Satzung der Gemeinde Halstenbek über die 3. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 "Seemoorweg"
für das Gebiet westlich des Seemoorweges, in einer mittleren Tiefe von ca. 180 m sowie südlich des Gewerberinges in einer mittleren Tiefe von

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 11.04.2011 folgende Satzung über die 3. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 „Seemoorweg" für das Gebiet westlich des Seemoorweges, in einer mittleren Tiefe von ca. 180 m sowie südlich des Gewerberinges in einer mittleren Tiefe von ca. 145 m, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990.

Teil A - Planzeichnung -

Maßstab 1: 500

Gem.Halstenbek Flur: 4

FELSHART Vermessung — Dipl. Ing. Martin & Gunter Felshart, ÖBVI, Beratende Ingenieure, Heinrich - Schröder - Straße 6, 25436 Uetersen

Zeichenerklärung

I. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

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

SO-M	Sonstige Sondergebiete "Möbel" (§ 11 BauNVO)

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

GRZ 0,80	Grundflächenzahl, z.B. 0,80
TH 13,0 m	maximale Traufhöhe (in Metern über Fahrbahnoberkante der Planstraße vor dem Baugrundstück) z.B. 13,0 m
OK 15,0 m	maximale Gebäudehöhe (in Metern über Fahrbahnoberkante der Planstraße vor dem Baugrundstück) z.B. 15,0 m

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a	abweichende Bauweise: offene Bauweise ohne Beschränkung der Gebäudelänge
	Baugrenze
	nur Feuertreppen zulässig (Text D. 3)

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

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
P	öffentliche Parkfläche
	Bereich ohne Ein-und Ausfahrt

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

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
	Bäume anpflanzen
	Bäume erhalten
	Fassadenbegrünung (Text B. 1.4)
	extensive Dachbegrünung (Text B. 1.5)

6. Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 3. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 1 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
St	Stellplätze
H + L	Hof- und Lagerfläche
G zg. Allg.	Mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
G, F, L zg.Ge.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Gemeinde Halstenbek zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
G zg. G	Mit einem Gehrecht zugunsten der Gemeinde Halstenbek zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
	Standort der 24 m hohen freistehenden Werbeanlage (Text C. 1.3)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

155	Gebäude, vorhanden
	Grundstückgrenzen, vorhanden
	Grundstücksgrenzen, künftig wegfallend
54/6	Flurstücksnummern

Teil B - Text -

A. VORHABEN

Errichtet werden im Rahmen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen insbesondere zu Art und Maß der baulichen Nutzung:

1. *[1. In dem als Gewerbegebiet festgesetzten Teil des Plangebietes ein Lagergebäude mit ca. 5.100 qm Grundfläche und ein Bürogebäude mit ca. 850 qm Grundfläche.*

Hinweis: A. 1 trifft für den Geltungsbereich der 3. Änderung nicht zu.]

2. In dem als Sondergebiet „Möbel" festgesetzten Teil des Plangebietes

(a) ein Möbelabholmarkt mit max. 8.000 qm Verkaufsfläche sowie den erforderlichen Service- und Verwaltungseinrichtungen, ferner mit max. 6.200 qm Grundflächen zur Lagerung von Möbeln, auf diesen Lagerflächen ist jeglicher Einzelhandel (z. B. Ausstellung zum Verkauf) ausgeschlossen.

Von der zulässigen Verkaufsfläche dürfen max. 1.000 qm zum Verkauf von Randsortimenten genutzt werden; davon dürfen max. 100 qm auf Baumarktsortimente und max. 50 qm auf Aktionsflächen (Sonderpostensortimente) entfallen. Zum Randsortiment zählt, was nicht zum Hauptsortiment Möbel zählt. Nicht zulässig ist der Verkauf von Küchengroßgeräten und Unterhaltungselektronik.

Eine Restaurationsabteilung ist nur bis zu einer Größe von 350 qm Gesamtnutzfläche zulässig.

(b) ein Küchenstudio mit max. 4.000 qm Verkaufsfläche sowie den erforderlichen Service- und Verwaltungseinrichtungen und einer angegliederten Kochschule mit maximal 300 qm Nutzfläche, ferner mit Nutzflächen zur Lagerung von Möbeln.

Von der zulässigen Verkaufsfläche dürfen max. 50 qm zum Verkauf von Randsortimenten und Aktionsware genutzt werden; zum Randsortiment zählt, was nicht zum Hauptsortiment „Küchenmöbel und -ausstattung" gehört.

