SATZUNG DER GEMEINDE FOCKBEK, KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE, ÜBER DIE AUFSTELLUNG DER 1. VORHANENBEZOGENER ÄNDERUNG DES VORHANENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 43 FÜR DAS GEBIET „BEREICH DER EINZELHANDELSFLÄCHE WESTLICH BUCHENWEG, ÖSTLICH K 98, NÖRDLICH B 202"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBO) für Schleswig - Holstein jeweils in der z. Zt. gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Fockbek vom ..... folgende Satzung über der 1. vorhabenbezogener Änderung dse vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 43 für das Gebiet "Bereich der Einzelhandelsfläche Westlich Buchenweg, östlich K 98, nördlich B 202", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO vom 21. November 2017

MASSTAB 1 : 1000

Vorhaben und Erschließungsplan

LAGEPLAN

1. Änd. VorPlan Nr. 43

ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN — ERLÄUTERUNGEN — RECHTSGRUNDLAGEN

I. FESTSETZUNGEN (VORBEREITENDE NORMATIVEN INHALTE) — § 9 BauGB, BauNVO

GRENZE DES GELTUNGSBEREICHS DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES — § 9 Abs.7 BauGB

ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, DES MAßES DER BAULICHEN NUTZUNG, DER BAUWEISE, DER BAUGRENZE — § 16 Abs.5 BauNVO

SONSTIGE SONDERGEBIETE MIT DER ZWECKBESTIMMUNG "GROßFLÄCHIGER EINZELHANDEL" — § 11 BauNVO

SONSTIGE SONDERGEBIETE MIT DER ZWECKBESTIMMUNG "GROßFLÄCHIGER EINZELHANDEL, VOLLSORTIMENT / LEBENSMITTELMARKT" — § 11 BauNVO

GR 4150 m² — HÖCHSTMAß FÜR DIE GRUNDFLÄCHE (GRUNDFLÄCHENZAHL) — § 16-19 BauNVO

GF 5150 m² — HÖCHSTMAß FÜR DIE GESAMTE GESCHOSSFLÄCHE (GESCHOSSFLÄCHENZAHL) — § 16-19 BauNVO

o — OFFENE BAUWEISE — § 22 BauNVO

BAUGRENZE — § 23 BauNVO

STRAßENVERKEHRSFLÄCHEN — § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

VERKEHRSBERUHIGTE BEREICHE — § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

PRIVATE GRÜNFLÄCHEN – PARKANLAGE – — § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN — § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

ANPFLANZEN VON BÄUMEN — § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

ANPFLANZEN VON STRÄUCHERN — § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

ERHALTUNG VON BÄUMEN — § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB

LAGE ZUR ERHALTUNG VON FLÄCHEN FÜR ANPFLANZEN — § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB

LAGE ZUR ERHALTUNG VON FLÄCHEN FÜR ERHALTUNG — § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB

LAGE ZUR ERHALTUNG VON FLÄCHEN FÜR FREISTEHENDE WERTVOLLE ANLAGEN — § 9 Abs.1 Nr.25 BauGB

LAGE DER LÄRMSCHUTZWAND — § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN — § 9 Abs.6 BauGB

BEVORZUGTE WANDERWEGE — § 9 Abs.1 Nr.20b BauGB

VORSORGEGEBIET FÜR WINDENERGIENUTZUNG — § 26 BImSchG / § 5 ROG

VORSORGEGEBIET FÜR GEWINNUNG OBERFLÄCHENNAHER ROHSTOFFE

FLÄCHE DES BESONDEREN HOCHWASSERRISIKOS

TIEFGEOLOGISCHE STÖRUNG

GRENZE DES GEBIETES

HÖHENLINIE (DHHN 2016)

TEIL B - TEXT

PLANUNGSRECHTLICHE FEST SETZUNGEN
(§ 9 BauGB, BauNVO)

1) Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes
§ 12 (3) bei direkter § 9 (2) BauNVO

