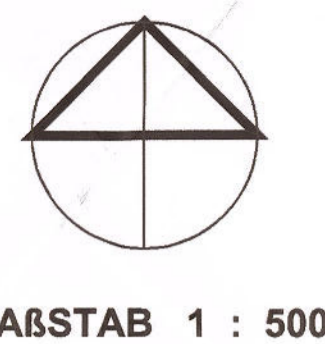


SATZUNG DER GEMEINDE STUVENBORN, KREIS SEGEBERG, ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8 FÜR DAS GEBIET "SONDERGEBIET FRISCHEMARKT"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein jeweils in der z. Zt. gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Stuvemborn vom 24. April 2014 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 für das Gebiet "Sondergebiet Frischemarkt", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO vom 23. Januar 1990
zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BStB, Nr. 29 vom 20.06.2013 S. 1648)



ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNG	RECHTSGRUNDLAGEN
	I. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIV INHALT)	§ 9 BauGB, BauNVO
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS	§ 9 Abs.7 BauGB
	SONSTIGES SONDERGEBIET MIT DER ZWECKBESTIMMUNG "GROßFLÄCHIGER EINZELHANDEL - LEBENSMITTELMARKT"	§ 11 BauNVO
	MAXIMALE ÜBERBAUBARE GRUNDFLÄCHE	§ 16+17 BauNVO
	MAXIMALE GEBÄUDEHÖHE IN METERN ÜBER DER HÖHE DES ERDGESCHOSSFERTIGFUSSBODENS	§ 16+18 BauNVO
	ABWEICHENDE BAUWEISE	§ 22 BauNVO
	BAUGRENZE	§ 23 BauNVO
	PRIVATE VERKEHRSLÄCHE - FUSSWEG	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	EIN- UND AUSFAHRT	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	PRIVATE GRÜNFLÄCHE	§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
	PARKANLAGE	
	BEZEICHNUNG DER GRÜNFLÄCHEN	
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES -REGENWASSERRÜCKHALTEBECKEN-	§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB
	FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT	§ 9 Abs.1 Nr.18 BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
	ANPFLANZEN VON BÄUMEN	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
	ERHALTEN VON BÄUMEN	§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE	§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB
	II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	§ 9 Abs.6 BauGB
	GEWÄSSERANDSTREIFEN	§ 38 WHG
	III. DARSTELLUNGEN (OHNE NORMCHARAKTER)	
	VORHANDENES GEBÄUDE	
	KÜNFTIG FORTFALLENDES GEBÄUDE	
	GEPLANTES GEBÄUDE	
	VORHANDENE FLURSTOCKSGRENZE	
	FLURSTOCKNUMMER	
	HÖHENPUNKTE	
	VORHANDENE BÄUME	
	MASSANGABEN IN METERN	
	SICHTDREIECK	

TEIL B - TEXT

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 BauGB, BauNVO

- Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans**
§ 12 Abs.1 BauGB
- Gemäß § 12 Abs. 3 und 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 sind innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.**
- Art und Maß der baulichen Nutzung**
§ 9 Abs.1 BauGB
- Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung -Großflächiger Einzelhandel / Lebensmittelmarkt- dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zum Verkauf von Lebensmitteln und Waren des täglichen Bedarfs mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.650 m². Zulässig sind nur**
 - a) ein Vollsortimentlebensmittelmart mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m²,
 - b) ein Getränkemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 200 m² und
 - c) weitere ergänzende Nahversorgungsangebote (Shops, Dienstleistungen) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 250 m² sowie
 - d) die zugeordneten Einrichtungen für die Lagerhaltung, für die Verwaltung und Unterhaltung der Einzelhandelsbetriebe.

