

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" für das Gebiet westlich des Friedhofs Grundstück "Neuer Weg 14" - in einer Teile von ca. 170 Metern, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), ergänzt.
Es gilt die Bauunterschiedsverordnung (BauUV) 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)



Planzeichenerklärung

- I. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB**
Art der baulichen Nutzung
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
- Planung, 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, Strauchern 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 Umgruppierung, z. B. III
Umgrenzung von Flächen, die von Bekanung, sonstigen baulichen Anlagen, Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen freizuhalten sind
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- II. Darstellungen ohne Normcharakter**
vorhandene Gebäude mit Nebengebäuden
Flurstücksnummern

Textliche Festsetzungen (Teil B)

- es gilt die Bauunterschiedsverordnung vom 26.08.1982 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, 3) BauGB und § 19 BauNVO**
- 1.1 Im Sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandel“ ist ein Einzelhandelsbetrieb 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 Getränkesortiment 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 (3) Satz 2 BauNVO um mehr als 50 % überschritten werden. Es ist eine GRZ von maximal 0,9 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 Fertigrüßbodens im Erdgeschoss (OKFFEG) darf die Höhe der Fahrbahnhöhe 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 Bioritzungen vor Gewerbelärm wird Lärmschutzbereich III für Neubau- und Aufbauten nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau festgesetzt. Den dargestellten Lärmschutzbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:
- | Lärmschutzbereich | Maßeinheitlicher Außenlärmpegel | Erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile ¹⁾ R _{w,ext} in dB(A) | Büroräume ²⁾ (dB(A)) |
|-------------------|---------------------------------|---|---------------------------------|
| III | L _a | 61 - 65 | 35 |
- ¹⁾ rechnerisches Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)
²⁾ rechnerisches Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen) unter Berücksichtigung der Luftschalldämmung durch die Außenbauteile, wenn keine Anforderungen gestellt.
- Die schallechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmschutzbereiches 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 Einzelfallverfahrens durch einen unabhängigen Sachverständigen eine sachliche Begründung für 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 bestgesetzten Laubbäume sind dauerhaft zu erhalten und durch Schutz gleichwertig zu ersetzen.
- 3.2 Zum Schutz des benachbarten Albaumbestandes 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 Ökotoops auf dem Furstbuck Nr. 7, Flur 6, Gemarkung Sülfeld, zugeworfen.
- C. Hinweise**
- 4.1 Sollten bei Erdarbeiten archaische Funde oder Befunde auftreten, sind diese gemäß § 14 DStGG unverzüglich an Ort und Stelle zu besetzen. Der Fachdienst Abfall und Bodenschutz beim Kreis Segeberg ist unverzüglich zu informieren, damit eine fachgerechte Dokumentation und Bepfung durchgeführt werden kann.
- 4.2 Anpflanzung von 12 großkronigen Bäumen (Qualität 3 x verpfl. Stammumfang mind. 14 – 16 cm)
- Quercus robur (Stieleiche)
 - Tilia cordata (Weißerle)
 - Carpinus betulus (Hainbuche)
 - Acer campestre (Feldahorn)
- Anpflanzung von Sträuchern (Pflanzabstand 1,0 m x 1,0 m)
- Cornus sanguinea (Roter Hirtengel)
 - Corylus avellana (Hasel)
 - Salix purpurea (Zwergpfl. Weiden)
 - Crataegus monogyna (Eggenrose)
 - Elaeagnus argentea (Silberdorn)
 - Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
 - Rosa canina (Gemeine Heckenrose)
 - Rosa rubiginosa (Wein-Rose)
 - Sambucus nigra (Hollender)
 - Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 07.11.2013 und 06.02.2014. Die erteilte 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 Montag 7:30 Uhr – 2:00 Uhr, 14.00 Uhr – 16:00 Uhr, Dienstag, Donnerstag und Freitag 8:30-12:00 sowie Samstag 14:30 – 18:30
6. Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 30.05.2014 in der Segeberger Zeitung erteillich bekannt gemacht.
7. 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.
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 – 16:00 Uhr
Dienstag, Donnerstag und Freitag 8:30-12:00 sowie Donnerstag 14:30 – 18:30
Nach § 4a (2) erneut öffentlich auslegen. 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 erteillich bekannt gemacht.
9. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4a (2) BauGB mit Schreiben vom 08.10.2014 zur Abgabe einer erteilten 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 (einfache) Beschluss gebilligt.

12. Der katastralmäßige Bestand am 10.12.2013 sowie die gemeindefischen Festlegungen der meisten städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Nordenstift, den 21.05.2015
Dipl.-Ing. Günter Ruffat
(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

Nordenstift, den 28.05.2015
Karl-Heinz Wegner
(Bürgermeister)

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 ausgereift und ist bekanntlich zu machen.
Nordenstift, den 28.05.2015
Karl-Heinz Wegner
(Bürgermeister)

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 16.10.2015 erteillich 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 (§ 216 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. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 16.10.2015 in Kraft getreten.
Nordenstift, den 19.10.2015
Volker Bismuth
(Antvorsorleiter Amt Iztstedt)

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

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

17. 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.

18. 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.

19. 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 Montag 7:30 Uhr – 2:00 Uhr, 14.00 Uhr – 16:00 Uhr, Dienstag, Donnerstag und Freitag 8:30-12:00 sowie Samstag 14:30 – 18:30

20. Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 30.05.2014 in der Segeberger Zeitung erteillich bekannt gemacht.

21. 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.

22. 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 – 16:00 Uhr
Dienstag, Donnerstag und Freitag 8:30-12:00 sowie Donnerstag 14:30 – 18:30
Nach § 4a (2) erneut öffentlich auslegen. 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 erteillich bekannt gemacht.

23. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4a (2) BauGB mit Schreiben vom 08.10.2014 zur Abgabe einer erteilten Stellungnahme aufgefordert.

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

25. 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 (einfache) Beschluss gebilligt.

Verfahrensstand nach BauGB

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

Name	Inhalt	Datum	beschl.	gegr.
entwurf		15.05.2014		
entwurf		16.10.2015		
entwurf	Text, Festsetzungen	11.12.2014	geändert	
entwurf	Verfahrensvermerk	08.10.2014	geändert	
entwurf	Verfahrensvermerk	24.04.2015	geändert	

Planerfassung: WIRSIND ARCHITECTEN & STADTPLANER
WRS ARCHITECTEN & STADTPLANER GbR
Tel: 040 39 15 41, Stadtbüro/Wegpunkt
Ave Winder, Stefan Röhler-Kramer, Daniel Schilling

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