Küchengroßgeräte dürfen nur als Einbaugeräte bzw. als Zubehör oder Bestandteil von Küchen verkauft werden. Nicht zulässig ist der Verkauf von Unterhaltungselektronik.

B. FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG

1. Anpflanzung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

1.1 An den in Teil A - Planzeichnung - festgesetzten Standorten sind heimische und standortgerechte großkronige Einzelbäume, Stammumfang mindestens 18 - 20 cm, auf einer jeweils mindestens 12 qm großen offenen Vegetationsfläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Von den festgesetzten Standorten darf um maximal 7,5 m abgewichen werden.

Artenvorschläge:
Linde (Tilia in Sorten)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Stieleiche (Quercus robur)
Hainbuche (Carpinus betulus)

1.2 Pkw-Stellplätze auf den Baugrundstücken sind mit einem heimischen und standortgerechten großkronigen Laubbaum je angefangene 4 Stellplätze zu begrünen; dies gilt jedoch nicht für Stellplätze, die auf der in der Planzeichnung mit (A) bezeichnete Stellplatzfläche errichtet werden. Je Baugrundstück sind mindestens 50% der zu pflanzenden Bäume zwischen den Stellplätzen anzuordnen. Der Stammumfang der Bäume muss mindestens 18 - 20 cm betragen. Die Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Pro Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 qm freizuhalten.

Artenvorschläge:
Linde (Tilia in Sorten)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Stieleiche (Quercus robur)
Hainbuche (Carpinus betulus).

Bei Pkw-Stellplätzen auf der mit (A) bezeichneten Stellplatzfläche ist die entlang der südlich gelegenen Baugrenze entstehende Gebäudefassade entsprechend Text B. 1.4 zu begrünen. Je Stellplatz sind 3,0 laufende Meter dieser Fassade zu begrünen.

1.3 Die Pflanzfläche am Südrand des Plangebietes bzw. des Sondergebietes „Möbel" ist mit standortgerechten, heimischen Laubgehölzen zu bepflanzen; die Anpflanzung ist auf Dauer zu erhalten. Zu verwenden sind 6 Stück Laubbäume 1. Ordnung (Stammumfang mindestens 18 – 20 cm); ferner sind Landschaftsgehölze als Sträucher / Heister (zweimal verpflanzt) zu pflanzen, und zwar 1 Pflanze je qm Pflanzfläche. Die Bäume sind in einer Reihe zwischen der südlichen Plangebietsgrenze und der Feuerwehrumfahrt anzupflanzen.

Diese Pflanzverpflichtung gilt nicht für eine im Bereich der Pflanzfläche anzulegende Feuerwehrumfahrt. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume wird hiervon nicht berührt.

Artenvorschläge:

Bäume:
Linde (Tilia in Sorten)
Ahorn (Acer in Sorten)
Eiche (Quercus in Sorten)

Sträucher / Heister:
Feldahorn (Acer campestre)
Weißbuche (Carpinus betulus)
Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus)
Eberesche (Sorbus aucuparia)
Hasel (Corylus avellana)

Hundsrose (Rosa canina)
Kreuzdorn (Rhamnus catharticus)
Schlehe (Prunus spinosa)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Brombeere (Rubus spec.)

1.4 An den in Teil A - Planzeichnung - festgesetzten Standorten ist im Abstand von 2 m - Achsmaß - ein Band aus 3 Stück vertikalen Rankhilfen vom Bodenniveau bis zur Traufe zu spannen. Jede Rankhilfe ist mit je 1 Stück Rankpflanze, Wuchshöhe mind. 10 m zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Insgesamt sind mindestens 2/3 der Fassade zu begrünen.

Artenvorschläge:
Waldrebe (Clematis montana "Rubens")
Blauregen (Wisteria sinensis/Wisteria floribunda)
Schlingknöterich (Polygonum aubertii)

1.5 Die Dachflächen in den GE/1-, GE/2 und SO-M/1-Gebieten sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Auf Gestellen montierte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie (Photovoltaik) sind zulässig.

2. Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Die in der Planzeichnung am Süd- und Westrand des Plangeltungsbereiches festgesetzte Fläche zum Erhalt von Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern dient als Schutzstreifen für den vorhandenen - gemäß § 15b LNatSchG gesetzlich geschützten - Knick. Der gehölzfreie Knickschutzstreifen ist der Entwicklung einer Gras- / Krautflur überlassen bleiben; Oberflächenversiegelungen sind nicht zulässig.

