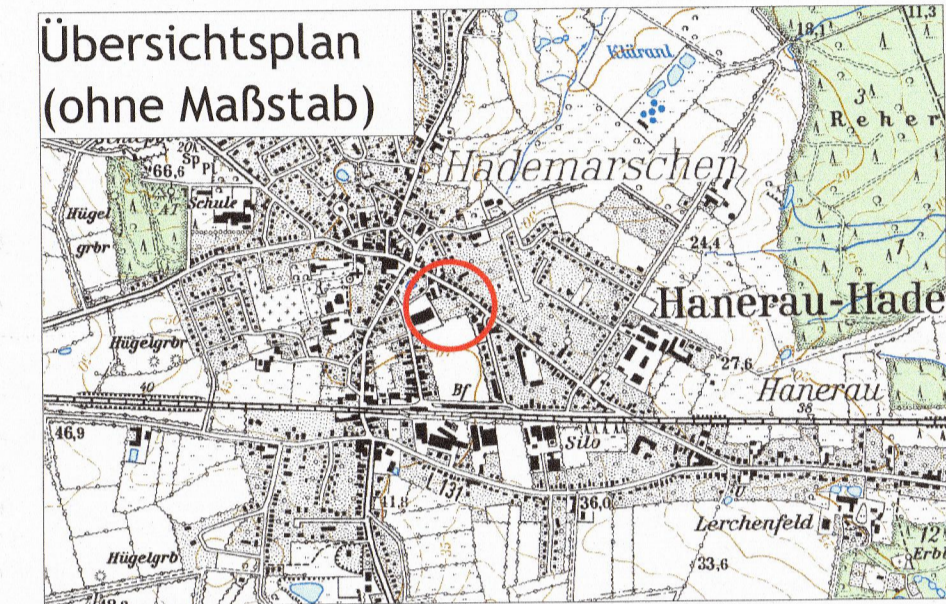


1. Änderung Bebauungsplan Nr. 17 - Gemeinde Hanerau-Hademarschen

Für das Gebiet:
südlich der rückwärtigen Grundstücksflächen Blumenweg Nr. 5a, 5b und 7 sowie der rückwärtigen Grundstücksflächen Theodor-Sturm-Straße Nr. 9, 11, 11b und 13, westlich der Bebauung Theodor-Sturm-Straße Nr. 19 und Mühlenweg Nr. 1 einschließlich eines Straßenabschnittes der „Theodor-Sturm-Straße“ (L 316), nördlich landwirtschaftlicher Flächen nördlich „Bismarckstraße“, östlich landwirtschaftlicher Flächen östlich der Bebauung Bahnhofstraße Nr. 6 - 8 einschließlich der Grundstücksflächen Theodor-Sturm-Straße Nr. 15 und 17



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 84 Landesbauordnung SH (LBauO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 26.09.2018 folgende Satzung über den Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Es gelten die BauNVO 1990 und die PlanZVO 1990



ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

SO-EH Sondergebiet - Einzelhandel

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

GR 1.500 maximal zulässige Grundfläche in Quadratmetern

I zulässige Geschosszahl

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

a abweichende Bauweise

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 11 BAUGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie

FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM IMMISSIONSSCHUTZ (§ 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB)

Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG

ANPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSBINDUNGEN (§ 9 ABS. 1 NR. 24 BAUGB)

Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Bindungen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

SONSTIGE PLANZEICHEN

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

Flächen für Nebenanlagen sowie für Stellplätze

St Stellplätze

W Werbeanlagen

PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER

Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummern

vorhandene Gebäude

Flurgrenzen

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.01.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im Amtsblatt vom 07.02.2017 und zusätzlich durch Aushang vom 07.02. bis 10.03.2017 erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde durch Auslegung der Unterlagen vom 01.12. bis 27.12.2017 durchgeführt. Auf die frühzeitige Beteiligung wurde durch öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt vom 28.11.2017 und zusätzlich durch Aushang vom 28.11. bis 29.12.2017 hingewiesen.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 14.09.2017 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 22.02.2018 den Entwurf des B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 14.05. bis 18.06.2018 während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen: montags, dienstags, donnerstags und freitags 8:00 bis 12:00 Uhr sowie donnerstags 14:00 bis 18:00 Uhr. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 04.05.2018 im Amtsblatt und zusätzlich durch Aushang vom 04.05. bis 22.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 08.05.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

10. Dez. 2018
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)

7. Der katastermäßige Bestand am 21.11.2017 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

10. Dez. 2018
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.09.2018 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 26.09.2018 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

10. Dez. 2018
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)

10. Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.

21. Jan. 2019
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)

11. Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 01. Feb. 2019 durch Veröffentlichung im Amtsblatt und zusätzlich durch Aushang vom 01. Feb. 2019 bis 11. März 2019 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, Entschädigungsansprüchen 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 02. Feb. 2019 in Kraft getreten.

18. März 2019
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 u. § 12 BauGB; § 11 (3) BauNVO)

1.1 Das Sondergebiet "Einzelhandel - Lebensmittel und Sonderposten" (SO EH) dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben der Betriebsformen Lebensmittelmarkt oder Sonderpostenmarkt.