Für die Einrichtungen nach Textziffer 1.1 a) bis c) ist dabei eine räumliche Trennung nicht erforderlich.
- In dem festgesetzten Sondergebiet darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die maximal zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer maximal überbaubaren Grundstücksfläche von 9.150 m² überschritten werden.**
- Das festgesetzte Maß für die maximal überbaubare Grundstücksfläche gilt für die Summe der baulichen Anlagen innerhalb des festgesetzten Baugebietes.**
- Bauweise**
§ 9 Abs.1 BauGB, § 22 (4) BauNVO
- Für das festgesetzte Sonstige Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche dürfen Gebäude auch mit Gebäudehöhen über 50,0 m errichtet werden.**
- Höhe der baulichen Anlagen**
§ 9 Abs.1 BauGB, § 18 + 18 BauNVO
- Die maximal zulässige Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigsbodens der Gebäude bzw. Gebäudeteile wird als absoluter Wert über NN (Normal Null) festgesetzt. Das maximal zulässige Maß der Höhe beträgt 27,75 m über NN.**
- Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist auf die tatsächliche Höhe des Erdgeschossfertigsbodens bezogen, gemessen von der Oberkante. Das zulässige Maß der Höhe beträgt 12,50 m.**
Untergeordnete Bauteile (z.B. Lüftungsschornsteine, technische Anlagen) dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 1,50 m überschreiten.
- Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze**
§ 9 Abs.1 + 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO
- Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.**
Garagen und überdeckte Stellplätze sind unzulässig.
- Grünordnerische Festsetzungen**
§ 9 Abs.15, § 9 (1) 25 a + b BauGB
- In der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.**

- An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten innerhalb der Stellplatzfläche sind Laubbäume als Hochstämme entsprechend der Artenliste zu pflanzen. Die Bäume sind als Hochstämme mit folgenden Mindestqualitäten anzupflanzen: 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm gemessen in 1,00 m Höhe. (Hinweis: Artenliste im Umweltbericht als Bestandteil der Begründung)
Die Anpflanzungen können mit Rücksicht auf die interne Aufteilung der Stellplatzanlage erfolgen und vom festgesetzten Standort abweichen. Die festgesetzte Anzahl der Bäume muss jedoch erhalten bleiben.
Im Kronenbereich eines jeden Laubbäumens ist ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m² bei einer Mindestgröße für die offene Vegetationsfläche von 2,0 x 2,0 m herzustellen. Die offene Vegetationsfläche ist bei Bedarf gegen das Befahren mit Kraftfahrzeugen zu sichern.
- Auf den am nördlichen und nordöstlichen sowie westlichen Rand des Plangebietes festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine flächige Anpflanzung aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern entsprechend der Artenliste anzulegen. Die Pflanzung ist
 - a) am nördlichen und nordöstlichen Rand auf einer Breite von 4,0 m 2-reihig, versetzt und mit einem Pflanzabstand von 1,0 m sowie
 - b) am westlichen Rand auf einer Breite von 2,5 m 1-reihig und mit einem Pflanzabstand von 1,0 m vorzunehmen. Je Reihe ist alle 10,0 m ein Baum zu pflanzen.

