Satzung der Gemeinde Kronshagen über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35

Teil A: Planzeichnung i.M. 1:500

planung: blanck
architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen
regionalplanung umweltschutz
Friedrichstraße 10a 23701 Eutin
Tel.: (04521) 798811 Fax: (04521)798810
email: eutin@planung-blanck.de

Planzeichenerklärung

1. Festsetzung

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§9 Abs.7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 11 BauNVO)

SO — Sonstiges Sondergebiete "Großflächiger Einzelhandel"

"Großflächiger Einzelhandel"

Maß der baulichen Nutzung
(§9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

GR ≤ 2.600 m² maximale Grundfläche

I maximale Zahl der Vollgeschosse

OK ≤ 6,9 m Oberkante der baulichen Anlage als Höchmaß

Bauweise, Baugrenzen
(§9 (1) Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

a abweichende Bauweise

Verkehrsflächen
(§9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

P — Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbvestimmung Öffentliche Parkfläche

Straßenbegrenzungslinie

Einfahrt

Grünflächen
(§9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

Grünflächen

Abschirmgrün

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Gehölzen sowie Bindungen für die Erhaltung von Bepflanzungen
(§9 Abs.1 Nr.25 a und 25b BauGB)

Anpflanzen von Bäumen

Knickartige Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern

Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
(§9 Abs.1 Nr.24 und Abs.6 BauGB)

Schallschirm/ Einhausung

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S.2414) zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. 3316) sowie nach § 92 der Landesbauordnung des Landes Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung vom 10.08.2001 (GVOBL. Schl.-H. S. 47) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Kronshagen vom 05.07.2007 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 35 für das Gebiet „Kronshagen – Hühnerland" nordwestlich des Suchsdorfer Weges", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) i.M. 1:500 und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil B: Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung i. d. F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

1.1. Sonstiges Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb"

(1) Innerhalb des festgesetzten Sondergebietes sind großflächige Einzelhandelsbetriebe der Lebensmittelbranche mit einem untergeordneten Non-Food-Sortiment gemäß § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO zulässig. Zulässig sind:

(1.1) ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb der Lebensmittelbranche mit einer maximalen Netto-Verkaufsfläche von 1.600 m². Die Netto-Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die von Kunden zu diesem Zweck betreten werden darf. Hierzu zählen auch Ausstellungs- und Schaufensterflächen für jegliche Art der Warenpräsentation, Stellflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Verkehrsflächen (Gänge), Packzonen hinter den Kassen und innerhalb der Verkaufsräume befindliche und diese miteinander verbindende Treppen und Aufzüge sowie Bereiche der Warenpräsentation und Verkauf im Freien, soweit die genannten Flächen den Kunden zugänglich sind. Nicht zur Verkaufsfläche zählen die reinen Lagerflächen, Büro- und Sozialräume sowie Haustechnikräume.

(1.2) dem großflächigen Einzelhandelsbetrieb untergeordnete, nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe, sofern sie in das bauliche Vorhaben des Einzelhandelsbetriebes der Lebensmittelbranche räumlich integriert sind.

(2) Innerhalb der Verkaufsfläche muss ein Lebensmittelsortiment mit einem Nahrungs- und Genussmittelbereich sowie Frischprodukten dem Endverbraucher angeboten werden. Das Non-Food-Sortiment ist auf maximal 300 m² integriert in die Gesamtverkaufsfläche von 1.600 m² begrenzt.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 und 19 BauNVO)

2.1. Gebäudehöhe

(1) Bezugspunkt für die Ermittlung der Gebäudehöhe ist die Oberkante des Erdgeschossfußbodens des Baukörpers.

2.2. Stellplätze

(1) Im Sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb" ist für die Errichtung von Kundenstellplätzen eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu 6.650 m² (Verbrauchermarkt und Stellplätze) zulässig.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1. Abweichende Bauweise

(1) Abweichend von der offenen Bauweise sind innerhalb der abweichenden Bauweise auch Gebäude mit einer Gesamtlänge über 50 m zulässig.

4. Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

(1) Innerhalb der Flächen für Nebenanlagen sind gemäß Stellplatzerlass des Landes Schleswig Holstein mindestens 80 Stellplätze für PKW und 25 Stellplätze für Fahrräder nachzuweisen.

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

(1) Innerhalb der Fläche für Stellplätze sind mindestens 7 heimische Bäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

(2) Innerhalb der Grünflächen sind außerhalb der festgesetzten Schallschirme mindestens 20 heimische Bäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

(3) Die Schallschirme sind beidseitig zu begrünen.

6. Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(1) An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind jeweils 1,50 m hohe Schallschirme in Form von Schallschutzwänden, -wällen oder kombinierten Schallschutzwänden und -wällen zu errichten. Die Schallschirme sind fugendicht und mit einem Mindestgewicht von 15 kg/m² auszuführen. Die Ausstattung der Schallschirme hat mit hochabsorbierendem Material zu erfolgen.

(2) Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen ist die Anlieferung in einer Länge von mindestens 23,00 m einzuhausen. Die Ausstattung der Innenwände und Dachunterseite hat mit schallabsorbierendem Material (Schallabsorptionsgrad >= 0,5 bei 500 Hz) zu erfolgen.

(3) Einkaufswagensammelboxen sind dreiseitig einzuhausen.

7. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. LBO § 92)

(1) Zum Suchsdorfer Weg und zur Planstraße A (Güstrower Weg) ist als Fassadenmaterial nur rötliches Verblendmauerwerk zulässig. Die Fassaden sind durch Mauervorsprünge aus Verblendmauerwerk zu gliedern. Untergeordnet kann, ergänzend zum Verblendmauerwerk, bis zu 1/3 der Fassadenfläche mit einer Metallbekleidung versehen werden.

(2) Das Dach ist als begrüntes Flachdach auszubilden. Für den Eingangsbereich sind auch andere Dachformen zulässig.

(3) Werbeanlagen über Dach sind unzulässig.

(4) Werbepylone sind in den ausgewiesenen Flächen bis zu einer Höhe von 7,50 m sind zulässig.

(5) Beleuchtete Werbeanlagen sind indirekt auszuführen

(6) Beleuchtete Werbeanlagen sind nur zulässig, wenn von Ihnen keine die benachbarte Wohnnutzung beeinträchtigenden Lichtemissionen ausgehen.

(7) Die Werbung und sonstige Beleuchtung im Sonstigen Sondergebiet darf in der Zeit von 22:00 bis 06:00 in Richtung der Wohnbebauung eine Aufhellung von 1 Lux in der Summe nicht überschreiten. Ausgenommen ist Beleuchtung zur Gewährleistung der Verkehrssicherungspflicht.

HINWEIS

Schalltechnischen Untersuchung

(1) Ergänzend zu der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 35 der Gemeinde Kronshagen wurde von dem Büro Schallschutz Nord ein Schallgutachten, bestehend aus den Teil 1: „Schallimmissionen durch einen geplanten Verbrauchermarkt "vom 06.03.2007 und Teil 2: „Verkehrslärm vom Suchsdorfer Weg unter Berücksichtigung eines geplanten Verbrauchermarktes" vom 07.03.2007 aufgestellt. Dieses Gutachten ist Bestandteil des Planwerkes. Die Inhalte des Gutachtes sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu beachten.

Verfahrensvermerke

Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Bauwesen und Wirtschaft der Gemeinde Kronshagen vom 15.05.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Kieler Nachrichten am 01.06.2006 erfolgt.

Die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Absatz 1 Satz 1 BauGB wurde am 19.03.2007 durchgeführt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kronshagen hat am 17.04.2007 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Gleichzeitig wurde beschlossen und bekannt gemacht, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wird.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nach § 13a Absatz 2 i.V.m. § 4 Absatz 2 mit Schreiben vom 30.04.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 30.04.2007 bis 01.06.2007 während folgender Zeiten:
Montag 8.00 Uhr bis 13.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr
Dienstag 7.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr
Donnerstag 7.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr
Freitag 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr
öffentlich im Rathaus der Gemeinde Kronshagen nach § 13a Absatz 2 Nr. 1 i.V.m. § 3 Absatz 2 BauGB ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 21.04.2007 durch Bekanntmachung in den Kieler Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde darauf hingewiesen, dass nicht fristgerecht abgegeben Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.

24119 Kronshagen, den

Uwe Meister
Bürgermeister

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kronshagen hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 05.07.2007 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Kronshagen hat die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 05.07.2007 als Satzung beschlossen sowie die Begründung durch Beschluss gebilligt.

24119 Kronshagen, den

Uwe Meister
Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand vom 10.09.2007 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planungen werden als richtig bescheinigt.

24116 Kiel, den

Leiter des Katasteramtes
Katasteramt Kiel

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

24119 Kronshagen, den

Uwe Meister
Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Kronshagen und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... in den Kieler Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, dass eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Absatz 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB), hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Absatz 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.

24119 Kronshagen, den

Uwe Meister
Bürgermeister

Satzung der Gemeinde Kronshagen
über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 35

für das Gebiet „Hühnerland" nordwestlich des Suchsdorfer Weges