1.2 Im SO EH sind zulässig:

- a) Einzelhandelsbetriebe mit Nahversorgungssortiment (Nahrungs-/Genußmittel, Getränke, Drogerieartikel) mit maximal 800 qm Verkaufsfläche. Untergeordnete Randsortimente sind auf maximal 10% der Verkaufsfläche zulässig.
- b) Sonderpostenmärkte ohne Ausprägung eines Hauptsortiments (d.h. ein einzelnes Sortiment darf 50% der Verkaufsfläche nicht übersteigen).

2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen unter Beachtung der bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen für die Errichtung von Vordächern innerhalb des Sondergebietes bis zu einer Tiefe von 1,5 m überschritten werden.

3. Zulässige Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 2 und 3 BauNVO)

- 3.1 Im Sondergebiet SO-EH darf die zulässige Grundfläche der baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 um die Grundfläche der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB planzeichnerisch festgesetzten Stellplatzflächen „St“ zuzüglich der Gebäudeum- und Zufahrten überschritten werden. Die so genannte „Kappungsgrenze“ von 80% der Grundstücksfläche darf durch die Grundfläche von baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO geringfügig überschritten werden.
- 3.2 Innerhalb der Fläche für Nebenanlagen mit der Zweckbestimmung „W“ ist die Errichtung eines Werbeturms mit einer Grundfläche von maximal 20 m² zulässig.

4. Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

In dem Sondergebiet „Einzelhandel“ mit abweichender Bauweise sind Gebäude gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO in offener Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Grünordnung (§ 1a Abs. 3 Satz 3 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- 5.1 Der sich aus der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 17 ergebende Kompensationsbedarf für die mit der Satzung planungsrechtlich ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft, der nicht innerhalb des Plangeltungsbereiches nachgewiesen und zugeordnet werden kann, wird außerhalb des Plangeltungsbereiches auf einer externen Ausgleichsfläche in der Gemeinde Oldenbüttel (Flurstück 5/4 teilweise, Flur 8, Gemarkung Oldenbüttel) in einer Flächengröße von 2.800 m² nachgewiesen.
- 5.2 Zum nachhaltigen Schutz, Erhalt und Entwicklung des innerhalb des Plangebiets vorhandenen Knicks ist auf der privaten Grundstücksfläche mindestens ein 1,0 m breiter Saumstreifen, bezogen auf den Wallfuß, entlang der Knicks von jeglicher Bebauung und Nutzung freizuhalten.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Innerhalb des Sondergebietes „Einzelhandel“ sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche das in der folgenden Tabelle angegebene Emissionskontingent LEK nach DIN 45691 weder tags (06.00 Uhr bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 Uhr bis 06.00 Uhr) überschreitet.

Fläche	Flächengröße [m ²]	Emissionskontingent	
		LEK i,k tags [dB(A)/m ²]	LEK i,k nachts [dB(A)/m ²]
1	2	3	4
Sondergebiet	8.000	63,0	45,0

6.2 Beim Genehmigungsantrag von jedem anzusiedelnden Betrieb bzw. bei Änderungsgenehmigungsanträgen von bestehenden Betrieben ist anhand schalltechnischer Untersuchungen fachgerecht nachzuweisen, dass die Immissionskontingente L_{ik,j} an den Immissionsorten nicht überschritten werden. Die schalltechnischen Untersuchungen sind zusammen mit dem Bauantrag unaufgefordert vorzulegen.

6.3 Eine Befreiung oder eine Ansetzung davon abweichender Emissionskontingente L_{ik, tags, nachts} ist nur in Absprache mit der Genehmigungsbehörde und der Gemeinde Hanerau-Hademarschen möglich.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 LBO)

1. Werbeanlagen

- Werbeanlagen sind in dem Sondergebiet „Einzelhandel“
- ausschließlich an den Gebäudefassaden und im Eingangsbereich und
 - innerhalb der Fläche für Nebenanlagen „W“ an der „Theodor-Sturm-Straße“ in einer Größe von 3,0 m x 4,0 m und einer Höhe von max. 6,0 m, bezogen auf die Fahrbahnoberkante der angrenzenden Theodor-Sturm-Straße
 - sowie zwei weitere Werbeschilder innerhalb des Sondergebietes mit einer Größe von jeweils 2,0 m x 5,0 m zulässig.
 - Fahnenmaste als Werbeanlagen sind zulässig.
 - Die Anstrahlung von Werbeanlagen ist grundsätzlich zulässig.
 - Werbeanlagen auf den Dächern sind unzulässig.
 - Anlagen mit wechselndem und / oder bewegtem Licht sind unzulässig.
 - Nach oben abstrahlende Beleuchtungen sind unzulässig

Nr.	Änderungen	Datum	Gez.
4	Plangrundlage aktualisiert	13.08.18	Me
3	redaktionelle Änderung Nutzungsart	26.02.18	Me
2	Anpassung Geltungsbereich	10.11.17	Me
1	Nutzungsart, GR	06.01.17	Me

Projekt
Discounter Hanerau-Hademarschen

Auftraggeber BGB-Grundstücksgesellschaft Herten

Vorhabenträger
Projektnummer 16-08
Plannummer 1608-BP-02-04

Plan
Bebauungsplan
Dateiname BP17-3.vwx

Planverfasser
Datum gepr. 04.10.2018

Datum gez. 06.01.2017

Gez. Methner

Maßstab 1 : 1.000

Planungsbüro Sven Methner
Roggenstraße 12, 25704 Meldorf
Tel. 04832/9719779,
E-Mail post@planungsbuero-methner.de