

SATZUNG

DER

GEMEINDE SIEK

ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 17 A

"Lebensmittelmarkt Jacobsrade"

TEXT (Teil B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

(BauGB, BauNVO)

01. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 2, § 6 und § 11 Abs. 3 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten Mischgebietes gilt hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ausschließlich § 6 BauNVO.

Innerhalb des gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzten Sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung "Lebensmittelmarkt" sind zulässig:

- 1 Lebensmittelmarkt, Läden und sonstige Verkaufsstellen mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 1.200 m²,
- nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe,
- Büros und Dienstleistungsbetriebe.

02. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 und 6 BauNVO)

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind von den Höhenbeschränkungen untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Antennenanlagen und Blitzableiter ausgenommen.

03. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und 22 Abs. 4 BauNVO)

Bei der festgesetzten abweichenden Bauweise (a) gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise. Baulängen von mehr als 50 m sind zulässig.

04. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ist die Errichtung von Wohnungen ausgeschlossen. Für die innerhalb des Plangebietes dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen in Abhängigkeit vom festgesetzten Lärmpegelbereich die in der nachfolgenden Tabelle 1 aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile einzuhalten. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach der Tabelle 2 zu erhöhen oder zu mindern. Für im Lärmpegelbereich IV bis V gelegene Gebäude gilt für die von den maßgeblichen Lärmquellen (BAB A1, BAB-Zubringer, Ortsumfahrung) abgewandten Gebäudeseiten jeweils ein um eine Stufe niedrigerer Lärmpegelbereich.

Tabelle 1:

Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß für Außenbauteile in Abhängigkeit vom Lärmpegelbereich nach DIN 4109

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	erforderliches resultierendes Schalldämmmaß des Außenbauteils R _w , res in dB	
		Aufenthaltsräume	Bürräume 1)
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35
V	71-75	45	40

Tabelle 2:

Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämmmaß nach Tabelle 1 in Abhängigkeit vom Verhältnis S(W-F) / Sa

S(W-F) / Sa 2)	2,5	2	1,6	1,3	1	0,8	0,6	0,4	0,5
Korrektur	5	4	3	2	1	0	-1	-3	-3

1) 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.

2) S (W-F): Gesamtfläche des Außenbauteils eines Aufenthaltsraumes in qm
Sa : Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in qm

05. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

1. Auf der Stellplatzanlage sind pro 6 Stellplätze ein mittel- bis großkroniger einheimischer und standortgerechter Laubbaum (Stammumfang mindestens 14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdreich) anzupflanzen.
Pro Baum ist eine wasserdurchlässige Baumscheibe von mindestens 10 m² vorzusehen. Bereits angepflanzte Bäume sind anzurechnen.
2. Die in der Planzeichnung festgesetzten Anpflanzflächen sind auszubilden als mindestens 2,5 m breiter Knick mit einer Höhe des Knickwalles von mindestens 1 m. Die Wallkrone ist zweireihig mit landschaftstypischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.

06. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1. Für den Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft sind dem Sonstigen Sondergebiet innerhalb des Geltungsbereichs zugeordnet:
 - 376 m² Ausgleichsfläche, Entwicklungsziel: Feldgehölz als private Grünfläche. Auf der bisher intensiv landwirtschaftlich genutzte Fläche sind einheimische und standortgerechte Gehölze aufzupflanzen.
 - Knick-Verschiebungen bzw. Knickneuanlagen von 109 m auf die zukünftigen Grundstücksgrenzen.
2. Für den Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft sind dem Baufeld im Sondergebiet, dem Mischgebiet und dem Fußweg ein Flächenanteil von 1.446 m² aus dem Ökopool „Höltigbaum“ in Stapelfeld außerhalb des Geltungsbereichs zugeordnet.

II. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 92 LBO)

Für das Sonstige Sondergebiet:

1. Alle Außenwände des Hauptgebäudes sind in rotem Verblendmauerwerk zu gestalten. Dabei sind diese mindestens alle 5,0 m durch senkrechte Strukturen (z. B. Mauervorsprünge, Pfeiler usw.) mit einer maximalen Breite von 1,0 m zu gestalten. Ausnahmsweise können untergeordnete Bauteile wie Laibungen, Brüstungen, Giebel, Stürze u. a., in anderen Materialien hergestellt werden, wenn sie weniger als 20 % des als Mauerwerk festgesetzten Teils einer Fassade einnehmen.
2. Die durch diese Strukturierung entstehenden Felder des Außenmauerwerks der Süd- und Westfassade sind im Erdgeschoss mit einem Glasanteil von mindesten 1/3 als waagrechtes Lichtband zu gestalten. Ausnahmsweise kann nach § 31 BauGB in den Endfeldern einer Fassade sowie bei Feldern mit anderen Öffnungen (z. B. Türen und Tore usw.) auf den Glasanteil verzichtet werden, wenn der Glasanteil der verbleibenden Felder um die entfallende Glasfläche des Endfeldes erhöht wird.
3. Glasierte und reflektierende Baustoffe für Mauerwerk und Dachdeckung sind unzulässig. Dies gilt nicht für den Einbau von Sonnenkollektoren, Dachfenstern und Lichtkuppeln.
4. Freistehende Werbeanlagen über den Dachflächen sind nur bei eingeschossigen Gebäuden oder Gebäudeteilen bis zu einer Höhe von maximal 11 m, bezogen auf die Oberkante der Werbeanlage zur Höhe des der Werbeanlage vorgelagerten nördlichen Gehweges der Hauptstraße, zulässig.

Für das Mischgebiet:

Garagen und untergeordnete Nebenanlagen i. S. d. § 14 Abs. 1 BauNVO sind den Hauptbaukörpern in der Gestaltung anzupassen.

ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 – PlanzV 90

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN

RECHTSGRUNDLAGE

I) FESTSETZUNGEN:

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)



Mischgebiet
(§ 6 BauNVO)



Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Lebensmittelmarkt"
(§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)



GFZ 0,4 Geschossflächenzahl (GFZ) mit Dezimalzahl, als Höchstmaß



GRZ 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) mit Dezimalzahl



GR 250 m² Grundfläche (GR) mit Flächenangabe



II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß



FH 11,0 m Höhe baulicher Anlagen: Firsthöhe in m über einem Bezugspunkt

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



Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)



Offene Bauweise
(§ 22 Abs. 2 BauNVO)



Abweichende Bauweise
(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Einfahrtsbereich
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 BauGB)

5. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)



Oberirdisch, z.B. 110 kV
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

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



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

7. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)



Mit Gehrechten zu belastende Fläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)



Lärmpegelbereich (z.B. IV)
(i.V. mit § 1 Abs. 4 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche



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

8. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen



Vorgeschlagene Flurstücksgrenze



Künftig entfallende Flurstücksgrenze



Ausschwingungsbereich der oberirdischen Versorgungsleitung



KM 3,351
OD Ortsdurchfahrtsgrenze

II) DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER:



Flurstücksbezeichnung



Flurstücksgrenze



Vorhandene Geländehöhe über NN



Bauliche Anlagen als Hauptgebäude

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 11.10.2004. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Stormarner Tageblatt am 22.04.2005 erfolgt.
2. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 BauGB abgesehen worden, da sich die Änderung auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nicht oder nur unwesentlich auswirkt.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.12.2004/06.01.2005/11.01.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 05.04.2005 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Siek, den **19. Sep. 2005**



Toni
Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am **1.8. MAI 2005** sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den **16. SEP. 2005**



Toni
(Teetzmann)
Öffentl. best. Verm.-Ing.

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 29.06.2005 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 29.06.2005 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Siek, den **19. Sep. 2005**



Toni
Bürgermeister

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

Siek, den **19. Sep. 2005**



Toni
Bürgermeister

10. Der Beschluss über den Bebauungsplan durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am **30.9.2005** 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 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 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am **01.10.2005** in Kraft getreten.

Siek, den **05. Okt. 2005**



Toni
Bürgermeister