

Satzung der Gemeinde Sülfeld über die 1. vorhabenbezogene Änderung und Ergänzung

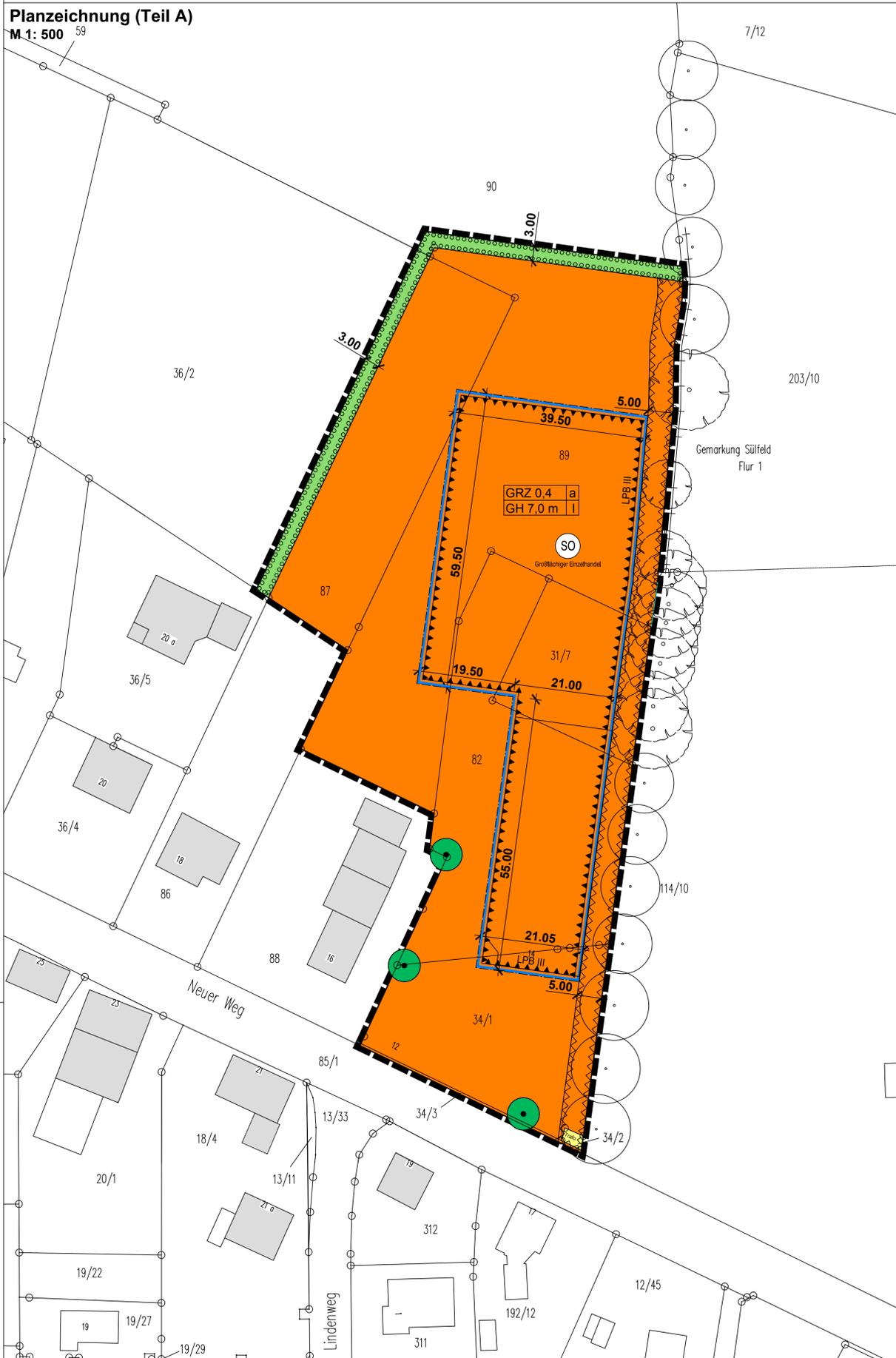
des Bebauungsplans Nr. 17

für das Gebiet westlich des Friedhofs, Grundstück "Neuer Weg 14"

Aufgrund der §§ 10 und 13a des Baugesetzbuches wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Sülfeld vom 11.12.2014 folgende Satzung über die 1. vorhabenbezogene Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 17 für das Gebiet westlich des Friedhofs, Grundstück "Neuer Weg 14" - in einer Tiefe von ca. 175 Metern, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551).

