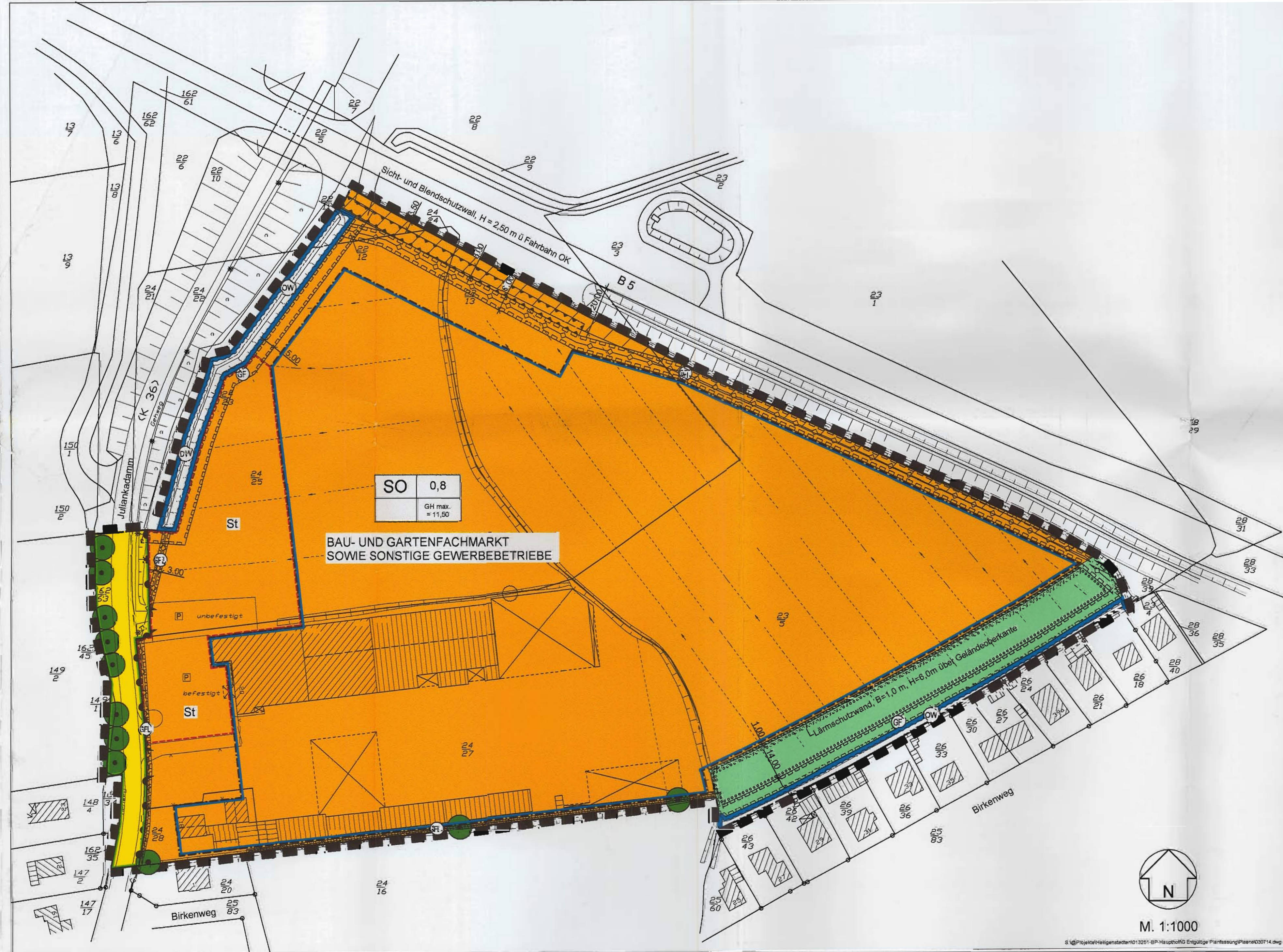


# SATZUNG DER GEMEINDE HEILIGENSTEDTEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9 "ERWEITERUNG BAUMARKT-HAUPTHOFF"

FÜR DAS GEBIET DES BAUMARKTES "HAUPTHOFF" SÜDWESTLICH DER "B 5", NÖRDLICH DES "BIRKENWEGES" UND ÖSTLICH DES "JULIANKADAMMES"

## TEIL A: PLANZEICHNUNG



Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) 1990.

