

# GEMEINDE DASSENDORF BEBAUUNGSPLAN NR. 23 2. ÄNDERUNG

## PLANZEICHNUNG (TEIL A):

Straßenquerschnitte Maßstab 1 : 100



Maßstab 1 : 1000  
Es gilt die BauNVO 1990

## ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen:	Erläuterung:	Rechtsgrundlage:
<b>I. FESTSETZUNGEN:</b>		
<b>1.</b>	<b>Art der baulichen Nutzung</b>	§ 9 (1) 1 BauGB
<b>SO</b>	Sondergebiet - Einzelhandel (s. Teil B Nr. 1.1)	§ 11 BauNVO
<b>GE</b>	Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
<b>2.</b>	<b>Maß der baulichen Nutzung</b>	§ 9 (1) 1 BauGB
<b>GF</b>	Geschossfläche, als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
<b>VK1</b>	Verkaufsfäche Verbrauchermarkt, als Höchstmaß	§ 11 BauNVO
<b>VK2</b>	Verkaufsfäche Getränkemarkt, als Höchstmaß	§ 11 BauNVO
<b>GRZ</b>	Grundflächenzahl	§ 16 BauNVO
<b>GH</b>	Gebäudehöhe über Oberkante der nächst angrenzenden Verkehrsfläche	§ 16 BauNVO
<b>3.</b>	<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>	§ 9 (1) 2 BauGB
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
<b>4.</b>	<b>Verkehrsfächen</b>	§ 9 (1) 11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) 11 BauGB
	Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg	§ 9 (1) 11 BauGB
	Grundstückszufahrt	§ 9 (1) 11 BauGB
<b>5.</b>	<b>Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerung</b>	§ 9 (1) 14 BauGB
	Private Fläche für die Klärung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	§ 9 (1) 14 BauGB
<b>6.</b>	<b>Grünflächen</b>	§ 9 (1) 15 BauGB
	private Grünflächen	§ 9 (1) 15 BauGB
<b>7.</b>	<b>Flächen für die Landwirtschaft und Wald</b>	§ 9 (1) 18 BauGB
	Flächen für die Landwirtschaft	§ 9 (1) 18 BauGB
<b>8.</b>	<b>Planungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>	§ 9 (1) 25a BauGB
	Umgrünung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9 (1) 25a BauGB
<b>9.</b>	<b>sonstige Planzeichen</b>	
	Flächen für Sport- und Spielanlagen	§ 9 (1) 5 BauGB
	Umgrünung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9 (1) 10 BauGB
	Umgrünung der Flächen, die von der Bebauung freizuhaltendes Sichtfeld ("Sichtdreieck")	§ 9 (1) 10 BauGB
	Bezeichnung von Teilbereichen in der textlichen Festsetzung (Teil B) Nr. 4 ff)	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 (7) BauGB
<b>II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>		
	Knick, geschützt gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG	
	Bauverbotszone gemäß § 9 FStzG	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gemäß § 9 (6) BauGB	
<b>III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER</b>		
	Vorhandenes Gebäude	
	Flurstücksbezeichnung	
	Grundstücksgrenze mit Grenzpunkt	
	Graben mit Darstellung der Böschungen	
<b>TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):</b>		
<b>1</b>	<b>Sondergebiet SO Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO</b>	
1.1	Das Sondergebiet Einzelhandel dient der Ansiedlung eines Verbrauchermarktes und der Unterbringung der zugehörigen Nebenanlagen. Zulässig ist die Errichtung eines Verbrauchermarktes mit dem branchenüblichen Non-Food-Sortiment mit einer Verkaufsfäche (VK1) von max. 1.000 qm und eines Getränkemarktes mit dem branchenüblichen Randsortiment mit einer Verkaufsfäche (VK2) von max. 400 qm sowie die Errichtung von Stellplätzen, Fahrgassen und zugehörigen Nebenanlagen.	
1.2	Für das Sondergebiet Einzelhandel ist die Errichtung von zwei Werbepylonen von maximal 15 m Höhe, bezogen auf die Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, zulässig. Die Werbepylonen sind in einem Abstand von mindestens 15 m, gemessen ab der Parzellengrenze der öffentlichen Verkehrsfläche der Bundesstraße B 207 bzw. der B 404 zu errichten (z. B. in der privaten Grünfläche).	
<b>2</b>	<b>Gewerbegebiet GE gemäß § 8 BauNVO</b>	
	Im Gewerbegebiet können ausnahmsweise gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO nur solche Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter i. S. des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zugelassen werden, die durch die Anordnung ihrer Wohnungen in schallabgewandten Grundstücksbereichen oder durch die Verwendung schallgedämmter Bauteile sicherstellen, dass in den Außenstrahlräumen gesunde Wohnverhältnisse i. S. der DIN 4109 sichergestellt sind. Im Gewerbegebiet ist je 2.000 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO eine Wohneinheit zulässig. Die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen müssen ein integrierter Bestandteil des Betriebsgeländes sein. Eigenständige Wohngebäude, die nicht in räumlicher und funktionaler Verbindung zu einem Betrieb stehen, sind unzulässig.	
	Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.	
	Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.	
	Einzelhandelsbetriebe i. S. des § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn sie eine Verkaufsfäche von 300 qm nicht überschreiten und in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Herstellungs- bzw. Weiterverarbeitungs-, Wartungs- und Reparaturbetrieb stehen und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Eine Unterordnung in Grundfläche und Baumasse ist nicht erforderlich, wenn es sich um Gewerbebetriebe des Kfz-Handwerks, des holzver- oder holzverarbeitenden Bereichs einschließlich Möbel oder des Bau- und Gartenbedarfs handelt.	
<b>3</b>	<b>Überschreitung der Grundflächenzahl im Sondergebiet SO Einzelhandel gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO</b>	
	Im Sondergebiet Verbrauchermarkt ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig.	

