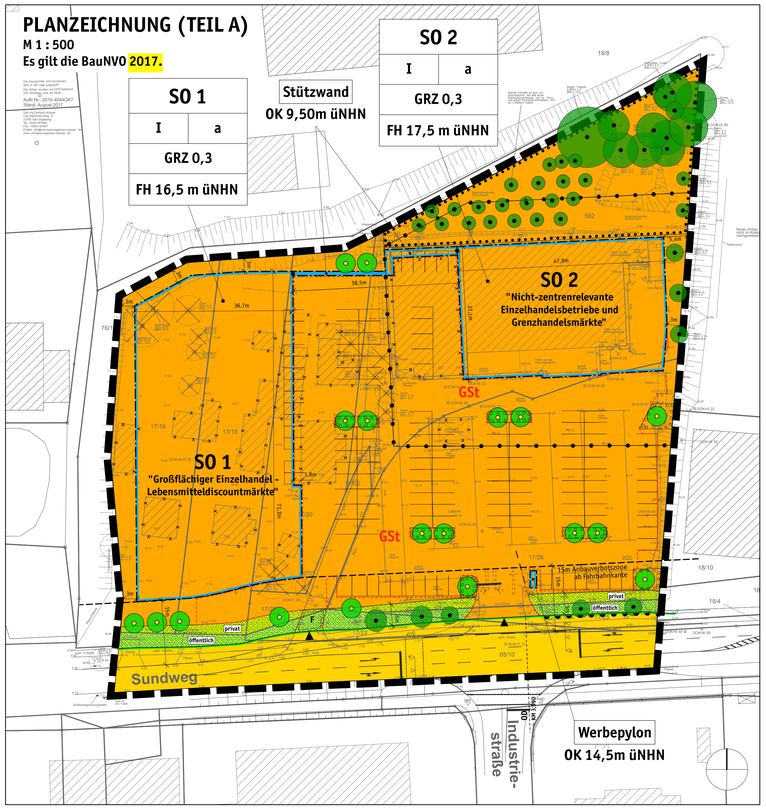
PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M 1 : 500

Es gilt die BauNVO 2017.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

SO 1 — Sonstiges Sondergebiet SO 1 mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel - Lebensmitteldiscountmärkte" (§ 11 BauNVO)

SO 2 — Sonstiges Sondergebiet SO 2 mit der Zweckbestimmung "Nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe und Grenzhandelsmärkte" (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16, 18-22 BauNVO)

GRZ 0,3 — Grundflächenzahl als Höchstmaß, zum Beispiel 0,3 (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

I — zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, zum Beispiel 1 Vollgeschoss (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

FH 17,5 m üNHN — Firsthöhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß, zum Beispiel 17,5 m üNHN (Meter über Normalhöhennull) (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

OK 14,5m üNHN — Oberkante der baulichen Anlagen als Höchstmaß, zum Beispiel 14,5 m üNHN (Meter über Normalhöhennull) (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22-23 BauNVO)

a — abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

GSt — Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (§ 12 BauNVO)

Besonderer Nutzungszweck von Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Werbepylon — Fläche mit besonderem Nutzungszweck, zum Beispiel für die Aufstellung eines Werbepylon

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

Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Ein-/Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentlich — öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Grünstreifen"

privat — private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Grünstreifen"

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

F — Fahrrecht zugunsten von Feuerwehr, Not- und Rettungsfahrzeugen

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Anpflanzen von hochstämmigen, großkronigen Laubbäumen, Qualität 18-20 cm Stammumfang in 1,30 m Höhe

Erhalt von Bäumen

Flächen mit Bindung für Bepflanzung

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Anbauverbotszone zur Kreisstraße i.S.d. StrWG

Sonstige Darstellungen ohne Normcharakter

18/4 — Flurstücksgrenze mit Flurstücksbezeichnung

Baum, vorhanden / Baum, künftig fortfallend

Gebäude und bauliche Anlagen, vorhanden / Gebäude, künftig fortfallend

Stellplätze geplant

vorhandene Geländehöhe bezogen auf Normalhöhennull, z.B. 7,27 m üNHN / Böschung

8m — Bemaßung in Meter

OD 69,5 990 — Ortsdurchfahrt mit Kilometrierung

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Das Sonstige Sondergebiet SO1 mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmitteldiscountmärkte" dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben für Lebensmittelbedarf. Zulässig sind:
- Lebensmitteldiscountmärkte mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.350 m²,

Als zulässiges Kernsortiment für den täglichen Bedarf der Lebensmitteldiscountmärkte gelten:
- Lebensmittel
- Getränke
- Drogerie-, Parfümerie-, Kosmetikartikel
- Zeitungen, Zeitschriften
- pharmazeutischer Bedarf
- Schnittblumen.

