

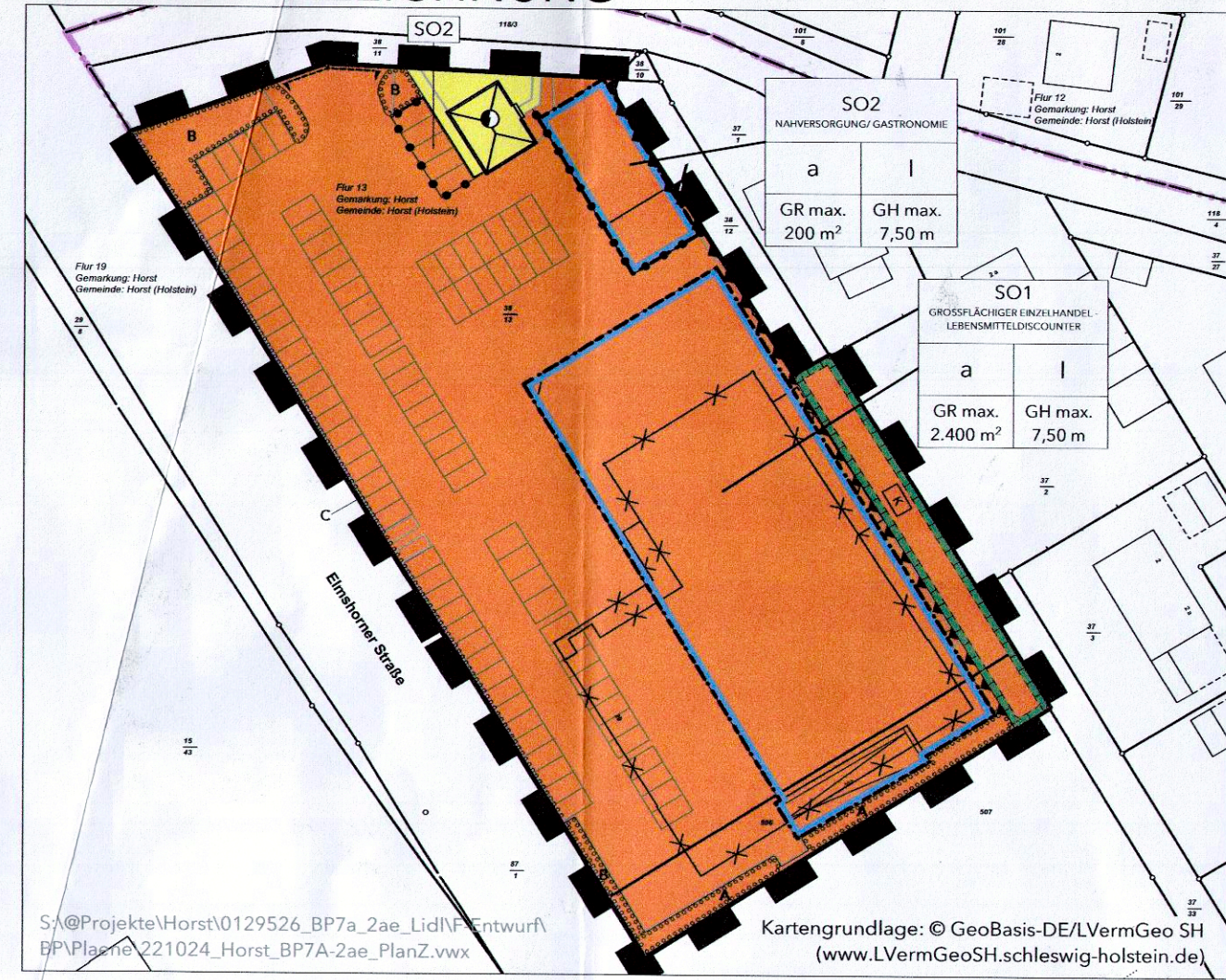
SATZUNG DER GEMEINDE HORST (HOLSTEIN) ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7A

FÜR DAS SONDERGEBIET ÖSTLICH DER ELMHORNER STRASSE (L 100 - EHEMALS B 5) UND SÜDLICH DER STRASSE SCHLOTTBOHM

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3787).