3. Boden- und Grundwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1 Nicht überdachte PKW-Stellplätze auf den Baugrundstücken sind nur aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen. Der Abflussbeiwert solcher Flächen darf max. 0,6 betragen. Zulässig sind beispielsweise: Grand, Schotterrasen, großfugiges Pflaster mit Drainfuge und Rasenansaat sowie Gittersteine.

3.2 Die Befestigung von Feuerwehrumfahrten ist aus ungebundenem Tragschichtmaterial mit Grasansaat (Schotterrasen) herzustellen. Ebenfalls zulässig sind andere wasserdurchlässige Materialien; Text B 3.1 gilt dann entsprechend.

C. FESTSETZUNGEN NACH § 84 ABS. 1 LBO SCHLESWIG-HOLSTEIN

1. Werbeanlagen

1.1 Werbeanlagen dürfen nur flach auf der Außenwand der Gebäude angebracht werden. Freistehende Werbeanlagen in Form von Fahnen oder Türmen sind nur zulässig, soweit ausschließlich auf die eigene Leistung hingewiesen wird.

1.2 Die Oberkante von Werbeanlagen, die mit den Gebäuden fest verbunden sind, dürfen die jeweils dazugehörige Traufhöhe um maximal 1,50 m überschreiten.

1.3 Die Oberkante von freistehenden Werbeanlagen auf den Baugrundstücken darf eine Höhe von 15,0 m (gemessen ab Fahrbahnoberkante der Planstraße vor dem Baugrundstück) nicht überschreiten.

Im Bereich der 3. Änderung ist darüber hinaus nur an dem in der Planzeichnung festgesetzten Standort eine freistehende Werbeanlage zugelassen, deren Oberkante eine Höhe von 24,0 m (gemessen ab Fahrbahnoberkante der Planstraße vor dem Baugrundstück) nicht überschreiten darf. Von dem festgesetzten Standort darf um max. 5,0 m abgewichen werden.

2. Einfriedungen

Als Einfriedung sind nur Laubgehölzhecken zulässig, die dauerhaft zu erhalten sind. Grundstücksseitig sind dahinter Draht- oder Metallgitterzäune zulässig. Die Heckenhöhe hat mindestens der Zaunhöhe entsprechen. Alternativ sind berankte Draht- oder Metallgitterzäune mit mindestens 3 Kletterpflanzen/m zulässig.

Artenvorschläge für Hecken:
Hainbuche (Carpinus betulus)
Weißdorn (Crataegus monogyna)
Feldahorn (Acer campestre)

Artenvorschläge für Rangpflanzen:
Wilder Wein (Parthenocissus in Sorten)
Hopfen (Humulus lupulus)
Geissblatt (Lonicera caprifolium)
Waldrebe (Clematis vitalba)

[3. Dächer

Die Dächer der Hauptgebäude im Gewerbegebiet 2 sind mit max. 20 Grad Dachneigung auszuführen. Bei Gebäudeteilen bis zu einer Grundfläche von max. 20 % der Gebäudegrundfläche (z. B. Eingangsbereiche) sind andere als die festgesetzten Dachneigungen zulässig.

Hinweis: C. 3 trifft für den Geltungsbereich der 3. Änderung nicht zu.]

4. Außenhaut

[4.1 Die Außenhaut der Hauptgebäude im Gewerbegebiet 2 ist in rotem bis rotbraunem Verblendmauerwerk auszuführen. Maximal 15 % der geschlossenen Fassade dürfen mit anderen Materialien wie z. B. Kupfer, Aluminium verkleidet werden.

Hinweis: C. 4.1 trifft für den Geltungsbereich der 3. Änderung nicht zu.]

4.2 Die Außenhaut der Hauptgebäude *[im Gewerbegebiet 1 sowie]* im Sondergebiet „Möbel" ist in grauweiß (RAL 9002) oder weißaluminium (RAL 9006) auszuführen.

4.3 Auf Text B 1.5 (Dachbegrünung) wird hingewiesen.

D. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

1. Nebenanlagen (§14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO mit Ausnahme von Einfriedungen und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür bzw. für Stellplätze festgesetzten Flächen zulässig.

Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO müssen von der Ostgrenze des Plangebietes am Seemoorweg einen Abstand von mindestens 7,50 m einhalten.

2. Garagen und Stellplätze (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Garagen und Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

3. Feuertreppen

Im Sondergebiet „Möbel" sind in den in Teil A - Planzeichnung - gekennzeichneten Teilen der überbaubaren Grundstücksflächen nur offene Treppenanlagen zulässig, die als Rettungsweg dienen.