Als zulässige zentrenrelevante Begleit-/Randsortimente der Lebensmitteldiscountmärkte gelten:
- Bekleidung, Wäsche
- Lederwaren, Schuhe
- Hausrat, Haushaltswaren
- Glas, Porzellan, Keramik
- Geschenkartikel, Wohnaccessoires
- Foto, Film, Optik, Akustik
- Uhren, Schmuck, Silberwaren
- Sportartikel und –bekleidung
- Bücher
- Papier, Schreibwaren
- Unterhaltungselektronik, Computer und Telekommunikation
- Spielwaren
- Baby- und Kinderartikel
- Sanitätswaren
- Weiße Ware, Haushaltselektronik

Der Anteil der zentrenrelevanten Begleit-/Randsortimente, die nicht unter den täglichen Bedarf fallen (Aktionsware), darf in Summe maximal 10 % der Verkaufsfläche betragen.

Die temporäre Aufstellung mobiler Verkaufsstände ist im Sonstigen Sondergebiet SO1 mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmitteldiscountmärkte" innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in der planzeichnerisch festgesetzten Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen „St" ausnahmsweise zulässig. Die von diesen mobilen Verkaufsständen temporär beanspruchte Grundfläche darf 40 m² nicht überschreiten.

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO1 mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel – Lebensmitteldiscountmärkte" ist die Errichtung von Werbepylonen nur an dem dafür ausgewiesenen Standort zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO)

1.2 Das Sonstige Sondergebiet SO2 mit der Zweckbestimmung „Nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe und Grenzhandelsmärkte" dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten und Grenzhandelsmärkten. Zulässig sind:
- nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von maximal 700 m²,
- Grenzhandelsmärkte mit einer Verkaufsfläche von maximal 700 m².

Als zulässige Sortimente der „nicht-zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe" gelten:
- Möbel, Küchen
- Campingartikel und –möbel
- Antiquitäten, Kunst
- Bettwaren, Matratzen
- Haus- und Heimtextilien, Gardinen und Zubehör
- Bodenbeläge, Teppiche
- Kfz-Zubehör
- Bau- und Heimwerkerbedarf
- Gartenbedarf, Pflanzen
- Tierbedarf
- Lampen, Leuchten und Zubehör
- Fahrräder und Zubehör

Als zulässige Sortimente der „Grenzhandelsmärkte" gelten:
- Nahrungs- und Genussmittel, wie Tabak, Zigaretten, alkoholische Getränke, Bier, Wein und Spirituosen, nicht-alkoholische Getränke, Süßwaren,
- Reisebedarf (wie z.B. Batterien)
- Drogerie- und Kosmetikartikel (als Randsortiment)
- Brennstoffe.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 11 BauNVO)

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

2.1 Im Sonstigen Sondergebiet SO1 beträgt die zulässige Firsthöhe (FH) maximal 16,50 m üNHN (Meter über Normalhöhennull). Das Maß gilt inklusive aller Dachaufbauten. Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt der Oberkante des Gebäudes (Dachhaut bzw. Attika bzw. Oberkante Aufbauten).
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO; § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.2 Im Sonstigen Sondergebiet SO1 beträgt die zulässige Oberkante (OK) für einen Werbepylon maximal 14,50 m üNHN (Meter über Normalhöhennull). Bezugspunkt für die Oberkante ist der höchste Punkt des Werbepylons.
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO; § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.3 Im Sonstigen Sondergebiet SO2 beträgt die zulässige Firsthöhe (FH) maximal 17,50 m üNHN (Meter über Normalhöhennull). Das Maß gilt inklusive aller Dachaufbauten. Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt der Oberkante des Gebäudes (Dachhaut bzw. Attika bzw. Oberkante Aufbauten).
(§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO; § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.4 Überschreitungen der festgesetzten zulässigen Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 BauNVO aufgeführten Anlagen sind höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 In den Sonstigen Sondergebieten SO1 und SO2 mit abweichender Bauweise „a" sind Gebäude über 50 m Länge zulässig. Es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise. Im Bereich der zulässigen Stützwand in den Sonstigen Sondergebieten SO1 und SO2 darf ohne seitlichen Grenzabstand gebaut werden.
(§ 22 Abs. 2 und 4 BauNVO)

4. Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1 In den Sonstigen Sondergebieten SO1 und SO2 sind Stellplätze mit ihren Zufahrten gemäß § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der Fläche für Gemeinschaftsstellplätze „GSt" zulässig.
(§ 12 Abs. 6 BauNVO; § 14 Abs. 1 BauNVO)

5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1 In den Sonstigen Sondergebieten SO1 und SO2 sind Garagen unzulässig.
(§ 12 Abs. 6 BauNVO)

5.2 Im Sonstigen Sondergebiet SO1 ist die Errichtung von Werbepylonen nur innerhalb der planzeichnerisch festgesetzten überbaubaren Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck „Werbepylon" zulässig. Im Sonstigen Sondergebiet SO2 ist die Errichtung von Werbepylonen nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB, § 14 Abs. 1 BauNVO)

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

6.1 In den festgesetzten öffentlichen und privaten Grünflächen sind bauliche Anlagen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind erforderliche Fußwege zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche Sundweg und dem Baugrundstück, erforderliche Feuerwehrzufahrten sowie vorhandene, der Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienende Nebenanlagen und Leitungen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB; § 14 Abs. 2 BauNVO)

7. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme 1

7.1 Ein Abriss der Gebäude Sundweg 101, 103, 105 und die Fällung von Gehölzen darf nur im Zeitraum vom 01.12. bis 29.02. durchgeführt werden. Ein Abriss oder Teilrückbau des Gebäudes Sundweg 107 darf im Zeitraum vom 01.09. bis 15.04. durchgeführt werden.

Ein Abweichen von den Zeitvorgaben ist nur dann zulässig, wenn ein Nachweis durch einen Fachgutachter erbracht wird, dass keine Quartiernutzung durch Fledermäuse vorliegt. Während der Brutzeit (1.3. - 31.8.) ist auch ein fachkundiger Negativnachweis für Brutvögel zu erbringen.
Wenn der Abriss dann nicht sofort erfolgt, sind mögliche Zugänge zu Quartieren direkt nach der Kontrolle zu verschließen, um eine Wiederbesiedlung zu verhindern.

Der Nachweis ist der zuständigen UNB vorzulegen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme 2

7.2 Für die Außenbeleuchtung in den Baugebieten ist nur die Verwendung von insektenfreundlichem Licht zulässig. Abstrahlungen in den westlichen und nördlichen Randbereich am Fließgewässer Jordan sind zu vermeiden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Artenschutzrechtliche CEF-Maßnahme 1 (Fledermäuse der Gebäude)

7.3 Als vorgezogener Ausgleich sind folgende Kästen/Verschalungen am verbleibenden Teil des Bestandsgebäudes Sundweg 107 fachgerecht herzustellen:
- 5 Fledermaushöhlenkästen und
- 5 selbstreinigende Fledermausspaltenkästen oder 10 selbstreinigende Spaltenkästen, die in die Fassade integriert werden.

Die Kästen können in Gruppen aufgehängt werden. Zur Vermeidung von Meisenbesatz in Fledermaushöhlenkästen ist 1 Höhlenkasten für Kleinmeisen pro Kastengruppe im Nahbereich aufzuhängen. Die Meisenkästen sind anrechenbar auf die Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme 1 (Text-Nr. 7.6).

Nach Fertigstellung des neuen Gebäudes im Geltungsbereich kann ein Teil der künstlichen Quartiere fachgerecht dorthin umgesetzt werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Artenschutzrechtliche CEF-Maßnahme 2 (Breitflügelfledermaus)

7.4 Als vorgezogener Ausgleich ist ein Dachbodenquartier im verbleibenden Teil des Bestandsgebäudes Sundweg 107 fachgerecht herzustellen:
- Einrichtung eines Dachbodenquartiers im Dachinnenraum mit geeigneter Öffnung und 2 Verschalungen von mindestens 1 x 1 m Größe (Spaltenquartier).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Artenschutzrechtliche CEF-Maßnahme 3 (Fledermäuse der Gehölze)