## 4 Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB in den Baugebieten

- 4.1 (Kennbuchstabe (d)) Im Sondergebiet ist je 10 Stellplätze mindestens eine Sommerlinde (Tilia platyphyllos) mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist eine Neupflanzung der selben Art vorzunehmen. Eine Pflanzung innerhalb der mit (b) gekennzeichneten Fläche kann zugelassen werden.
  - 4.2 (Kennbuchstabe (f)) Innerhalb der „Fläche zum Anpflanzen...“ ist eine dreireihige Pflanzung zu erstellen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzabstände sollen 2 m in und 1 m zwischen den Reihen betragen. Zu verwenden sind Arten, Mengenanreize und Qualitäten nach Maßgabe des Grünordnerischen Fachbeitrags. Weich der festgesetzten Zufahrt darf diese Fläche durch eine Befehlszufahrt in einer Breite von maximal 10 m unterbrochen werden.
  - 4.3 (Kennbuchstabe (k)) Im Gewerbegebiet ist je angefangener 1.500 qm Baugrundstück mindestens ein großkroniger Laubbaum einer standortheimischen Art zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist eine Neupflanzung der selben Art vorzunehmen. Zu verwenden sind Arten und Qualitäten sind nach Maßgabe des Grünordnerischen Fachbeitrags.
- ## 5 Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB auf den privaten Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- 5.1 (Kennbuchstabe (b)) Auf den mit (b) gekennzeichneten Flächen sind Gehölzpflanzungen aus standortheimischen Arten vorzunehmen. Zu pflanzen ist ein Strauch je 3 qm. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang ist ein gleichwertiger Ersatz zu leisten. Arten, Mengen und Qualitäten sind nach Maßgabe des Grünordnerischen Fachbeitrags zu verwenden.
  - 5.2 (Kennbuchstabe (e)) Auf den mit (c) gekennzeichneten Flächen sind Gehölzpflanzungen aus standortheimischen Arten vorzunehmen. Dabei sind Arten, Mengen und Qualitäten nach Maßgabe des Grünordnerischen Fachbeitrags zu verwenden. Zu pflanzen sind je 50 qm ein Baum sowie ein Strauch je 2 qm. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang ist ein gleichwertiger Ersatz zu leisten.
  - 5.3 (Kennbuchstabe (g)) Die vorhandenen Knicks sind dauerhaft zu erhalten sowie in der für Knicks üblichen Weise zu pflegen und zu unterhalten. Die Knicks sollen etwa alle 10-15 Jahre auf den Stock gesetzt werden. Im Abstand von 30-50 m sollen mittel- bis langfristige Überhälter gezielt gefördert und erhalten werden. Im Falle eines natürlichen Abgangs bzw. einer gezielten Rücknahme einzelner Überhälter ist frühzeitig für Ersatz-Überhälter zu sorgen. Während der Bauphase ist ein ausreichender Schutz der Knicks z. B. durch Abblindung zu gewährleisten.
  - 5.4 (Kennbuchstabe (a)) Auf der privaten Grünfläche ist entlang der Knicks ein mind. 2 m breiter Knickstreifen anzulegen und zu unterhalten. Die Knickstreifen sind nicht oder nur extensiv zu unterhalten. Zulässig ist eine jährliche Mahd zum Ende der Vegetationsperiode im September (mit Entnahme des Mähgutes). Die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art ist innerhalb der Knickstreifen unzulässig.
  - 5.5 (Kennbuchstabe (e)) Der zu erstellende Knickwall soll eine Höhe von 1 m sowie eine Breite von 4 m am Knickfuß haben. Die Walkkronen sind in 1 m Breite mit einer feinen Mulde auszubilden und zweireihig mit standortheimischen Gehölzen nach Maßgabe des Grünordnerischen Fachbeitrags zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzabstände sollen 1 m in der Reihe und 0,6 m zwischen den Reihen betragen. Während der Anwuchsphase ist ein Wildschutzverbod zu gewährleisten. Die für Knicks üblichen Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen (auf den Stock setzen) sind regelmäßig in Abständen von 10-15 Jahren durchzuführen.
- ## 6 Anpflanzungen bei gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- 6.1 (Kennbuchstabe (h)) Die Ufer der Regenwasserüberlaufbecken sind naturnah zu gestalten und mit standortheimischen Gehölzen, Stauden und Röhrichten zu bepflanzen. Entwicklungsziel sind naturnah gestaltete Regenwassererückhaltungsbetten mit wechselnden Böschungseignungen und einer standorttypischen Vegetation. Die Böschungen der künftigen Becken dürfen nicht steiler als 1 : 3 ausgeführt werden.
- ## 7 Versickerung von gering verschmutztem Regenwasser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Das auf den Dachflächen anfallende, gering verschmutzte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