1.1 Gemäß § 12 Abs. 3 und 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 wird innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes nur solches Vorhaben zulässig, zu dessen Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2) Art und Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) 1 BauNVO

2.1 Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet (Vollgebiet 1) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel (Vollsortiment/Lebensmittelmarkt) dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zum Verkauf von Lebensmitteln und Waren des täglichen Bedarfs (sonstiger Bedarf) mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 2.470 m², Zulässig sind nur

a) ein Vollsortiment-Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 2.350 m²,

b) weitere ergänzende Nahversorgungsgüter (Shops, Dienstleistungen) mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 120 m² sowie

c) die zugehörigen Einrichtungen für die Lagerhaltung, für die Verwaltung und Unterhaltung des Einzelhandelsbetriebes.

Für die Einrichtungen nach Textziffer 2.1 c) gilt in Bezug auf eine räumliche Trennung nicht erforderlich.

2.2 Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet (Teilgebiet 2) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel (Vollsortiment/Lebensmittelmarkt) dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zum Verkauf von Lebensmitteln und Waren des täglichen Bedarfs (sonstiger Bedarf) mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.200 m², Zulässig sind nur

a) ein Discount-Lebensmittelmarkt,

b) die zugehörigen Einrichtungen für die Lagerhaltung, für die Verwaltung und Unterhaltung des Einzelhandelsbetriebes.

2.3 In den festgesetzten Sonstigen Sondergebieten sind Nutzeinheiten für den zusätzlichen Bedarf nur bis zu einem maximalen Flächenanteil von

a) 10% im Teilgebiet 1 und

b) 10% im Teilgebiet 2

der jeweils genehmigten Verkaufsfläche zulässig.

2.4 Im Teilgebiet 1 darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die maximal zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer maximal überbaubaren Grundstücksfläche von 10.250 m² überschritten werden.

2.5 Im Teilgebiet 2 darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO die maximal zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer maximal überbaubaren Grundstücksfläche von 6.600 m² überschritten werden.

2.6 Die Inhalte für die Teilgebiete festgesetzte Maß für die maximal überbaubare Grundstücksfläche gilt für die Summe von baulichen Anlagen innerhalb des festgesetzten Baufeldes.

2.7 Die örtliche Baugrenze des Baufeldes im Teilgebiet 1 mit der Hilfsbezeichnung GH = 7,00 m darf ausnahmsweise durch Überschreitungen um maximal 0,50 m überschritten werden. Die durch Überschreitungen überschrittene Fläche ist nicht auf die festgesetzte Grundfläche anzurechnen.

3) Stellplätze
§ 9 (1) 4 BauGB, § 20 (4) BauNVO

3.1 Für die festgesetzten Sonstigen Sondergebiete (Teilgebiete 1 und 2) sind eine abweichende Stellplatzzahl gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche dürfen Gebäude auch mit Gebäudeteilen über 90,0 m errichtet werden.

4) Höhe der baulichen Anlagen
§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 + 18 BauNVO

4.1 In allen Teilgebieten darf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der Hauptgebäude die in der Planzeichnung mit A für die Baufelder angegebenen Höhen über NN (Normal Null) nicht überschreiten.

4.2 Die in der Planzeichnung mit A festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen der Hauptgebäude sind auf die tatsächliche Höhe des Ergänzungsbaufeldes Bezug genommen, gemessen von der Oberkante.

Die festgesetzte Gebäudehöhe darf durch Baudetails wie Dachaufbauten, Lüftungsanlagen, Schornsteine, technische Aufbauten und Anlagen zur Nutzung der Solarenergie um maximal 2,00 m überschritten werden.

Zulässige Höhenüberragen gemäß Textziffer 4.2 der örtlichen Bauvorschriften dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 2,00 m im Teilgebiet 1 und 1,00 m im Teilgebiet 2 überschreiten.