Planzeichnung (Teil A)

M 1: 500



Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung)

sonstiges Sondergebiet: Großflächiger Einzelhandel (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
GRZ 0,4 Grundflächenzahl

I Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

GH 7,0m Gebäudehöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 u. 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise

Baugrenze

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

private Grünfläche

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6, § 40 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

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

Erhaltung: Bäume

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

LPB III Lärmpegelbereich, z.B. III

Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung, sonstigen baulichen Anlagen, Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen freizuhalten sind

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene Grundstücksgrenzen

vorhandene Gebäude mit Nebengebäuden

Flurstücksnummern

Textliche Festsetzungen (Teil B)

es gilt die Baunutzungsverordnung vom 28.08.1982 i.d.F. vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

A. Planungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 BauGB und Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S-H)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und Klimaschutzbezogene Festsetzungen gemäß § 9 (1, 2 u. 3) BauGB und § 19 BauNVO

1.1 Im Sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ ist ein Einzelhandelbetrieb mit einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 1.500 m² zulässig.

Innerhalb der Verkaufsfläche sind folgende Sortimente zulässig:
Ein Lebensmittelvollsortimenter mit maximal 1.400 m² Verkaufsfläche mit Waren des periodischen, nahversorgungsrelevanten Bedarfs inklusive maximal 200 m² für das Getränkeassortiment sowie bis zu drei räumlich und funktionell integrierte Shops mit insgesamt maximal 100 m² Verkaufsfläche.

1.2 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)
Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 festgesetzt. Die zulässige Grundfläche außerhalb der Baugrenzen darf unter Anrechnung aller Nebenanlagen (Stellplätze, Lagerflächen etc.) gemäß § 19 (4) Satz 2 BauNVO um mehr als 50 % überschritten werden. Es ist eine GRZ von maximal 0,8 zulässig.

1.3 Geschossigkeiten
Im gesamten Plangebiet ist maximal 1 Vollgeschoss zulässig.

1.4 Höhenlage der Gebäude (§ 9 (3) BauGB)
Die Höhe der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss (OKFFEG) darf die Höhe der Fahrmitte des zugehörigen Straßenabschnittes im Bereich der Zufahrt auf das Grundstück nicht überschreiten.

1.5 Höhenbegrenzung der Gebäude
Im gesamten Plangebiet ist eine maximale Gebäudehöhe in Bezug auf OKFFEG von 7,0 m zulässig.
Die festgesetzte Gebäudehöhe darf für nutzungsbedingte technische Aufbauten (z. B. Schornsteine, Kühlaggregate) um maximal 1,00 m überschritten werden.

2. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen - Lärmschutz § 9(1) Nr. 24 BauGB

2.1 Zum Schutz zulässiger Büroräumlichkeiten vor Gewerbelärm wird Lärmpegelbereich III für Neu-, Um- und Ausbauten nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau festgesetzt. Den dargestellten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile ¹⁾ R _{w, ext}
	L _a	Büro Räume ²⁾ [dB(A)]
III	[dB(A)]	35
	61 - 65	

¹⁾ resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)
²⁾ An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.

Für alle Neu- und Umbauten ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

B. Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 (1) Nr. 15, 20 u. 25 BauGB

3. Erhalt und Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

3.1 Die in der Planzeichnung dargestellten festgesetzten Laubbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

3.2 Zum Schutz des benachbarten Altbaubestandes ist die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Fläche im östlichen Randbereich von Bebauung, sonstigen baulichen Anlagen, Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen freizuhalten.

3.3 Als Ausgleichsmaßnahme für die Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes ist am West- und Nordrand des Geltungsbereiches eine 2-reihige ca. 3,00 m breite, geschlossene Gehölzpflanzung aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu entwickeln.

3.4 Die Anpflanzfläche ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

3.5 Innerhalb des Geltungsbereiches sind 12 großkronige, heimische Laubbäume in der Qualität Hochstamm, 3 x verpfl. Stammumfang 14 – 16 cm zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

3.6 Für die im Plangebiet entstehenden Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (s. Kap. 3.2 Umweltbericht) wird zum Ausgleich des naturschutzrechtlichen Eingriffs in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde eine 1.821 m² große Fläche eines vorhandenen Okokontos auf dem Flurstück 147, Flur 6, Gemarkung Sülfeld, zugeordnet.

C. Hinweise

4.1 Sollten bei Erdarbeiten archaische Funde oder Befunde auftreten, sind diese gemäß § 14 DSchG unverändert an Ort und Stelle zu belassen. Der Fachdienst Abfall und Bodenschutz beim Kreis Segeberg ist unverzüglich zu informieren, damit eine fachgerechte Dokumentation und Bergung durchgeführt werden kann.