## Nachrichtliche Übernahmen

**Bauverbotszone**  
20 m ab Außenkante der Fahrbahn der Bundesstraße sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStzG keine Hochbauten zulässig.

## Hinweise

**Altstandorte und Altablagerungen**  
Südlich außerhalb des Plangebiets befindet sich eine Altablagerung. Für das Plangebiet selber liegen keine Hinweise auf Altstandorte oder Altablagerungen vor.  
Durch die Bodenschutzbehörde des Kreises Herzogtum Lauenburg wurde eine orientierende Untersuchung des Gasflades auf der Altablagerung durchgeführt, um Planungssicherheit für umgebende Flurstücke im Bereich des Deponiekomplexes zu schaffen. Maßnahmen für das Plangebiet werden nicht erforderlich.

**Archäologische Bodenfunde, Kulturdenkmale**  
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind gemäß § 15 DSchG der Grundstückseigentümer oder der Leiter der Arbeiten.

**Schutz des Mutterbodens**  
Mutterböden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

**Besondere Vorschriften für Knicks**  
Knicks sind alle 10-15 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen. Die Fristen des § 39 BNatSchG i.V.m. § 27a LNatSchG sind zu berücksichtigen. Ein Knicken in kürzeren Abständen ist nicht zulässig.  
Vorhanden Überhälter sind zu erhalten.

**Kampfmittel**  
Nach visueller Überprüfung der zur Verfügung stehenden alliierten Kriegskampfmittelbilder können keine Einwirkungen auf dem Gebiet durch Abwurfmunition (Bomben) festgestellt werden. Munitionsfunde in diesem Bereich sind dem Kampfmittelräumdienst nicht bekannt aber auch nicht auszuschließen. Sollten bei den Arbeiten einzelne Munitionreste gefunden werden, ist die örtliche Polizei zu benachrichtigen.

## VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Planungsausschusses vom 01.10.2012.  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ..... bis zum ..... erfolgt.
2. Von der frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 abgesehen.
3. Den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 3 und § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.
4. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 und § 3 Abs. 2 BauGB beteiligt. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Antragsunterlagen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom ..... bis ..... durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht.  
Dassendorf, den .....  
(Siegelabdruck) ..... (Bürgermeister)
5. Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig geachtet.  
..... den .....  
(Siegelabdruck) ..... ÖBVI
6. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.  
Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.  
Dassendorf, den .....  
(Siegelabdruck) ..... (Bürgermeister)
7. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekanntzumachen.  
Dassendorf, den .....  
(Siegelabdruck) ..... (Bürgermeister)
8. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom ..... bis ..... ortsüblich bekannt gemacht 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.  
Dassendorf, den .....  
(Siegelabdruck) ..... (Bürgermeister)

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 "Verbrauchermarkt und Gewerbe" für das Gebiet südlich der B 207 und östlich der B 404, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



## 2. ÄNDERUNG DER SATZUNG DER GEMEINDE DASSENDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 23 "Verbrauchermarkt und Gewerbe" für das Gebiet südlich der B 207 und östlich der B 404

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss  
Januar 2013

Planungsbüro: Jo Claussen-Seggelke  
Stadtplaner SRL  
Hilberstraße 31  
20099 Hamburg  
Telefon: 04103 28 42 30  
Telefax: 04103 28 42 30  
post@joclaussen-seggelke.de