4.3 Die Höhe von Überdachungen von Stellplätzen innerhalb der Nicht festgesetzten Fläche darf eine maximale Höhe von 30,0 m über NN (Normal Höhen Null) nicht überschreiten.

5) Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
§ 9 (1) 1 + 4 BauGB, § 14 BauNVO

5.1 Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

In den städtischen und westlichen, unmittelbar an die festgesetzten örtlichen angrenzenden Randbereichen der festgesetzten Fläche für Stellplätze sind Garagen und überdachte Stellplätze unzulässig.

5.2 Überdachte und dreiseitig geschlossene Abstellflächen für Fahrräder sind auf innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie an den hierfür vorgesehenen und in der Planzeichnung festgesetzten Standorten zulässig.

6) Abdeckung des Oberflächenwassers
§ 9 (1) 14 BauGB

6.1 In den festgesetzten Sonstigen Sondergebieten ist das anfallende Regenwasser innerhalb der Grundstücksflächen der Sondergebiete zu versickern.

7) Grünordnerische Festsetzungen
§ 9 (1) 14, § 9 (1) 15 + 16 BauGB

7.1 Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

7.2 Innerhalb der Baufeldflächen der Teilgebiete 1 und 2 ist zu deren Gliederung je angefangene 10 Stellplätze mindestens ein Laubbaum als Hochstamm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind als Hochstämme mit folgender Mindestqualität zu pflanzen: 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm gemessen in 1,00 m Höhe, (Entweder Arbeiten im Grundbereich als Baumscheibe mit 4qm)

Im Kronenbereich eines jeden Laubbaumes ist ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m² bei einer Breite von 2,5 m für offene Vegetationsflächen und von 2,0 x 3,0 m herzustellen. Die offene Vegetationsfläche ist bei Bedarf gegen die Befahrung mit Kraftfahrzeugen zu sichern.

Die Lage der Bäume gilt nicht als Stellplatzfestsetzung, die Standorte sind variabel.

7.3 An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind Laubbäume als Hochstämme anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind als Hochstämme mit folgender Mindestqualität anzupflanzen: 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm gemessen in 1,00 m Höhe, (Entweder Arbeiten im Grundbereich als Baumscheibe mit 4qm)

Im Kronenbereich eines jeden Laubbaumes ist ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m² bei einer Breite von 2,5 m für offene Vegetationsflächen und von 2,0 x 3,0 m herzustellen. Die offene Vegetationsfläche ist bei Bedarf gegen die Befahrung mit Kraftfahrzeugen zu sichern.

7.4 Für die Bepflanzung festgesetzte Lärmschutzwand entlang der östlichen Grenze des Teilgebietes 1 sowie der westlichen Grenze des Teilgebietes 2 ist mit rankwirksamen Pflanzen und Pflanzelementen zu bestück des Teilgebietes 1 zur Straßenmeisterei ist mit Rankpflanzen zu bestücken.

7.5 Auf den festgesetzten privaten Grünflächen ist das bereits vorhandene Versickerbecken dauerhaft zu erhalten. Auf diesen Flächen ist jegliche Bau-, Feld- und sonstiges Verwaltung. Der Bereich ist dauerhaft zu bepflanzen.

7.6 Für alle festgesetzten Anpflanzungen sind Gehölze aus heimischer Auswahl zu verwenden. Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Verlorenheit gegen Nadelgehölze zu ersetzen.

Bei einer Neigung und Böschungsneigung mit dem für die jeweilige Fläche vorgesehenen Bepflanzungsmaßnahmen vorzunehmen.

7.7 Die am westlichen Rand des Plangebietes festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft ist in Zeile 01 Reihen mit sehr wüchsigen Hecken in die B-Planen Nr. 18 (Ziffer 5.1 der dortigen textlichen Festsetzungen) festgesetzten Zustand sind zu erhalten der vorhandenen Anpflanzungen dauerhaft zu erhalten.