Die Bäume sind als Hochstämme mit folgenden Mindestqualitäten anzupflanzen: 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm gemessen in 1,00 m Höhe. Die Sträucher sind mit folgenden Mindestqualitäten anzupflanzen: 2 x verpflanzt, 60/100 cm. (Hinweis: Artenliste im Umweltbericht als Bestandteil der Begründung)
Bei der Anpflanzung am nördlichen und nordöstlichen Rand des Plangebietes ist nach Süden und Südwesten zu den versiegelten Flächen des Sondergebietes hin ein 1,0 m breiter Pufferstreifen zum Schutz der Gehölzfläche mit einer artenreichen Wiesensmischung anzulegen.
- Auf der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft am westlichen Rand des Plangebietes ist eine naturnahe flächige Anpflanzung aus standortgerechten Bäumen und Sträuchern entsprechend der Artenliste mit einem Anteil von ca. 75 % an kleinkronigen Bäumen und Sträuchern truppartig anzulegen.
Die Bäume sind als Hochstämme mit folgenden Mindestqualitäten anzupflanzen: 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm gemessen in 1,00 m Höhe. Sträucher sind mit folgenden Mindestqualitäten anzupflanzen: 2 x verpflanzt, 60/100 cm. (Hinweis: Artenliste im Umweltbericht als Bestandteil der Begründung)
Die nicht bepflanzten Flächen sowie ein 3,0 m breiter Pufferstreifen am östlichen Rand zum festgesetzten Sondergebiet hin sind mit einer artenreichen Wiesensmischung anzulegen.
- Die als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung -Parkanlage- festgesetzte Fläche ist naturnah als arten- und krautreiche Wiesenfläche zu entwickeln. Die Fläche ist ein- bis zweimal im Jahr (zweimal: ab Juli, einmal: im Zeitraum August/September) zu mähen, das Mahdgut ist abzuführen.
Entlang des südöstlichen Randes der Fläche sind vier (4) Laubbäume als Hochstämme entsprechend der Artenliste zu pflanzen. Die Bäume sind als Hochstämme mit folgenden Mindestqualitäten anzupflanzen: 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 14-16 cm gemessen in 1,00 m Höhe. (Hinweis: Artenliste im Umweltbericht als Bestandteil der Begründung)
- Auf den mit G1 und G2 gekennzeichneten, festgesetzten privaten Grünflächen ist eine Strauchpflanzung in Kombination mit Wiesenflächen anzulegen, gärtnerisch zu gestalten, zu pflegen und zu erhalten. Zur Straßenseite ist dabei eine Strauchhecke entsprechend der Artenliste mit einem Pflanzabstand von 1,0 m anzulegen.
Die Sträucher sind mit folgenden Mindestqualitäten anzupflanzen: 2 x verpflanzt, 60/100 cm. (Hinweis: Artenliste im Umweltbericht als Bestandteil der Begründung)
- Für alle festgesetzten Anpflanzungen sind Gehölze aus heimischer Anzucht zu verwenden. Sie sind dauerhaft zu erhalten und gegen Wildverbiss zu schützen.
Bei deren Abgang sind Ersatzpflanzungen mit den für die jeweilige Fläche vorgesehenen Mindestqualitäten vorzunehmen.
- Innerhalb des in der Fläche für die Landwirtschaft am südwestlichen Rand des Plangebietes nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellten, von der oberen Böschungskante gemessenen, 5,0 m tiefen Gewässerrandstreifens zum Gewässer Rendsbek sind bauliche Anlagen nur ausnahmsweise zulässig. Bäume, Sträucher und Hecken dürfen nur so gepflanzt werden, dass die Unterhaltungsarbeiten des Gewässers nicht unverhältnismäßig erschwert werden.
Eine ackerbauliche Nutzung muss einen Mindestbestand von 0,80 m zur oberen Böschungskante des Gewässers einhalten.
Soweit die an das Gewässer angrenzenden Flächen der Viehhaltung dienen, ist in einem Mindestabstand von 0,8 m zur oberen Böschungskante ein Zaun zu setzen, der so ausgestaltet sein muss, dass die Gewässerunterhaltung nicht erschwert wird.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 9 Abs.1 BauGB, § 84 LBO

- Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen**
§ 84 (1) LBO
- Die Gestaltung der Fassaden der Hauptgebäude ist nur zulässig in rottem, rotbraunem oder rotbraunem Verblendenwerkwerk oder mit einer in heller Farbgebung überstrichenen Putzfläche, die einen Remissionswert (Hellbezugswert) zwischen 80 und 90 % aufweisen muss.
Für Teilflächen der Fassaden ist bis zu einem maximalen Flächenanteil von 30% je Gebäudeseite auch die Verwendung von profilierten Metallblechen mit nicht reflektierender Oberfläche zulässig.
Für untergeordnete Fassadenelemente sind auch andere Materialien und Farben zulässig.
- Die Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldächer auszubilden. Die Dachneigung muss mindestens 15° betragen.
Für die Gestaltung eingeschossiger Anbauten und untergeordneter Bauteile sind auch andere Dachformen und Dachneigungen zulässig.
- Die geeigneten Dächer der Hauptgebäude sind mit Dachsteinen in den Farbönen Rot, Rotbraun oder Anthrazit einzudecken.
- Werbeanlagen an Gebäuden sind nur an der Ostfassade der Gebäude zur Straße „Kalte Weide“ hin ausgerichtet zulässig und dürfen die vorhandene Gebäudehöhe an dem Ort der Anbringung nicht überschreiten. Zulässig sind:
 - a) maximal eine Werbeanlage mit einer maximalen Einzelgröße von 10,0 m² als Hauptwerbeanlage sowie
 - b) als Werbeteilchen an der Fassade maximal vier Werbeanlagen mit einer maximalen Einzelgröße von 4,0 m².
- Freistehende Werbeanlagen sind nur innerhalb der hierfür vorgesehenen Flächen zulässig. Folgende Werbeanlagen sind zulässig:
 - a) Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Bezeichnung G1 ist maximal eine freistehende Werbeanlage als Werbeteilchen mit einer maximalen Einzelgröße von 6,5 m² und einer maximalen Höhe von 5,00 m zulässig.
Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe der Werbeanlage ist die Höhe der Mittelachse der Straße „Kalte Weide“ im Bereich des Aufstufortes.
 - b) Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Bezeichnung G2 sind maximal drei freistehende Fahnenstangen mit innenliegenden Seiten als Werbeträger zulässig.
- Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.
- Fremdwerbung ist im gesamten Plangebiet unzulässig.
- Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Stellplätze und Einfriedigungen**
§ 84 (1) 3 LBO
- Die Stellplätze und Zufahrten mit Ausnahme der Fahrgassen der Stellplatzanlage sowie Wege- und Platflächen sind mit Gittersteinen bzw. Plattensteinen mit großem Fugenspiel oder mit Versickerungspflaster in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen.