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S-H) in der zur Zeit geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 21.09.2022 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7a, 2. Änderung der Gemeinde Horst (Holstein) für das Sondergebiet östlich der Elmshorner Straße (L 100 - ehemals B5) und südlich der Straße Schlottbohm, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

- SO Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNO)
- SO 1 Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelcounter
- SO 2 Nahversorgung / Gastronomie

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

Baugrenze

Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Ein- und Ausfahrtbereich

Flächen für Versorgungsanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)

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

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (mit Bezeichnung; z.B. "A")

Füllschema der Nutzungsschablone

SO1 GROSSFLÄCHIGER EINZELHANDEL- LEBENSMITTEL-COUNTER		Art der baulichen Nutzung	
a	l	abweichende Bauweise	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GR max. 2.400 m ²	GH max. 7,50 m	maximal zulässige Grundfläche	maximal zulässige Gebäudehöhe

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§1 Abs. 4 BauNVO)
- Lärmschutzwand (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen

Knick (§ 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG)

Darstellung ohne Normcharakter

- Vorhandene Gebäude
- Vorhandene Flurstücksgrenze
- z.B. 54/1 Flurstücksbezeichnung
- Vorhandene Flurgrenzen

TEIL B: TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1 Art und Maß der baulichen Nutzung (9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 u. 3 sowie § 16 ff. BauNVO)

1.1 SO 1 „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelcounter“

Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmittelcounter“ dient der Unterbringung eines Discounters zur Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen (periodischen) Bedarfs.

Zulässig ist eine maximale Verkaufsfläche von 1.500 m². Die maximale überbaubare Grundfläche beträgt 2.400 m².

Die festgesetzte überbaubare Grundfläche kann für Stellplätze und ihre Zufahrten und Hofflächen um 4.400 m² überschritten werden (19 (4) Satz 3 BauNVO).

1.2 SO 2 „Nahversorgung / Gastronomie“

Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Nahversorgung/Gastronomie“ dient der Unterbringung eines Backshops mit Cafe-Restaurant sowie den erforderlichen Kfz-Stellplätzen.

Zulässig ist eine maximale überbaubare Grundfläche bzw. Verkaufsfläche von 200 m². Diese festgesetzte überbaubare Grundfläche kann für Stellplätze und ihre Zufahrten, Wege, Zugangsbereiche und Terrassenflächen um 200 m² überschritten werden (19 (4) Satz 3 BauNVO).

2 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 Abs.1 BauNVO)

Im Plangebiet ist eine Gebäudehöhe von max. 7,50 m zulässig. Bezugspunkt der Festsetzung der baulichen Höhe ist die mittlere Höhe der am Grundstück anliegenden öffentlichen Straße „Schlottbohm“.

3 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Im SO 1 sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig.

Im SO 2 kann bis an die Grundstücksgrenze heran gebaut werden; ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise.

4 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich der Stellplatzfläche sind untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO zulässig. Dazu gehören auch Infrastruktureinrichtungen für Fahrräder und e-Mobilität.

5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor dem Lärm aus dem Betrieb im Plangebiet können entsprechende Maßnahmen notwendig werden. Die zu diesem Zweck durch Festsetzung in der Planzeichnung zulässige Lärmschutzwand darf bis zu einer Höhe von max. 4 m errichtet werden. Die tatsächliche Erforderlichkeit und Höhe ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens durch einen Sachverständigen zu untersuchen und nachzuweisen.

Der Schallleistungspegel der Geräusche des Blockheizkraftwerkes darf den maximal zulässigen Wert von 75 dB(A) nicht überschreiten.

II. GRÜNORDNUNG

6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Der vorhandene Knick ist zu ergänzen, die Überhälter sind zu erhalten. Der Graben am Knickfuß ist zu erhalten. Die Maßnahmenfläche ist mit Ausnahme des Verlaufs der Grundstücksgrenze mit einem 2,00 Meter hohen Maschendrahtzaun zu umgeben.

7 Flächen für Anpflanzungen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

7.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf der Fläche A sind mindestens drei Reihen Gehölze zu pflanzen, die im ausgewachsenen Zustand eine Höhe von mindestens 3,50 Metern erreichen. Innerhalb der Fläche „A“ ist die Anlage eines Abfallbehälterstellplatzes mit einer maximalen Grundfläche von 10 qm zulässig; dieser ist gegen Einblicke vom Straßenraum und von Nachbargrundstücken abzuschirmen.

Die Fläche B ist mit Bepflanzungen wie Laubholzhecken, Ziergehölzen, Stauden oder Rasen bzw. Wiesenflächen gärtnerisch anzulegen.

Die Fläche C ist mit einer Laubholzhecke anzulegen und durch regelmäßigen Schnitt auf einer Höhe von mind. 0,8 m und max. 1,2 m zu pflegen.

Im Zufahrtbereich, innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung „B“, ist die Errichtung einer Standfahne mit einer maximalen Höhe von 6,00 m zulässig.

In der Fläche „C“ ist ein 3,00 m breiter Fußweg als Verbindung zwischen dem Rad- und Fußweg an der Elmshorner Straße und dem Parkplatz zulässig.

Sämtliche Anpflanzungen sollten mit heimischen Gehölzen erfolgen; die Anlage von Thuja- und Kirschlorbeerhecken ist unzulässig.