4.2 Pflanzliste

Anpflanzung von 12 großkronigen Bäumen

(Qualität 3 x verpfl. Stammumfang mind. 14 – 16 cm)

Quercus robur (Stieleiche)
Tilia cordata (Winterlinde)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Acer campestre (Feldahorn)

Anpflanzung von Sträuchern

(Pflanzenabstand 1,0 m x 1,0 m)

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus monogyna (Eingriff. Weißdorn)
Crataegus laevigata (Zweigriff. Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Rosa canina (Gemeine Heckenrose)
Rosa rubiginosa (Wein-Rose)
Sambucus nigra (Holunder)
Syringa vulgaris (Flieder)
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 07.11.2013 und 06.02.2014. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Segeberger Zeitung am 12.02.2014 erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 20.02.2014 in Form einer Informationsveranstaltung durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 17.02.2014 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 15.05.2014 den Entwurf der 1. vorhabenbezogenen Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 17 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf der 1. vorhabenbezogenen Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 10.06.2014 bis 11.07.2014 während folgender Zeiten:
Montag 7:30 Uhr – 12:00 Uhr und 14:00 Uhr – 16:00 Uhr
Dienstag, Donnerstag und Freitag 8:30-12:00 sowie
Donnerstag 14:30 – 18:30
nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 30.05.2014 in der Segeberger Zeitung ortsüblich bekannt gemacht.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 05.06.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 30.09.2014 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Der Entwurf der 1. vorhabenbezogenen Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr.17 wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf der 1. vorhabenbezogenen Änderung und Ergänzung des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 14.10.2014 bis 29.10.2014 während folgenden Zeiten:
Montag 7:30 Uhr – 12:00 Uhr und 14:00 Uhr – 16:00 Uhr
Dienstag, Donnerstag und Freitag 8:30-12:00 sowie
Donnerstag 14:30 – 18:30
Nach § 4a (3) erneut öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 06.10.2014 in der Segeberger Zeitung ortsüblich bekannt gemacht.

9. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß §4a(3) BauGB mit Schreiben vom 08.10.2014 zur Abgabe einer erneuten Stellungnahme aufgefordert.

10. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 11.12.2014 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

11. Die Gemeindevertretung hat die 1. vorhabenbezogene Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 11.12.2014 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Itzstedt, den 28.05.2015

Siegel

Volker Bumann

(Amtsvorsteher Amt Itzstedt)

12. Der katastermäßige Bestand am 10.12.2013 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Norderstedt, den 21.05.2015

Siegel

13. Die Satzung über die 1. Vorhabenbezogene Änderung des B-Planes Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Itzstedt, den 28.05.2015

Siegel

14. Der Beschluss über die 1. Vorhabenbezogene Änderung und Ergänzung des B-Planes Nr. 17 durch die Gemeindevertretung sowie die Stelle, bei der der Plan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am ortsüblich bekannt gemacht. 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, Entschädigungsansprüche geltend zu machen, und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) Abs. GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

Itzstedt den,

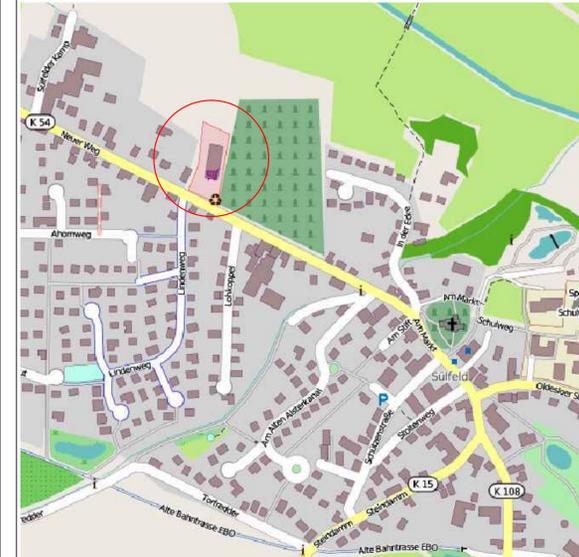
Siegel

Volker Bumann

(Amtsvorsteher Amt Itzstedt)

Verfahrensstand nach BauGB

§ 3(1) § 4(1) § 3(2) § 4(2) § 4a(3) § 10(3) § 10(4)



Gemeinde Sülfeld
Gemeindeverwaltung im Amt Itzstedt
Segeberger Str. 41
23845 Itzstedt

Planverfasser	Datum	Inhalt	Name
bearb.	15.05.2014		srk/mhvt
gez.	15.05.2014		srk/mhvt
geändert	14.08.2014		ct
geändert	08.10.2014	Textl. Festsetzungen	srk/ass
geändert	08.10.2014	Verfahrensvermerke	srk/ass
geändert	24.04.2015	Verfahrensvermerke	ass
geändert			

Maßstab: 1:500
Planinhalt: 1. Vorhabenbezogene Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 17 "Erweiterung EDEKA"
Nord