7.5 Als vorgezogener Ausgleich sind folgende Kästen/Verschalungen an geeigneten verbleibenden älteren Bäumen im Geltungsbereich fachgerecht anzubringen:
- 5 selbstreinigende Fledermausspaltenkästen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme 1 (Brutvögel der Gebäude)

7.6 Als Ausgleich sind 10 Kästen für Nischenbrüter und Höhlenbrüter fachgerecht anzubringen. Die Anbringung kann an dem neuen Gebäude und an dem verbleibenden Bestandsgebäude im Geltungsbereich erfolgen:
- 4 Höhlenbrüterkästen für Kleinmeisen (Meisenkästen aus der CEF-Maßnahme 1 für Fledermäuse (Text-Nr. 7.3) können angerechnet werden) und
- 6 Nischenbrüterkästen oder 6 Niststeine Halbhöhlenbrüter zum Einbau in Fassaden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme 2 (Mehlschwalbe)

7.7 Als Ausgleich sind folgende Nisthilfen für Mehlschwalben auf der Rückseite des verbleibenden Teils des Bestandsgebäudes Sundweg 107 fachgerecht anzubringen:
- 8 Mehlschwalbennester.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme 3 (Gehölzbrüterarten)

7.8 Als Ausgleich sind 935 m² Gehölzfläche aus heimischen Gehölzarten und/oder Obstbaumarten als Ersatzlebensraum für Gehölzbrutvögel im gleichen Naturraum herzustellen. Der Ausgleich ist extern durch Abschluss eines Gestattungsvertrages über die Herstellung von 935 m² Gehölzfläche in einem Gehölz-Ökokonto im gleichen Naturraum der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein / der Ausgleichsagentur Schleswig-Holstein GmbH nachzuweisen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

8.1 In den Sonstigen Sondergebieten SO1 und SO2 ist je angefangene 10 Stellplätze mindestens ein großkroniger, hochstämmiger Laubbaum der Qualität 18-20 cm Stammumfang, gemessen in 1,30 m Höhe, zur Gliederung und Begrünung der Gemeinschaftsstellplatzanlage zu pflanzen.

Die planzeichnerisch in den Sonstigen Sondergebieten SO1 und SO2 festgesetzten Baumanpflanzungen sind auf diese Festsetzung anrechenbar.

Die mit Erhaltungsgebot in den Sonstigen Sondergebieten SO1 und SO2 festgesetzten Bäume sind auf diese Festsetzung nicht anrechenbar. Die Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünstreifen" festgesetzten Einzelbaumanpflanzungen sind auf diese Festsetzung nicht anrechenbar.

Je Baum innerhalb bzw. am Rand befestigter Flächen ist eine Pflanzgrube mit mindestens 12 m³ durchwurzelbarem Raumes mit einer Breite von mindestens 2,0m und einer Tiefe von mindestens 1,0m mit geeignetem Substrat herzustellen, welches bei Verdichtung zum Erreichen der Tragfähigkeitsanforderung an den Baugrund der vorgesehenen Verkehrsfläche einen ausreichenden Wasser- und Lufthaushalt für den Baum gewährleistet. Je Baum sind offene Baumscheiben von mindestens 6 m² Fläche herzustellen. Standorte für Leuchten, Verkehrsschilder, Trafostationen etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.

Die Baumanpflanzungen innerhalb bzw. am Rand befestigter Flächen sind durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren und Anfahren mit Kfz zu sichern (Rammschutz).

Die Anpflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

8.2 Für die innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünstreifen" festgesetzten Einzelbaumanpflanzungen sind in Ergänzung der Straßenbaumbepflanzung Winter-Linden (Tilia cordata) der Qualität hochstämmiger Laubbaum, 18-20 cm Stammumfang, gemessen in 1,30 m Höhe zu verwenden.

Die Anpflanzungen sind zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

8.3 Für die mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen im Verhältnis 1:1 und in der Qualität hochstämmiger Laubbaum, 18-20 cm Stammumfang, gemessen in 1,30 m Höhe, vorzunehmen.