8) Lärmschutz
§ 9 (1) 24 BauGB

8.1 Entlang der in der Planzeichnung festgesetzten Bereiches ist eine Lärmschutzwand zu errichten. Sie muss die Mindestlänge von mindestens 30,0 lgfmf aufweisen und ist mit folgendem Mindestmaß auszuführen. Die Schallschutzwand muss eine Mindestlänge von 30,0 m und eine Höhe von 2,0 m (ab Gelände) aufweisen.

Die Lärmschutzwand muss im Verlauf entlang des Teilgebietes 1 eine Höhe von mindestens 3,00 m aufweisen, im Verlauf entlang des Teilgebietes 2 muss sie i.Anschluss eine Höhe von mindestens 2,50 m aufweisen. Ausgenommen für die festgesetzte Höhe der Höhe der Lärmschutzwand ist die westliche Höhe des Einfahrten des festgesetzten Baufeldbereiches.

8.2 Die Fußgänger der Stellplatzanlage sind im Aspekt nicht in einem Pfosten herzustellen. An allen gilt ein Pfosten, wenn die Summe aus Höge und Tiefe 0,9 m beträgt.

8.3 Feinstromsäulen sind entsprechend des örtlichen Bezuges der Technik mit brennbegrünten Hanwand-Gurgen ist einem Fassungsgrün Kaspern auszubilden. Die Fahnen sind in die Regel durch außen liegende Gestelle bewehrt, an dem kupferartige Gerbeuche aus Gefügen die Gestelle gegen die Handschuhgebieten anbieten können. Bei der Befestigung der Fahnen an den Fahnenmasten sind diese Gestelle unbedingt zu nutzen. z.b. durch Gummiverwendig aus Gestelle oder vergleichbare Maßnahmen.

9) Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
§ 9 (1) 10 BauGB

9.1 Innerhalb der Flächen der Sichtdreiecke sind lediglich Nutzungen zulässig, die, die Anlage von Sicht- oder Pflanzbäumen sowie sichtbehindernde Aufschüttungen zwischen einer Höhe von 0,80 m und 2,50 m über der Oberkante der angrenzenden Fahrbahn unzulässig.

9a) Straßenrechtliche Übereinkommen
§ 9 (1) BauGB

10.1 Umfang der anbaufreien Straße der B 202 gilt:

a) die 30,0 m breite Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FStrG (Bundesfernstraßengesetz), gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn der B 202 und

b) die 40,0 m breite Baubeschränkungszone gemäß § 9 Abs. 2 FStrG (Bundesfernstraßengesetz), gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn der B 202.

10.2 Umfang der anbaufreien Straße der K 98 gilt:

a) die 15,0 m breite Bauverbotszone gemäß § 24 (bzw/V (Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein), gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn der K 98.

b) die 30,0 m breite Baubeschränkungszone gemäß § 30 StrWG (Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein), gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn der K 98.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 84 (1) BauNVO, § 86 LBO

9) Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und der Werbeanlagen
§ 84 (1) LBO

9.1 Im gesamten Plangebiet sind für die Gestaltung der Außenflächen glänzende Oberflächenmaterialien und Anstriche in Leucht- und Signalfarben nicht zulässig. Ausnahmen sind zulässig für untergeordnete Fassadenelemente.

9.2 In den festgesetzten Sonstigen Sondergebieten (SO) sind die Dächer der Hauptgebäude als Flachdächer auszubilden und mit einem Gründach anzulegen.

9.3 Die Verwendung von Reflektionsmaterialien zur Gewinnung von Solarenergie (Solarzellen) ist ausschließlich auf den Dachflächen und an den Fassaden der Hauptgebäude sowie auf Stellplatzüberdachungen zulässig.

Auf den Dachflächen der Hauptgebäude müssen die Solarmodule zu den seitlichen Rändern der Dachflächen einen Mindestabstand von 0,70 m einhalten.

