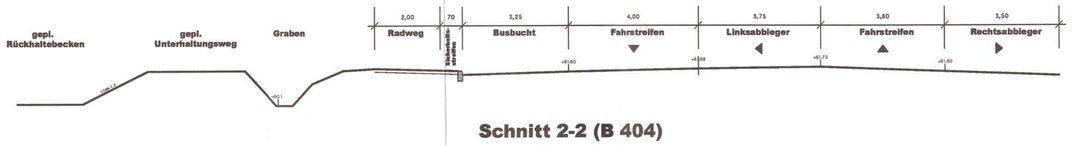
GEMEINDE DASSENDORF BEBAUUNGSPLAN NR. 23

PLANZEICHNUNG (TEIL A):

Straßenquerschnitte Maßstab 1 : 100

Schnitt 1-1 (B 207)



Schnitt 2-2 (B 404)

Schnitt 3-3 (Zufahrt)

Maßstab 1 : 1000

Es gilt die BauNVO 1990

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen:	Erläuterung:	Rechtsgrundlage:
I.	**FESTSETZUNGEN:**	
1.	**Art der baulichen Nutzung**	§ 9 (1) 1 BauGB
SO EINZELHANDEL	Sondergebiet - Einzelhandel (s. (Teil B) Nr. 1.1)	§ 11 BauNVO
GE	Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
2.	**Maß der baulichen Nutzung**	§ 9 (1) 1 BauGB
GF	Geschossfläche, als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
VK	Verkaufsfläche, als Höchstmaß	§ 11 BauNVO
GRZ	Grundflächenzahl	§ 16 BauNVO
GH	Gebäudehöhe über Oberkante der nächst gelegenen Bundesstrasse	§ 16 BauNVO
3.	**Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**	§ 9 (1) 2 BauGB
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
4.	**Verkehrsflächen**	§ 9 (1) 11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg	§ 9 (1) 11 BauGB
5.	**Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerung**	§ 9 (1) 14 BauGB
	Private Fläche für die Klärung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	§ 9 (1) 14 BauGB
6.	**Grünflächen**	§ 9 (1) 15 BauGB
	private Grünflächen	§ 9 (1) 15 BauGB
KS	Knickschutzstreifen	
7.	**Flächen für Landwirtschaft und für Wald**	§ 9 (1) 18 BauGB
	Flächen für die Landwirtschaft	§ 9 (1) 18 BauGB
8.	**Planungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**	
	Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9 (1) 25a BauGB
9.	**Sonstige Planzeichen**	
z. B. **(a)**	Bezeichnung von Teilbereichen in der textlichen Festsetzung (Teil (B)) Nr. 4 ff)	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 (7) BauGB
II.	**NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**	
	Knick, geschützt gemäß § 25 Landesnaturschutzgesetz	§ 9 (6) BauGB
	Bauverbotszone gemäß § 9 FStrG	§ 9 (6) BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 (6) BauGB
	von Sichthindernissen oberhalb von 0,7 m über Fahrbahn freizuhaltendes Sichtfeld ("Sichtdreieck")	§ 9 (6) BauGB
III.	**DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER**	
	Vorhandenes Gebäude	
z.B. 48/5	Flurstücksbezeichnung	
	Grundstücksgrenze mit Grenzpunkt	
	Graben mit Darstellung der Böschungen	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

1 Sondergebiet SO Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO

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 Verkaufsfläche von max. 1.000 qm sowie die Errichtung von Stellplätzen, Fahrgassen und zugehörigen Nebenanlagen.

1.2 Für das Sondergebiet Einzelhandel ist die Errichtung von zwei Werbepylonen von maximal 10 m Höhe, bezogen auf die Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, zulässig. Die Werbepylone sind in einem Abstand von mindestens 10 m, gemessen ab der Parzellengrenze der öffentlichen Verkehrsfläche der Bundesstraße B 207 bzw. der B 404 zu errichten (z. B. in der privaten Grünfläche).

2 Gewerbegebiet GE gemäß § 8 BauNVO

Im Gewerbegebiet können ausnahmsweise gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO nur solche Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen 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 Baustoffe sicherstellen, dass in den Aufenthaltsräumen gesunde Wohnverhältnisse i. S. der DIN 4109 sichergestellt sind.

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 sind 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 Verkaufsfläche 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.

3 Überschreitung der Grundflächenzahl im Sondergebiet SO Einzelhandel gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO

Im Sondergebiet Einzelhandel 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, Mengenanteile und Qualitäten nach Maßgabe des Grünordnerischen Fachbeitrags. Eine Unterbrechung durch zwei Bedarfszufahrten mit einer Breite von je 10 m ist zulässig.