8.4 Innerhalb der Fläche mit Bindung für die Bepflanzung sind die einzeln mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sowie Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Bäume sind im Verhältnis 1:1 und in der Qualität hochstämmiger Laubbaum, 18-20 cm Stammumfang, gemessen in 1,30 m Höhe zu ersetzen. Bei Ersatzpflanzungen für die Bäume und Sträucher sind standortgerechte und heimische Laubgehölzarten zu verwenden.

Die extern nachzuweisende Gehölzpflanzung gemäß Text-Nr. 7.8 kann als Ersatz für bis zu 13 mit Erhaltungsgebot festgesetzte Bäume in der Fläche mit Bindung für die Bepflanzung nördlich des Bestandsgebäudes Sundweg 107 angerechnet werde.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

9. Gestalterische Festsetzungen

9.1 Dächer
Glänzende und spiegelnd glasierte Materialien zur Dacheindeckung sind nicht zulässig. Solaranlagen sind zulässig.

9.2 Gestaltung von Werbeanlagen
In den Sonstigen Sondergebieten SO1 und SO2 sind Werbeanlagen nur an den Gebäuden als Stätte Ihrer Leistung in baulich untergeordneter Größe und Form zulässig. Es ist eine freistehende Werbeanlagen in der planzeichnerisch festgesetzten Fläche für Werbepylone zulässig.

Leuchtschilder, Lichtwerbung und beleuchtete Werbeanlagen sind zulässig, außer solche mit blinkendem, wechselndem, bewegtem oder laufendem Licht.

HINWEISE

Beachtung DIN 18916
Bei Pflanzmaßnahmen sind die Normvorschriften der DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Pflanzen und Pflanzarbeiten" (Stand August 2002) zu beachten, anzuwenden und einzuhalten.

Für alle neu zu pflanzenden Bäume innerhalb bzw. am Rand befestigter Flächen sind:
a) Pflanzgruben mit mindestens 12m³ durchwurzelbaren Raumes mit einer Breite von mindestens 2,0m und einer Tiefe von mindestens 1,0m mit geeignetem Substrat herzustellen, welches bei Verdichtung zum Erreichen der Tragfähigkeitsanforderung an den Baugrund der vorgesehenen Verkehrsfläche einen ausreichenden Wasser- und Lufthaushalt gewährleistet.

b) offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Flächen/Baumscheiben von mindestens 6m² herzustellen.

c) Standorte für Leuchten, Verkehrsschilder, Trafostationen etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.

Beachtung DIN 18920, RAS-LG-4
Bei Baumaßnahmen sind die Normvorschriften der DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau – Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" (Stand Juli 2014) zu beachten, anzuwenden und einzuhalten. Zu erhaltende Bäume sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften (DIN 18920, RAS-LG-4) zu sichern und von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.

Dauerhafte Geländeauffhöhungen oder –abgrabungen sind im Wurzelbereich (Kronentraufbereich zzgl. 2m) von zum Erhalt festgesetzten Bäumen unzulässig.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind grundsätzlich außerhalb der Wurzelbereiche zu erhaltender Gehölze zu verlegen.

Beachtung Lichtraumprofil
Für Baumpflanzungen im Bereich der Gemeinschaftsstellplatzanlage sind nur Bäume zu verwenden, deren Kronenansatz mindestens in 2,80m Höhe beginnt und damit auf das erforderliche Lichtraumprofil für Fahrzeugverkehr geschnitten/gezogen ist.

Baumschutzsatzung
Im Baugenehmigungsverfahren sind für die Baugrundstücke die erforderlichen Baumfällungen zu beantragen. Auf die nach Baumschutzsatzung aufgegebenen Ersatzpflanzungen sind die planzeichnerisch und gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 7.1 vorgegebenen Baumpflanzungen in den Sonstigen Sondergebieten SO1 und SO2 anrechenbar.

Hinweise für die Artenschutzrechtlichen CEF-Maßnahmen 1 bis 3 (Fledermäuse)
Die Standorte für die CEF-Maßnahmen 1 bis 3 sind vor den Eingriffen zu konkretisieren und zu sichern. Die Umsetzung der Maßnahmen ist vor dem Abriss der Gebäude bzw. der Fällung der potenziellen Höhlenbäume im direkten räumlichen Umfeld herzustellen. Nach Herstellung sind die Standorte der zuständigen UNB vorzulegen.

Die Herstellung ist fachgerecht durchzuführen (Beachtung der erforderlichen Höhen, Ausrichtung, Schutz vor Prädatoren, für CEF-Maßnahme 2 geeignete Öffnungen usw.).

