

GEMEINDE DASSENDORF BEBAUUNGSPLAN NR. 23 4. ÄNDERUNG

PLANZEICHNUNG (TEIL A):



ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen:	Erläuterung:	Rechtsgrundlage:
I. FESTSETZUNGEN:		
1.	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB
SO	Sondergebiet - Einzelhandel (s. Teil B) Nr. 1.1)	§ 11 BauNVO
2.	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB
GRZ	Grundflächenzahl	§ 16 BauNVO
GF	Geschossfläche, als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
GH	Gebäudehöhe über Oberkante der nächst angrenzenden Verkehrsfläche	§ 16 BauNVO
3.	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 (1) 2 BauGB
Baugrenze	Baugrenze	§ 23 BauNVO
4.	Verkehrsflächen	§ 9 (1) 11 BauGB
Straßenverkehrsfläche	Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) 11 BauGB
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg	§ 9 (1) 11 BauGB
Grundstückszufahrt	Grundstückszufahrt	§ 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	Private Fläche für die Klärung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	§ 9 (1) 14 BauGB
6.	Grünflächen	§ 9 (1) 15 BauGB
private Grünflächen	private Grünflächen	§ 9 (1) 15 BauGB
7.	sonstige Planzeichen	
Flächen für Sport- und Spielanlagen	Flächen für Sport- und Spielanlagen	§ 9 (1) 5 BauGB
Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	§ 9 (1) 10 BauGB
Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) 20 BauGB
z. B. (a)	Bezeichnung von Teilbereichen in der textlichen Festsetzung (Teil (B)) Nr. 3 f)	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 (7) BauGB
II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN		
Knick, geschützt gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG	Knick, geschützt gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG	
Bauverbotszone gemäß § 9 FStnG	Bauverbotszone gemäß § 9 FStnG	
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gemäß § 9 (6) BauGB	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt gemäß § 9 (6) BauGB	
III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
Vorhandenes Gebäude	Vorhandenes Gebäude	
Flurstücksbezeichnung	Flurstücksbezeichnung	z.B. 48/5
Grundstücksgrenze mit Grenzpunkt	Grundstücksgrenze mit Grenzpunkt	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