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

<b>Art der baulichen Nutzung</b> § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 ff. BauNVO	
<b>SO</b>	Sonstige Sondergebiete Bau- und Gartenfachmarkt sowie sonstige Gewerbebetriebe § 11 BauNVO
<b>Maß der baulichen Nutzung</b> § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
Z.B. 0,8	Grundflächenzahl als Höchstmaß
Z.B. GH max. = 11,50	maximale Gebäudehöhe in Metern über N.N.
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b> § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO	
	Baugrenze
<b>Verkehrsflächen</b> § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	
	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
Zweckbestimmung: - Einfahrtbereich - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
<b>Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen</b> § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB	
	unterirdische Oberflächenentwässerungsleitung
<b>Grünflächen</b> § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB	
	Private Grünflächen
Zweckbestimmung: - Grundstückseingrünung	
<b>Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses</b> § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB	
	Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
Zweckbestimmung: - Oberflächenentwässerung, oberirdisch	
<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für den Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b> § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und 25 b BauGB	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
	Bäume zu erhalten § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
<b>Sonstige Planzeichen</b>	
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
Zweckbestimmung: - St Kundenstellplätze, Stellplätze für Personal	
	Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs für den Bebauungsplan Nr. 9 "Erweiterung Baumarkt-Hauptthoff" § 9 Abs. 7 BauGB
	geplante / bestehende Abwasserleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
	Mit Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen zugunsten des Versorgungsträgers § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauNVO
	Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Flächen zugunsten des Versorgungsträgers § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauNVO
	20 m breite Anbauverbotszone zur B5 § 9 Abs. 1 FStrG
<b>Darstellungen ohne Normcharakter</b>	
	vorhandene Gebäude
	Flurstücksbezeichnung
	vorhandene Flurstücksgrenze
	Böschung
	vorhandene Bäume
	Bemessung in Metern

## TEIL B: TEXT

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 1.1.1 Bau- und Gartenfachmarkt (Einzelhandelsnutzung)

a) Im Bereich des baulichen Vorhabens des Bau- und Gartenfachmarkts sind die nachfolgend genannten Kernsortimente und zentrenrelevanten Randsortimente bis zu einer Gesamtverkaufsfläche von maximal 6.100m<sup>2</sup> zulässig. Die zentrenrelevanten Randsortimente dürfen dabei insgesamt eine Verkaufsfläche von 500 m<sup>2</sup> nicht übersteigen (jedoch nicht mehr als 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche je einzelner Randsortiment).

#### allgemein zulässige Kernsortimente:

- Baustoffe, incl. Dachrinnen
- Holz und Bauelemente
- Fliesen, Sanitärartikel
- Eisenwaren
- Elektrische Maschinen und Zubehör
- Werkzeuge
- Baucheimische Artikel
- Arbeitsschutzartikel
- Farben, Tapeten
- Bodenbeläge
- Elektro, Elektroinstallation
- Pflanzen, Pflanzgefäße
- Torf und Erden
- Düngemittel und Pflanzenschutzmittel
- Gartenholz
- Gartenmöbel, Kamine, Sauna
- Gartenzubehör
- Zäune
- Innenausbauartikel
- Sonnenschutzelemente

#### ausnahmsweise zulässige zentrenrelevante Randsortimente:

- Innendekorationsartikel
- Autozubehör
- Fahrradzubehör
- Leuchten
- Multimedia
- Geschenkboutique

b) Im Rahmen der Einzelhandelsnutzung sind zusätzliche offene Verkaufs- und Ausstellungsflächen des Bau- und Gartenfachmarktes mit nachfolgenden Kernsortimenten und einer Verkaufsfläche bzw. Aktionsfläche von maximal 1.800 m<sup>2</sup> zulässig:

