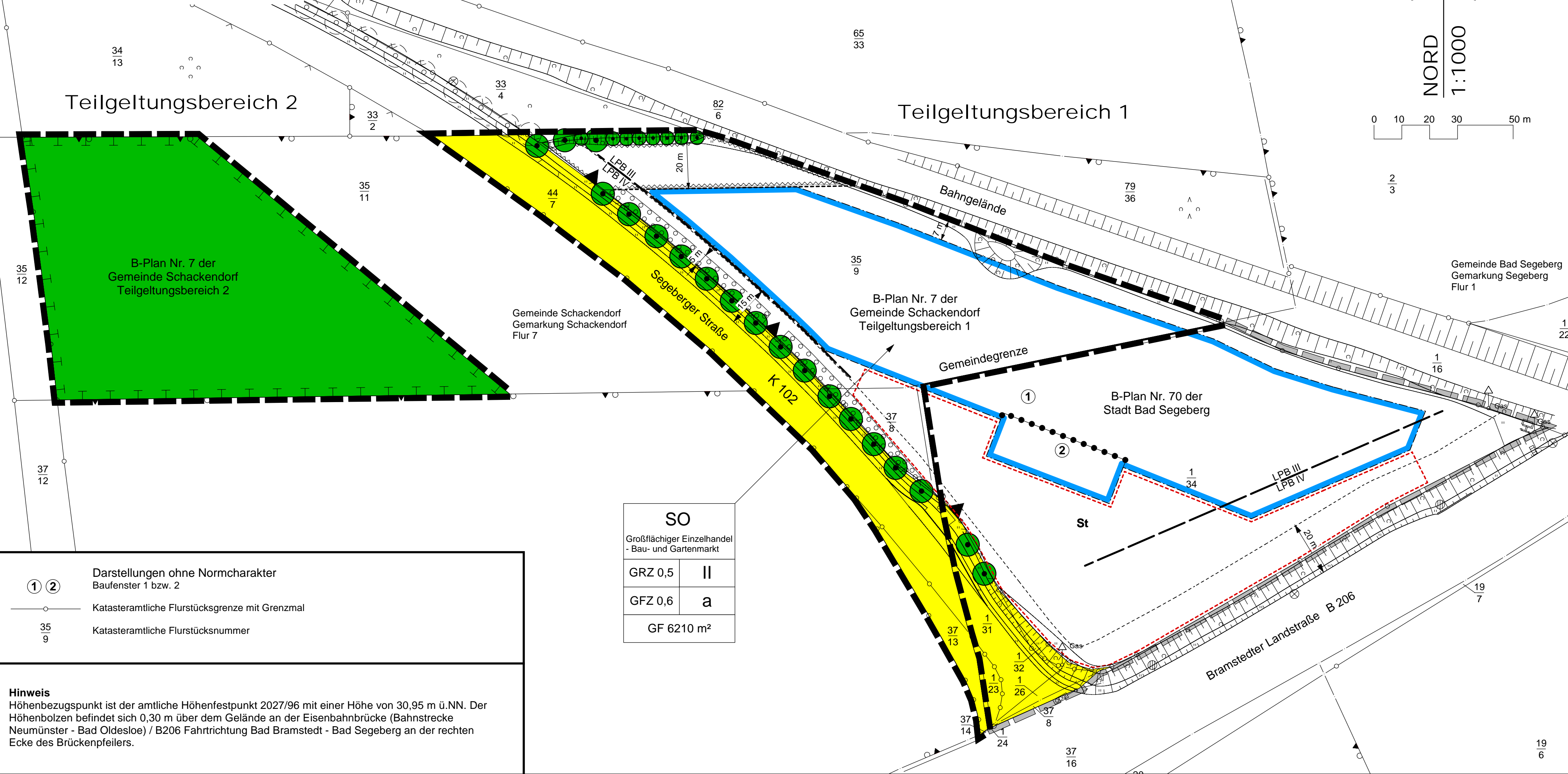
- Grünordnung**
 3.1. Für die Anlage von 10 Stellplätzen ist jeweils ein standortgerechter, heimischer Laubbaum (3 x verschult, Stammumfang 18 - 20 cm) im Bereich der Stellplätze zu pflanzen. Als Arten sind schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia) und Feldahorn (Acer campestre) zu verwenden. Die jeweilige Pflanzung ist auf Dauer zu erhalten. Die Größe der offenen Baumscheiben hat jeweils 6 qm zu betragen, die Baumscheiben sind vor dem Überfahren zu schützen. Die entlang der Kreisstraße K 102 eingetragenen Bäume sowie die Bepflanzungen auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind auf Dauer zu erhalten. Die Flächen sind mit heimischen standortgerechten Arten zu bepflanzen (§ 9 (1) 25 BauGB)
 3.2. Die Fläche (Teilgeltungsbereich 2) für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist der Sukzession zu überlassen. (§ 9 (1) 20 BauGB)

- Immissionsschutz (§ 9 (1) 24 BauGB)**
 4.1. Die Außenbauteile der Gebäude im Lärmpegelbereich müssen mindestens folgenden Anforderungen nach DIN 4109 (Ausg. 11.1989), Tab. 8 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Lärmpegelbereich LPB	Büro Räume erf. R'w,res in dB
III	30
IV	35

Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße erf. R'w,res ist auf der Grundlage der als Technischen Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 (Ausg. 11.1989) und Beiblatt 1 zu DIN 4109 (Ausg. 11.1989) zu führen.