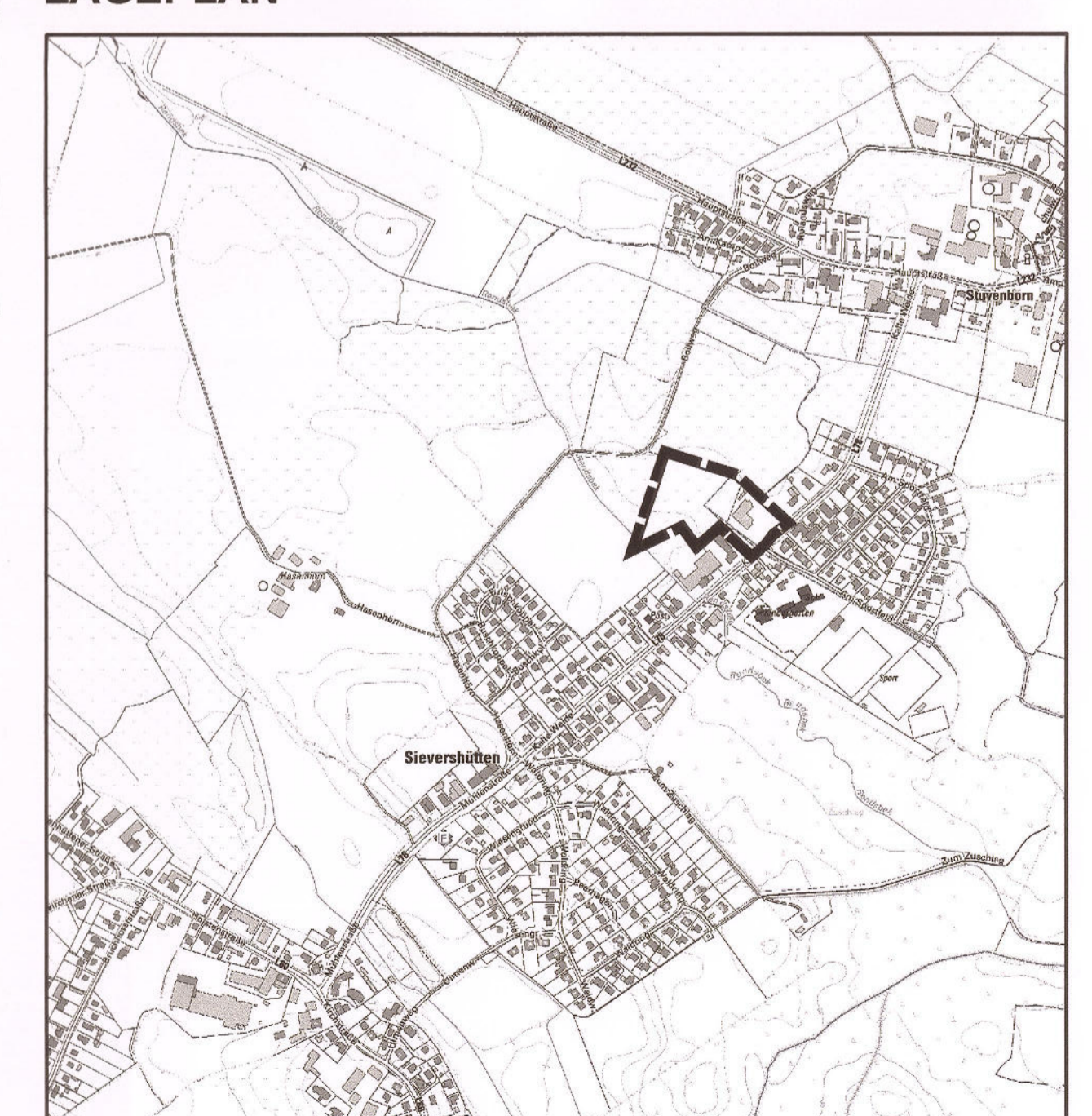
Hinweise

- Die für die Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 18 BNatSchG erfolgen durch Ausbuchung von Ökoprokten aus dem Ökoprojekt „Barker Heide 2“ der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein in der Gemeinde Hartenholm, Kreis Segeberg auf Teilflächen der Flurstücke 37/4 und 38/4, Flurstück 7, Gemarkung Hartenholm.
- Als zugeordnete Ausgleichsmaßnahmen sind auf einer Fläche von 1.349 m² Größe die Entwicklung zu magrem Grünland auf höher gelegenen Flächen sowie die Entwicklung zu mesophiltem Grünland sowie im Randbereich von Gräben und in feuchten Senken die Entwicklung zu binsen- und seggenreichen Grünland vorgesehen.
- Am westlichen Rand des Plangebietes verläuft das Verbandsgewässer „Rendsbek“. Die für das Gewässer geltenden Regelungen der Verbandsatzung des Gewässerpflegerverbandes „Schmalfelder Au“ und hier insbesondere die §§ 5 und 6 der Satzung sind zu beachten.
- Bei dem Gewässer „Rendsbek“ handelt es sich um ein Vorranggewässer gemäß Wasserrahmenrichtlinie (WRRL). Mit Stand von 2005 hat das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) des Landes Schleswig-Holstein einen 50,0 m breiten Streifen beidseits der Rendsbek als potentiell natürlichen Entwicklungsraum für das Gewässer definiert. Es ist zu gewährleisten, dass die hier angesprochenen Entwicklungsmaßnahmen langfristig nicht das Entwicklungspotential des Gewässers einschließlich angrenzender Biotop einschränken.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgrund der Aufstellungsbeschlüsse der Gemeindevertretung vom 10. September 2009 und in aktualisierter Form am 24. April 2012. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Umschau am 07. Oktober 2009 und in aktualisierter Form am 20. Juni 2012 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 23. Januar 2013 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 07. März 2013 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 