- Baustoffe inkl. Dachrinnen etc.
- Holz- und Bauelemente
- Pflanzen, Pflanzgefäße
- Gartenholz
- Zäune
- Gartenzubehör

c) zulässig sind darüber hinaus:

- Schank- und Speisewirtschaften (u.a. Cafeteria, Backstube, etc.), die im baulich-räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der Einzelhandelsnutzung stehen, mit maximal 150 m<sup>2</sup> Nutzfläche

#### 1.1.2 Gewerbebetriebe

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Tankstellen

Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betreiber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Unzulässig sind:

- Vergnügungstätten
- Einzelhandelsbetriebe

#### 1.2 Höhenbezugsebenen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Höhenbezugsebene für die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ist die bestehende Geländeoberkante.

Höhenbezugsebene für die unter Punkt 2 festgesetzten Lärmschutzeinrichtungen ist das natürliche Geländeebene der direkt südlich des Plangebietes angrenzenden privaten Baugrundstücke.

#### 2. Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S.d. Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

##### 2.1 Lärmschutzeinrichtungen zwischen Sondergebiet und der südlich angrenzenden Wohnbebauung

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes auf der festgesetzten privaten Grünfläche ist eine 6,0 m hohe Lärmschutzeinrichtung in Form einer Lärmschutzwand zu errichten.

Die abschirmende Wirkung der bestehenden Gebäude und Lärmschutzeinrichtungen zwischen der Straße Juliankadamm und der festgesetzten privaten Grünfläche ist dauerhaft zu gewährleisten. Bei Abriss dieser abschirmenden baulichen Anlagen müssen sie durch neue bauliche Anlagen oder Lärmschutzeinrichtungen mit gleicher Abschirmwirkung (entlang der südlichen Plangebietsgrenze) ersetzt werden. Einen Nachweis über die Eignung der jeweiligen Ersatzmaßnahme ist im dazugehörigen Baugenehmigungsverfahren vorzulegen. Bestehende Bereiche ohne Abschirmwirkung (Lücken) müssen durch ergänzende neue bauliche Anlagen oder Lärmschutzeinrichtungen an der südlichen Grundstücksgrenze mit einer Höhe von mindestens 6,0 m gebaut werden.

#### 2.2 Anlagen zur Beleuchtung

Beleuchtungsanlagen sowie leuchtende Werbeanlagen sind in ihrer Leucht-/Blendwirkung so anzuordnen, dass das benachbarte Wohnen nicht wesentlich gestört wird. Darüber hinaus sind insektenfreundliche Beleuchtungsmittel zu verwenden.

### II. GRÜNORDNUNG (§ 9 Abs. 1, Nr. 15, 20 und 25a BauGB)

#### 1. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

##### 1.1 private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grundstückseingrünung“

Auf der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grundstückseingrünung“ ist die 6,0 m hohe zu errichtende Lärmschutzwand entsprechend den Vorgaben des GOP mit Klettergehölzen zu bepflanzen. Auf der südlich der Lärmschutzwand gelegenen Fläche ist eine gliedernde, kulisserartige Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern vorzunehmen (Arten gemäß Gehölzliste GOP). Die Pflanzfläche soll 25 - 30% der gesamten Grünfläche ausmachen. Die übrige Fläche ist mit einer Landschaftsrassenmischung anzuzäunen und entsprechend zu pflegen.

##### 1.2 Bepflanzung des „Blickschutzwalls“ an der B 5

Der zu errichtende 2,5 m hohe Blickschutzwand ist nur an seiner Nordseite entsprechend den Vorgaben des GOP zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die Südseite ist von Baum- und Strauchbepflanzungen freizuhalten. Für die Herstellung des Blickschutzwalles darf nur geeigneter Füllboden verwendet werden, nicht jedoch Müll, Bauschutt, Stubben oder ähnliches. Wasser, geklärt oder ungeklärt darf dem Straßengebiet der B 5 weder zufließen können noch zugeleitet werden.