7.2 Anpflanzen von Bäumen

Je 6 ausgebauter Stellplätze ist auf dem Grundstück ein standortgerechter, einheimischer Laubbaum zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten; abgehende Bäume sind gleichwertig und gleichartig zu ersetzen. Bäume, die bereits früher gepflanzt wurden und erhalten bleiben, sind bei dieser Berechnung zu berücksichtigen. Die Größe der Baumscheiben in befestigten Flächen muss mindestens 8,5 m² betragen. Mindestqualität: Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 16 - 18 cm Stammumfang.

7.3 Ausschluss von Schottergärten und Steinbeeten

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder Steinbeete sind unzulässig. Die Verwendung von Gartenfolien ist generell unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

7.4 Dachbegrünung

Im Plangebiet sind alle Dächer dauerhaft und fachgerecht mit einer extensiven Dachbegrünung zu begrünen. Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 8 cm ist vorzusehen.

8 Maßnahmen zur Erzeugung erneuerbarer Energie (§ 9 (1) Nr. 23b BauGB)

Im Sondergebiet „SO Großflächiger Einzelhandel“ sind die nutzbaren Dachflächen der zukünftig errichteten Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Solaranlagen (Photovoltaik oder Solarthermie) auszustatten (Solarmindestfläche).

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 92 LBO)

9 Dächer

Zulässig ist ein Flachdach oder flachgeneigtes Pultdach mit max. 6° Neigung.

10 Fassaden

Als Außenwandmaterialien sind nur rotes bis rotbraunes Verblendmauerwerk, weißer Putz, Metall oder Glas zulässig. Eine Kombination dieser Materialien ist ebenfalls zulässig.

11 Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe nicht überragen. Leuchtschilder und Lichtwerbung mit wechselndem, bewegtem bzw. laufendem Licht sind unzulässig. In der Grünfläche im Zufahrtbereich ist die Errichtung einer Standfahne mit einer maximalen Höhe von 6,00 m und einer daran befestigten Werbetafel mit einer max. Größe von 7 qm zulässig.

12 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig gemäß § 82 Abs. 1 Nr. 1 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach diesen örtlichen Bauvorschriften festgesetzten Gestaltungsvorschriften zuwiderhandelt, oder eine Werbeanlage ohne die erforderliche Genehmigung oder abweichend von diesen Vorschriften errichtet oder ändert. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 82 Abs. 3

HINWEISE

13 Definition „Verkaufsfläche“

Bei der Ermittlung der Verkaufsfläche sind alle Flächen einzubeziehen, die vom Kunden betreten werden können oder die geeignet sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern, bzw. zu Verkaufszwecken eingesehen werden können, aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden aber nicht betreten werden dürfen (z. B. Fleisch- oder Käsetheke mit Bedienung). Ebenso zur Verkaufsfläche gehören die Bereiche, in die die Kunden nach der Bezahlung gelangen sowie Pfandräume, die vom Kunden betreten werden können.

Eine überdachte Fläche zum Abstellen von Einkaufswagen außerhalb des Gebäudes ist dagegen nicht Teil der Verkaufsfläche. Auch Flächen vor Notausgängen zählen nicht zur Verkaufsfläche.

14 Archaische Denkmale

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

15 Insektenfreundliche Beleuchtung

Zur Minimierung von Lichtimmissionen und der Beeinträchtigung von Insekten sind öffentliche und private Außenbeleuchtungen mit nach unten gerichtetem, insektenfreundlichem Licht ohne UV-Anteil (z.B. LED ≤ 3.000 Kelvin) vorzunehmen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.04.2018.
- Auf die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB verzichtet.
- Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 25.04.2018 wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung abgesehen.
- Die Gemeindevertretung hat am 16.02.2022 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7a mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

- Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7a, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurden zur Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Planungssicherstellungsgesetz (PlanSiG) in der Zeit vom 31.03.2022 bis einschließlich 06.05.2022 unter <https://www.amt-horst-herzhorn.de/seite/324771/bauleitplanung.html> im Internet veröffentlicht. Zusätzlich haben diese Unterlagen während des vorgeannten Zeitraums montags bis freitags von 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr und donnerstags von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr, nach § 3 Abs. 2 PlanSiG öffentlich ausgelegt. Die Veröffentlichung im Internet sowie die ergänzende Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 23.03.2022 in der „Holsteiner Allgemeinen“ ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung wurde ebenfalls unter <https://www.amt-horst-herzhorn.de/seite/324771/bauleitplanung.html> ins Internet eingestellt.

- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28.02.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Horst (Holst.), den 10. NOV. 2022

Bürgermeister

- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie bauliche Anlagen, mit dem Stand vom 17.10.2022, in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Bad Oldesloe, den 27.11.2022

Öffentlich bestellte Vermessungsingenieur

- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 21.09.2022 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

- Die Gemeindevertretung hat die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7a, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 21.09.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss begilligt.