- Sondergebiet SO Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO**
 - Das Sondergebiet (SO) Einzelhandel dient der Ansiedlung eines Verbrauchermarkts und der Unterbringung der zugehörigen Stellplätze, Fahrgassen und Nebenanlagen. Zulässig ist die Nutzung eines Lebensmittel-Verbrauchermarkts mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment von höchstens 1.600 m² Verkaufsfläche (darunter maximal 200 m² Verkaufsfläche für Drogerie- und Kosmetikwaren und maximal 200 m² Verkaufsfläche für Getränke), zusätzlich einer Bäckerei mit Café mit maximal 150 m² Geschossfläche, eines Blumenshops mit maximal 150 m² Geschossfläche, einer Lotter Foto-Annahmefläche mit Zeitschriften und Tabakwaren mit maximal 80 m² Geschossfläche und einer Postfiliale.
 - Im Sondergebiet Einzelhandel sind nur solche Einzelhandelsbetriebe zulässig, die ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment aufweisen. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind:
 - Nahrungs- und Genussmittel,
 - Getränke,
 - Drogeriewaren,
 - Kosmetik, Parfümerie,
 - pharmazeutische Artikel,
 - Schnittblumen,
 - Zeitschriften, Zeitschriften.
 - Im Sondergebiet Einzelhandel sind zentrenrelevante Randsortimente auf höchstens 10 vom Hundert der maximal zulässigen Verkaufsfläche zulässig. Zentrenrelevante Sortimente sind:
 - medizinische und orthopädische Geräte (Sanitätswaren),
 - zoologischer Bedarf,
 - Bücher,
 - Papier- und Schreibwaren, Bürobedarf,
 - Spielwaren,
 - Künstler- und Bastelbedarf,
 - Bekleidung aller Art,
 - Schuhe, Lederwaren,
 - Kurzwaren, Schneiderbedarf, Handarbeiten,
 - Optik- und Fotoartikel,
 - Uhren und Schmuck,
 - Musikinstrumente und Musikalien,
 - Babyausstattung,
 - Hobby- und Freizeitbedarf,
 - Sport- und Campingbedarf (ohne Campingmöbel, Wohnwagen, Boote)
 - Anglerbedarf, Waffen und Jagdbedarf,
 - Telekommunikationsartikel, Computer inkl. Zubehör und Software,
 - Elektronikgeräte und Unterhaltungselektronik,
 - Leuchten und Lampen,
 - Elektrogeräte (weiße Ware),
 - Haushaltswaren, Hausrat,
 - Raumausstattung, Einrichtungszubehör (auch Küche und Bad),
 - Glas, Porzellan, Keramik,
 - Kunstgewerbe, Briefmarken, Münzen,
 - Heimtextilien, Gardinen, Bettwaren (ohne Matratzen),
 - Fahrräder inkl. Zubehör.
 - Für das SO 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 (zum Beispiel in der privaten Grünfläche).
- Überschreitung der Grundflächenzahl im Sondergebiet SO Einzelhandel gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO**
 - Im SO Einzelhandel ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl (GRZ) durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig.
 - Die Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
 - Die Mitarbeiter-Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Wasserdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß oder Asphaltierung sind unzulässig.
 - Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Grundwasserabsenkung führen können, sind nicht zulässig.
 - Anpflanzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB auf den privaten Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB**
 - (Kennbuchstabe (a)) Der zu erstellende Knickefuß soll eine Höhe von 1 m sowie eine Breite von 4 m am Knickefuß aufweisen. Die Walkrone ist mit einer flachen Mulde auszubilden und zweireihig mit standortheimischen Gehölzen nach Maßgabe des landschaftsplanerischen Fachbeitrags zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Pflanzabstände sollen 1 m in der Reihe und 0,60 m zwischen den Reihen betragen. Im Abstand von ca. 30 m ist eine Stiel-Eiche in der Qualität Heister, 200/250, zu pflanzen und als Überhälter zu entwickeln. Während der Anwachsphase ist eine Wildschutzwärbis zu gewährleisten. In Abständen von 10-15 Jahren sind die üblichen Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen (auf den Stock setzen) durchzuführen.
 - (Kennbuchstabe (b)) Entlang des Knicks ist ein mind. 2 m breiter Knickschutzzstreifen anzulegen und zu entwickeln. Der Knickschutzzstreifen ist nicht oder nur extensiv zu unterhalten. Zulässig ist eine einmalige Mahd zum Ende der Vegetationsperiode im September mit Entnahme des Mähgutes. Die Errichtung baulicher Anlagen ist innerhalb des Knickschutzzstreifens verboten.
 - (Kennbuchstabe (c)) Auf den mit (c) gekennzeichneten Flächen sind Gehölzpflanzungen aus standortheimischen Arten vorzunehmen. Dabei sind Arten, Mengen und Qualitäten nach Maßgabe des landschaftsplanerischen Fachbeitrags zu verwenden. Zu pflanzen sind je 50 m² ein Baum sowie ein Strauch je 2 m². Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang ist ein gleichwertiger Ersatz zu leisten.
 - Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als "Ruderalfläche trockener Standorte" zu entwickeln. Die Fläche bleibt ihrer natürlichen Sukzession überlassen.
 - Anpflanzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB im Sondergebiet SO Einzelhandel**
 - Auf ebenerdige Stellplatzanlagen ist für je zehn Stellplätze ein großkroniger Laubbäum zu pflanzen. Für festgesetzte Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte, heimische Laubgehölze zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist ein gleichwertiger Ersatz zu leisten. Großkronige Bäume müssen einen Stammdurchmesser von mindestens 18 cm, Kleinkronige Bäume von mindestens 14 cm in 1,0 m über dem Boden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich großkroniger Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen.
 - Anpflanzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB auf den Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
 - Die Ufer des Regenwasserrückhaltebeckens sind naturnah zu gestalten und mit standortheimischen Gehölzen, Stauden und Röhrichtern zu bepflanzen. Die Böschungen des zukünftigen Beckens dürfen nicht steiler als 1:3 ausgeführt werden.

Nachrichtliche Übernahmen

Bauverbotszone

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

Hinweise

Altstandorte und Altablagerungen

Südlich außerhalb des Plangebiets befindet sich eine Altablagerung. Für das Plangebiet selber liegen keine Hinweise auf Altablagerungen vor. Durch die Bodenschutzbehörde des Kreises Herzogtum Lauenburg wurde eine orientierende Untersuchung des Gaspfades 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 § 18 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 § 39 BNatSchG i.V.m. § 27a LNatSchG sind zu berücksichtigen. Ein Knicken in kürzeren Abständen ist nicht zulässig. Vorhandene Überhälter sind zu erhalten.

Kampfmittel

Nach visueller Überprüfung der zur Verfügung stehenden alliierten Kriegsluftbilder können keine Einwirkungen auf dem Gebiet durch Abwurfmunition (Bomben) festgestellt werden. Munitionslöcher 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:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Planungsausschusses vom 27.02.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 29.03.2018 bis zum 09.04.2018 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist mit der Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung am erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist mit Schreiben vom eingeleitet worden.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Der Bebauungsplan hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB vom bis zum öffentlich ausliegen.

Dassendorf, den

(Siegelabdruck) (Bürgermeister)

- Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. den

(Siegelabdruck) OBVI

- 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

(Bürgermeister)

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

Dassendorf, den

(Siegelabdruck) (Bürgermeister)

- Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer eines Monats 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 die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 "Verbrauchermarkt" 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

4. 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: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Planungsbüro: **clausen-seggelke**
stadtplaner