9.4 Im gesamten Plangebiet müssen sonstige bodennahe Anlagen auf den Dach flächen so den seitlichen Rändern der Dachflächen einen Mindestabstand von 1,00 m einhalten.

9.5 Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die vorhandene Gebäudehöhe an dem Ort der Anbringung um maximal 2,50 m überschreiten.

Hiervon ausgenommen ist lediglich maximal eine Werbeanlage mit einer maximalen Ansichtsgröße von 4,50 m² innerhalb des Bereiches mit der Zweckbestimmung (St = 10,50 m) innerhalb des Teilgebietes 1 und innerhalb und Werbeanlagen mit einer maximalen Ansichtsgröße von 6,00 m² innerhalb des Teilgebietes 2

9.6 Freistehende Werbeanlagen als Werbetafeln sind nur an den Nicht vorgesehenen, in der Planzeichnung festgesetzten Standorten zulässig. Zulässig sind jeweils maximal eine freistehende Werbeanlage als Vorhaltefel mit einer maximalen Ansichtsfläche von 3,2 m² und einer maximalen Höhe von 6,00 m.

Ausgenommen ist für die festgesetzte Höhe der Werbeanlage ist die Höhe der Mittelachse der ohnehinen Verkehrsfläche im Bereich der Ausfahrten.

9.8 Je Betrieb sind innerhalb der festgesetzten Sondergebiete oder die privaten Grünflächen maximal drei freistehende Fahnenmasten als Werbeträger zulässig.

9.9 Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

9.10 Veränderungen ist im gesamten Plangebiet unzulässig.

10) Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Bepflanzen und Einfriedungen
§ 84 (1) LBO

10.1 Die textlichen Innerhalb der festgesetzten Baufeldanlagen sind Pflanzarealen mit großem Fassenrad unter mit Vorsehungsgrün bepflanzt in massiv und dicht wachsender Hecken herzustellen.

Hinweise

1. Die für die Straße in Natur und Landschaft entstehenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 18 BNatSchG erfolgen durch Aufbuchung von 11.061 Ökopunkten aus dem Ökokonto 97.05.05.14 der Gemeinde Fockbek, Gemarkung Fockbek, Flur 6, Flurstück 3/1 (Teilfläche) im selben Naturraum sowie durch Aufbuchung von 50.416 Ökopunkten aus dem Ökokonto in der Gemarkung ..., Flur ..., des Kreises Rendsburg-Eckernförde.

2. Der erforderliche Kompensationsbedarf wird über eine Ökokontofläche in der Gemeinde Elsdorf im Kreis Rendsburg-Eckernförde (Gemarkung Elsdorf, Flur 7, Flurstück 3/2 der Flur 3 entnommen, zur Umsetzung der Maßnahme kommt der Ausgleichsumfang des Kreis-Ökokontos im Umfang von 900 m Kniebildge in Anspruch.

Über die Inanspruchnahme von Ökokonten ist von dem Bauherrn/Investor eine Bestätigung der entsprechenden Buchung zwischen dem Ausgleichsverpflichteten und dem Flächeneigentümer des Ökokontos zu vorlegen.

Die Abbuchung der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt durch eine entsprechende verringerte Kappung im Antrag der Gemeinde und dem Vorhabenträger einzureichender Checklist-Vorgang.

3. Es sind vor § 18 Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) folgendes:

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich anzuzeigen oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und den Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem die Entdeckung gemacht worden ist, sowie für den Leiter oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung muss oder ohne der unveränderten sofort zu Beginn. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unveränderten Zustand zu erhalten, soweit es ohne Gefährdung möglich ist. Die Anzeige befreit die Verpflichteten nicht von der Verantwortung, die Arbeiten sachgerecht durchführen zu lassen. Die Verpflichtung, Kulturdenkmale und Fundstätten sachgerecht zu bergen und zu erhalten, kann durch Anordnung der Denkmalschutzbehörde auf Dritte übertragen werden