##### 1.3 Eingrünung der Kundenstellplätze

Für jeweils 12 Stellplätze ist ein Laubbäumchen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Die zu pflanzenden Bäume sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mind. 10 m<sup>2</sup> zu versehen.

### III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 Abs. 1 Nr. 1 LBO)

#### 1. Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen die festgesetzten max. Gebäudehöhen nicht überschreiten.

### IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN, HINWEISE (§ 9 Abs. 4 BauGB)

#### 1. Zufahrten zur Bundesstraße 5 (§ 9 Abs. 1 FStrG)

Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zur freien Strecke der Bundesstraße 5 nicht angelegt werden.

### VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.12.2000. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte in der Norddeutschen Rundschau am 30.10.2002.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 26.03.2002 durchgeführt.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.06.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 10.10.2002 den 1. Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Der 1. Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), und die Begründung haben in der Zeit vom 08.11. bis 03.12.2002 in der Amtsverwaltung Itzehoe-Land, Margarete-Steiff-Weg 3, Zimmer 25, während folgender Zeiten: Montag und Freitag 8.00 - 12.00 Uhr, Dienstag 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr und Donnerstag 8.00 - 12.00 Uhr und 14.00 - 16.00 Uhr, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 30.10.2002 in der Norddeutschen Rundschau ortsüblich bekannt gemacht.
- Der katastermäßige Bestand am 23.07.03 sowie die geometrischen Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung sind richtig bescheinigt.  
Itzehoe, den 23.07.03  
[Signaturen]  
[Stempel]
- Die Gemeindevertretung hat am 04.02.2003 die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Gemeindevertretung hat am 04.02.2003 den geänderten Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur erneuten öffentlichen Auslegung bestimmt. Dabei wurde bestimmt, dass die Auslegung auf zwei Wochen vorzort wird und dass Anregungen nur noch zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können.

9. Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), und die Begründung haben in der Zeit vom 11.03. bis 24.03.2003 in der Amtsverwaltung Itzehoe-Land, Margarete-Steiff-Weg 3, Zimmer 25, während folgender Zeiten: Montag und Freitag 8.00 - 12.00 Uhr, Dienstag 8.00 - 12.00 Uhr und 13.00 - 18.00 Uhr und Donnerstag 8.00 - 12.00 Uhr und 14.00 - 16.00 Uhr, nach § 3 Abs. 2 und 3 BauGB erneut öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen nur noch zu den geänderten oder ergänzten Teilen vorgebracht werden können, während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 03.03.2003 in der Norddeutschen Rundschau ortsüblich bekannt gemacht.

10. Die Gemeindevertretung hat am 03.06.2003 die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

11. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 03.06.2003 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Heiligenstedten, den 14. 8. 03  
[Signaturen]  
[Stempel] Bürgermeister

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

Heiligenstedten, den 14. 8. 03  
[Signaturen]  
[Stempel] Bürgermeister

13. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurden am 18.08.03, ortsüblich bekannt gemacht. 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, Einspruchsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 18.08.03, in Kraft getreten.

Heiligenstedten, den 19. 8. 03  
[Signaturen]  
[Stempel] Bürgermeister

### ÜBERSICHTSKARTE M: 1:25.000



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung vom 10. Januar 2000 (GVBl. Schl.-H. S. 47) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 03.06.2003 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 "Erweiterung Baumarkt-Hauptthoff" der Gemeinde Heiligenstedten für den Bereich des Baumarktes "Hauptthoff" südwestlich der "B 5", nördlich des "Birkenweges" und östlich des "Juliankadammes", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

### SATZUNG DER GEMEINDE HEILIGENSTEDTEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 9 "ERWEITERUNG BAUMARKT-HAUPTHOFF"

FÜR DAS GEBIET DES BAUMARKTES "HAUPTHOFF" SÜDWESTLICH DER "B 5", NÖRDLICH DES "BIRKENWEGES" UND ÖSTLICH DES "JULIANKADAMMES"

MAßSTAB: 1:1000	PROJEKTBEARBEITER: SCHÜRDMANN	DATUM: JUNI 2003
--------------------	----------------------------------	---------------------