[4. Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Auf den von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke) dürfen Einfriedungen und Anpflanzungen max. 70 cm hoch ausgeführt werden (gemessen ab Fahrbahnoberkante der Lübzer Straße).

Hinweis: D. 4 trifft für den Geltungsbereich der 3. Änderung nicht zu.]

5. Ausschluss von Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zufahrten (Ein- und Ausfahrten) mit Ausnahme notwendiger Feuerwehrzufahrten dürfen zum Seemoorweg nicht angelegt werden.

6. Tiefe der Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Abweichend von § 6 Abs. 5 LBO Schleswig-Holstein beträgt im Sondergebiet die Tiefe der Abstandsfläche 0,2 h, mindestens 3 m.

7. Max. Gebäudehöhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Auf Dächern montierte Anlagen zur Nutzung der Solarenergie (Photovoltaik) werden auf die zulässige maximale Gebäudehöhe nicht angerechnet.

E. KENNZEICHNUNGEN, NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Knicks (§ 15b Landesnaturschutzgesetz)

Die Beseitigung des am Ostrand des Sondergebietes „Möbel" stockenden Knicks ist verboten. Über Ausnahmen entscheidet die untere Naturschutzbehörde. Verboten sind auch alle Maßnahmen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung dieses Landschaftsbestandteils führen können. Erlaubt sind das seitliche Abschneiden der Zweige des Knicks ab einem Meter vor dem Knickfuß oder ab der äußeren Kante eines am Knickfuß verlaufenden Grabens sowie Schutz- und Entwicklungsmaßnahmen.

(Hinweis auf den Grünordnungsplan:

Der Knick soll nach den Maßnahmenvorschlägen im Grünordnungsplan ergänzt und gepflegt werden als Ausgleichsmaßnahme für das Entfernen der Laubgehölzhecke im Bereich der Erschließungsstraße.)

2. Wasserschutzgebiet (§ 4 Abs. 1 LWG)

Das Plangebiet liegt in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Rellingen.

Die Baumaterialien für den Unterbau von Verkehrsflächen und Stellplätzen haben sich nach den Anforderungen der Wasserschutzgebietsverordnung zu richten. Die Verwendung von auswasch- oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien ist verboten. Dies gilt im übrigen auch für den Bau von Wällen und dergleichen."

Verfahrensvermerke

1.
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.06.2010 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Bereitstellung im Internet vom 12.07.2010 bis zum 21.07.2010 erfolgt. Auf die Bereitstellung im Internet wurde vom 09.07.2010 bis zum 22.07.2010 durch Aushang hingewiesen.

2.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 23.08.2010 bis zum 24.09.2010 durchgeführt. Auf die Veranstaltung wurde durch Bereitstellung im Internet in der Zeit vom 20.08.2010 bis zum 24.09.2010 hingewiesen. Der Hinweis auf die Bereitstellung im Internet erfolgte vom 18.08.2010 bis zum 25.09.2010 durch Aushang.

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 am 12.08.2010 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4.
Die Gemeindevertretung hat am 26.10.2010 den Entwurf der 3. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 1 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5.
Der Entwurf der V
Teil B und dem Te
17.12.2010 währen

Montag bis Donner
Dienstag zusätzlich
Freitag 8.00 - 12.3

nach § 3 Abs. 2 B
Hinweis, dass Stel
lich oder zur Niede
04.11.2010 bis zur
net wurde vom 02.

6.
Die Behörden und
können, wurden ge
aufgefordert.

Halstenbek, den ...

Bürgermeisterin

7.
Der katastermäßig
der neuen städteba

Uetersen, ...

Öffentl. best. Verm

8.
Die Gemeindevertr
sonstigen Träger ö
teilt.

Halstenbek, den ...

Bürgermeisterin

9.
Die Gemeindevertr
hend aus dem Teil
die Begründung du

Halstenbek, den ...

Bürgermeisterin

10.
Die 3. Änderung d
Teil B und dem Tei

Halstenbek, den ...

Bürgermeisterin

11.
Der Beschluss übe
vertretung und die
rung auf Dauer w
kann und die über

....
ortsüblich bekannt
am

....
auf die Möglichkei
geln der Abwägung
sowie auf die Mög
schen dieser Ansp
§ 4 Abs. 3 GO wur

....
in Kraft getreten.

Halstenbek, den ...

Bürgermeisterin

Ü

3. Ä
Er

Verfasse

Verfahren
Phase
Maßstab
Arbeitsst