Die Fledermauskästen sind zum überwiegenden Teil außerhalb des beleuchteten Raums aufzuhängen.

Es ist sicherzustellen, dass die Kästen einmal im Jahr fachgerecht gewartet werden (Prüfung auf Schadhaftigkeit, ggf. Ersatz des Kastens, Reinigung der Höhlenkästen). Die Durchführung der Wartung ist der zuständigen UNB vorzulegen.

Eine Reduzierung der CEF-Maßnahmen ist möglich, wenn durch eine Fledermausakartierung (geeigneter Zeitraum: Juni / Juli) die tatsächliche Nutzung festgestellt wird. Dadurch kann eine Nutzung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte ggf. eingegrenzt, möglicherweise sogar ausgeschlossen werden, so dass sich dadurch eine Reduzierung des erforderlichen Ausgleichs gegenüber der Potenzialanalyse ergeben kann. Die Fledermauskartierung ist der zuständigen UNB vorzulegen und die Reduzierung der CEF-Maßnahmen mit der zuständigen UNB abzustimmen.

Anlagen an Bundeswasserstraßen
Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen gemäß § 34 Abs. (4) des Bundeswasserstraßengesetzes (WaStrG) in der derzeit gültigen Fassung weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schifffahrer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Von der Wasserstraße aus sollen ferner weder rote, gelbe, grüne, blaue noch mit Natriumdampf-Niederdrucklampen direkt leuchtende oder indirekt beleuchtete Flächen sichtbar sein.

Anträge zur Errichtung von Leuchtreklamen usw. sind dem WSA Lübeck zur fachlichen Stellungnahme vorzulegen.

RECHTSGRUNDLAGE

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I, S. 1057).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO Schl.-H.) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.01.2009 (GVOBl. Schl.-H., S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2016 (GVOBl. Schl.-H. S. 369).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07 2009 (BGBl. I S. 2542) zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298).

Gesetz zum Schutz der Natur (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24.02.2010 (GVOBl. Schl.-H., S. 301), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.05.2016 (GVOBl. Schl.-H. S. 162).

Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein (GO) in der Fassung vom 28. Februar 2003 (GVOBl. Schl.-H., S. 57), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.03.2017 (GVOBl. Schl.-H., S. 140).

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 23.06.2016 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in der "Heiligenhafener Post" am ..... .

2. Auf Beschluss der Stadtvertretung vom ..... wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden abgesehen.

3. Die Stadtvertretung hat am ..... den Entwurf der 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 47 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4. Der Entwurf der 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 47, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... während folgender Zeiten ..... nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ..... durch Abdruck in der "Heiligenhafener Post" ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www. .....de" ins Internet eingestellt.

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

6. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

7. Die Stadtvertretung hat am ..... den erneuten Entwurf der 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 47 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

8. Der Entwurf der 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 47, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis einschließlich ..... während folgender Zeiten ..... nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ..... durch Abdruck in der "Heiligenhafener Post" ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www. .....de" ins Internet eingestellt.

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

Heiligenhafen, den ..... Siegel (Müller) - Bürgermeister -

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

Bad Segeberg, den ..... Siegel (Dipl.-Ing. Gerhard Krause) - Öffentl.best. Verm.-Ing. -

11. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

12. Die Stadtvertretung hat die 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 47, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Heiligenhafen, den ..... Siegel (Müller) - Bürgermeister -

13. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Heiligenhafen, den ..... Siegel (Müller) - Bürgermeister -

14. Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Stadtvertretung sowie Internetadresse der Stadt und Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... durch Abdruck in der "Heiligenhafener Post" 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 ..... in Kraft getreten.

Heiligenhafen, den ..... Siegel (Müller) - Bürgermeister -

Satzung der Stadt Heiligenhafen
über die
9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplan Nr. 47 für das Gebiet "Grundstücke Sundweg 101-113"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29.05.2017 (BGBl. I S. 1298), sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) vom 22.01.2009 (GVOBl. Schl.-H., 2009, S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14.06.2016 (GVOBl. Schl.-H. S. 369) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom ..... folgende Satzung über die 9. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 47 für das Gebiet „Grundstücke Sundweg 101-113" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Stadt Heiligenhafen

Bebauungsplan Nr. 47, 9. Änderung und Erweiterung für