TEIL A - PLANZEICHNUNG

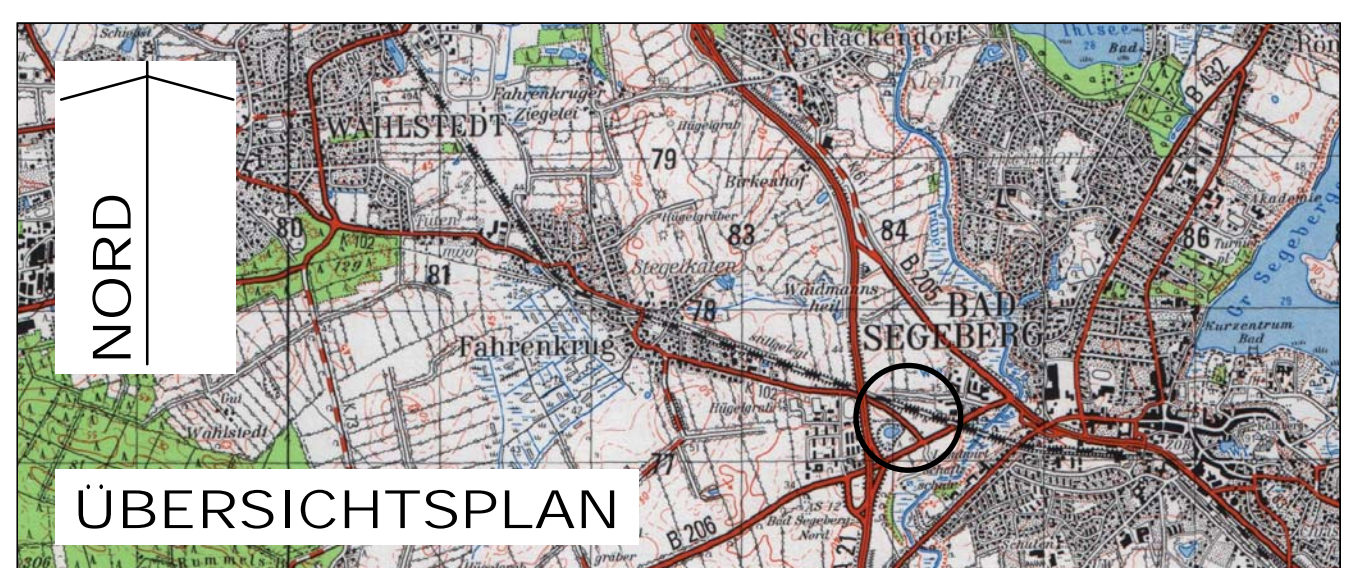


SO	
Großflächiger Einzelhandel - Bau- und Gartenmarkt	
GRZ 0,5	II
GFZ 0,6	a
GF 6210 m ²	

- Darstellungen ohne Normcharakter
- Baufenster 1 bzw. 2
- Katasteramtliche Flurstücksgrenze mit Grenzmal
- Katasteramtliche Flurstücksnummer

Hinweis
 Höhenbezugspunkt ist der amtliche Höhenfestpunkt 2027/96 mit einer Höhe von 30,95 m ü.NN. Der Höhenbolzen befindet sich 0,30 m über dem Gelände an der Eisenbahnbrücke (Bahnstrecke Neumünster - Bad Oldesloe) / B206 Fahrtrichtung Bad Bramstedt - Bad Segeberg an der rechten Ecke des Brückenpfeilers.

SATZUNG DER GEMEINDE
SCHACKENDORF
 KREIS SEGEBERG
 ÜBER DEN
BEBAUUNGSPLAN NR. 7
 FÜR DAS GEBIET
 nordwestlich der B 206, zwischen der K 102
 und der Bahnlinie Neumünster - Bad Oldesloe
 (Teilgeltungsbereich 1) sowie der Fläche
 westlich der K 102 (Teilgeltungsbereich 2)
ANSIEDLUNG EINES BAU- UND GARTENMARKTES



STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR
 EBERHARD GEBEL, JAN GEBEL
 23795 BAD SEGEBERG, WICKELSTRASSE 9
 T 04 551-81520 F 04 551-83170
 stadtplanung.gebel@freenet.de

Stand: 18.09.2007