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 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 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 5.2 (Kennbuchstabe **(c)**) 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 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 langfristig Überhälter gezielt gefördert und erhalten werden. Im Falle eines natürlichen Abgangs bzw. einer gezielten Rückname einzelner Überhälter ist frühzeitig für Ersatz-Überhälter zu sorgen. Während der Bauphase ist ein ausreichender Schutz der Knicks z. B. durch Abzäunung zu gewährleisten.

5.4 5.4 (Kennbuchstabe **(a)**) Auf der privaten Grünfläche ist entlang der Knicks ein mind. 2 m breiter Knickschutzstreifen anzulegen und zu entwickeln. Die Knickschutzstreifen 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 Knickschutzstreifen unzulässig.

5.5 5.5 (Kennbuchstabe **(e)**) Der zu erstellende Knickwall soll eine Höhe von 1 m sowie eine Breite von 4 m am Knickfuß haben. Die Wallkrone ist in 1 m Breite mit einer flachen 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 Anwachsphase ist ein Wildschutzverbiß 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

(Kennbuchstabe **(h)**) Die Ufer der Regenwasserrückhaltebecken sind naturnah zu gestalten und mit standortheimischen Gehölzen, Stauden und Röhrichten zu bepflanzen. Entwicklungsziel sind naturnah gestaltete Regenwasserrückhaltebecken mit wechselnden Böschungsneigungen und einer standorttypischen Vegetation. Die Böschungen der künftigen Becken dürfen nicht steiler als 1 : 3 ausgeführt werden.

7 Anpflanzungen in der Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB

(Kennbuchstabe **(j)**) Innerhalb der Verkehrsfläche ist im Gewerbegebiet je 25 lfm ein großkroniger Laubbaum einer standortheimischen Art zu pflanzen. Dabei sind Arten und Qualitäten nach Maßgabe des Grünordnerischen Fachbeitrags zu verwenden. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 12 qm anzulegen und zu begrünen. Bei Abgang ist ein gleichwertiger Ersatz zu leisten.

8 Versickerung von gering verschmutztem Regenwasser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Das auf den Dachflächen anfallende, gering verschmutze 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 FStrG keine Hochbauten zulässig.

Baubeschränkungszone

40 m ab Außenkante der Fahrbahn der Bundesstraße ist vor der Errichtung von Hochbauten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 FStrG die Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde einzuholen.

Hinweise

Altstandorte und Altablagerungen

Südlich außerhalb des Plangebiets befindet sich eine Altablagerung. Für das Plangebiet selber liegen keine Hinweise auf Altstandorte oder Altablagerungen vor.

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

Mutterboden, 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 § 24 (4) LNatSchG sind zu berücksichtigen. Ein Knicken in kürzeren Abständen ist nicht zulässig. Vorhandene Überhälter sind zu erhalten.

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Gewerbeförderungsausschusses vom 13.07.2007.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 24.07.2007 bis zum 01.08.2007 erfolgt.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 13.11.2007 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 18.10.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 30.01.2008 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 11.02.2008 bis zum 10.03.2008 während der Dienststunden 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 geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 01.02.2008 bis 09.02.2008 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht.

Dassendorf, den 13.5.08 (Siegelabdruck) (Bürgermeister)

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

Schwarzenbek, den 14. Mai 2008 (Siegelabdruck) gez. Boysen ÖBVI

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 11.03.2008/29.04.2008 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 11.03.2008/ 29.04.2008 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Dassendorf, den 13.5.08 (Bürgermeister)

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

Dassendorf, den 13.5.08 (Siegelabdruck) (Bürgermeister)

10. 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 am ~~Km.03.06.2008~~ 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 ...16.06.2008... in Kraft getreten.

Dassendorf, den 16.06.2008. (Siegelabdruck) (Bürgermeister)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 11.03.2008/29.04.2008 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:

Übersichtsplan

SATZUNG DER GEMEINDE DASSENDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 23 "Verbrauchermarkt und Gewerbe"

für das Gebiet

südlich der B 207 und östlich der B 404

Stand: Satzungsbeschluss

Planungsbüro: Jo Claussen-Seggelke
Stadtplaner SRL
Holzdamm 39
20099 Hamburg
fon: 040 / 28 40 40 34-0
fax: 040 / 28 05 43 45
kleine-hornmann@claussen-seggelke.de