Horst (Holst.), den 10. NOV. 2022

Bürgermeister

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

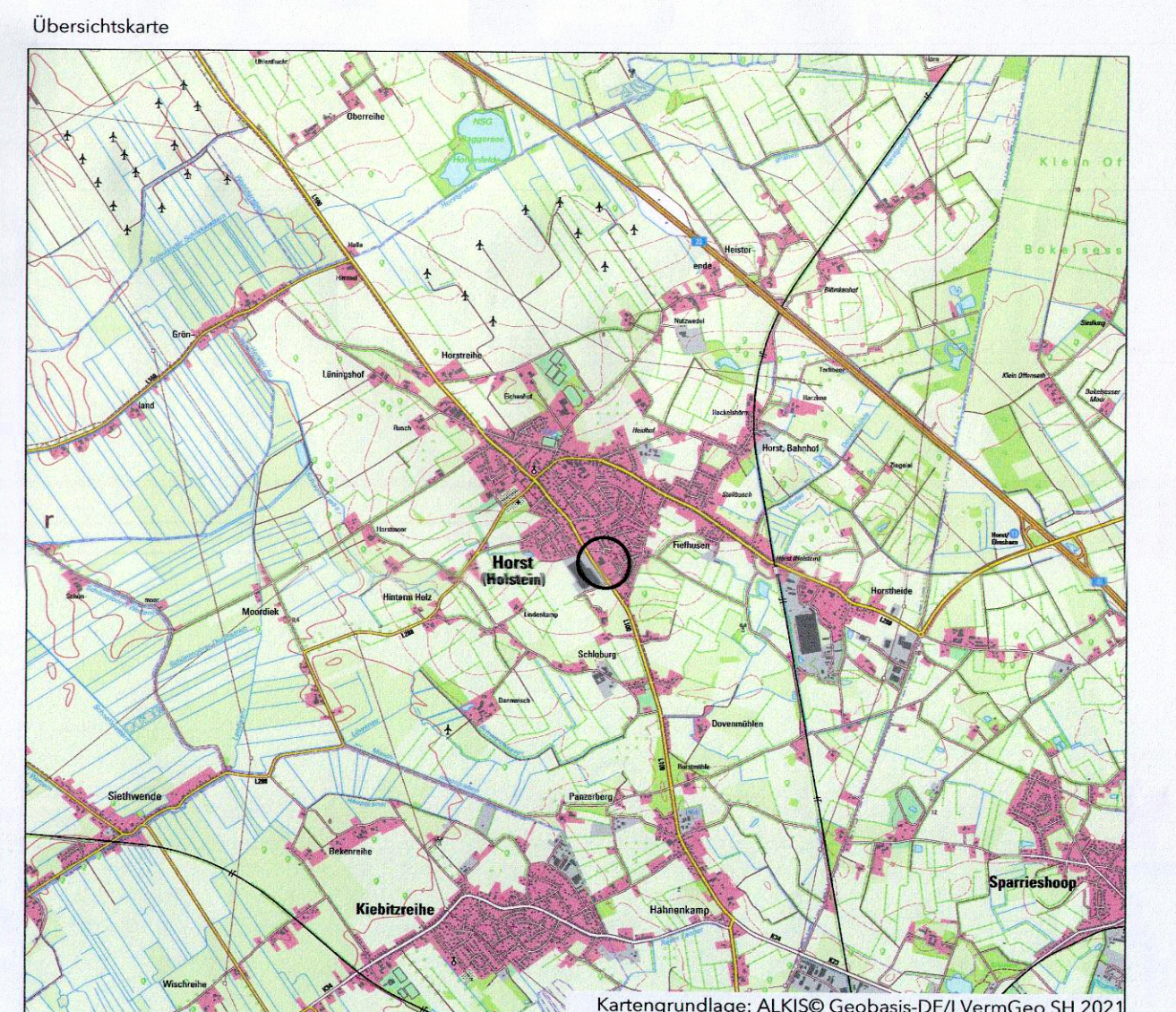
Horst (Holst.), den 10. NOV. 2022

Bürgermeister

- Der Beschluss der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7a durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die 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, wurden am 16. NOV. 2022 ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde 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. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 17. NOV. 2022, in Kraft getreten.

Horst (Holst.), den 17. NOV. 2022

Bürgermeister



SATZUNG DER GEMEINDE HORST (HOLSTEIN) ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7A

FÜR DAS SONDERGEBIET ÖSTLICH DER ELMHORNER STRASSE (L 100 - EHEMALS B 5) UND SÜDLICH DER STRASSE SCHLOTTBOHM

AC
PLANER
GRUPPE

Bearbeitungsphase: BEKANNTMACHUNG
Projekt-Nr.: 0129526
Projektbearbeitung: STEPANY