30. Januar 2014 den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 20. Februar 2014 bis einschließlich 21. März 2014 während der Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfreiheit von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgeben werden können, am 05. Februar 2014 durch Abdruck in der Umschau örtlich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03. Februar 2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der katasträmliche Bestand am 28.07.2014... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig beschreiben.
Uetersen, den 28.07.2014
i.v. Me
Öffent. best. Verm.-Ing.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 24. April 2014 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 24. April 2014 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
- Stuvemborn, den 1.4. AUG. 2014
Stiegelabruck
Bürgermeister
- Stuvemborn, den 1.4. AUG. 2014
Stiegelabruck
Bürgermeister
- Stuvemborn, den 1.4. AUG. 2014
Stiegelabruck
Bürgermeister
- Der Beschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8 durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erläuterung auf Dauer während der Öffnungszeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 2. AUG. 2014 örtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Vorschriften der Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Einspruchsansprüche geltend zu machen und das Erreichen dieser Ansprüche (§ 84 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtsvorschriften des § 4 Abs. 3 BauGB wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem am 2. AUG. 2014 in Kraft getreten.
- Stuvemborn, den 2.8. AUG. 2014
Stiegelabruck
Bürgermeister

LAGEPLAN



VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 8 DER GEMEINDE STUVENBORN

JÄNICKE + BLANK
ARCHITEKTURBÜRO FÜR
STADT- UND ORTSPLANUNG
BLÜCHERPLATZ 9 a
24105 KIEL
Tel. 0431/791910 Fax 070495
e-mail: info@jenickeundblank.de

3. Ausfertigung