

TEIL B - TEXT

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 4, 8 und 9 BauNVO

Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel (Baumarkt) gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO mit folgender Zweckbestimmung:

Das Sondergebiet (SO) dient der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit dem Warenangebot eines Bau- und Heimwerkermarktes, eines Gartenmarktes sowie eines Baustoff- und Fliesenhandels. Die jeweiligen Verkaufs- und Ausstellungsflächen (VKF) dürfen die folgenden Größen nicht überschreiten

	baulich eingehaute VKF	VKF im Freien
Bau- und Heimwerkermarkt:	6.000 m ²	
Gartenmarkt:	2.000 m ²	6.000 m ²
Baustoff- und Fliesenhandel:	1.000 m ²	2.000 m ²

Im Sondergebiet ist grundsätzlich nur der Vertrieb folgender Warensortimente zulässig:

- Bauelemente, Baustoffe
- Eisenwaren, Beschläge
- Elektroinstallationsmaterial
- Farben, Lacke
- Fliesen
- Tapeten
- Gartenbedarf und Gartengeräte
- Holz
- Kamine und Kachelöfen
- KFZ- und Motorradzubehör
- Maschinen und Werkzeuge
- Pflanzen und Sämereien
- Sanitärbedarf
- Rolläden und Markisen
- Baumarktspezifische Warensortiment
- Gartenmöbel und Polsterauflagen
- Bodenbeläge, Teppiche

Im Einzelfall können andere branchenübliche Warensortimente als untergeordnete Rand- und Nebensortimente mit einem Verkaufsflächenanteil von insgesamt bis zu 10 % des jeweiligen Marktes, höchstens jedoch bis zu einer Verkaufsfläche von jeweils 200 m² je Sortiment, zugelassen werden. Gesonderte Verkaufsabteilungen für diese Rand- und Nebensortimente sind nicht zulässig.

Als weitere Nutzung ist im Sondergebiet eine Schank- und Speisewirtschaft mit einer Geschossfläche von bis zu 200 m² zulässig.

Daneben sind im Sondergebiet sonstige Gewerbebetriebe zulässig. Weitere Einzelhandelsbetriebe sind - mit Ausnahme von KFZ-/KFZ-Zubehör-Handelsbetrieben - jedoch nur unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- die Größe der Verkaufs- und Ausstellungsfläche darf maximal 200 m² betragen,
- mit Ausnahme von Tankstellen-Verkaufsshops ist der Verkauf von Nahrungs- und Genussmitteln sowie Drogerieartikeln nicht zulässig, und
- die Einzelhandelsnutzung muss in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- oder Kundendiensteinrichtungen stehen und diesen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.

Im Gewerbegebiet (GE) sind Einzelhandelsbetriebe - mit Ausnahme von KFZ-/KFZ-Zubehör-Handelsbetrieben - grundsätzlich unzulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO). Sie können ausnahmsweise unter den folgenden Voraussetzungen zugelassen werden:

- die Größe der Verkaufs- und Ausstellungsfläche darf maximal 200 m² betragen,
- mit Ausnahme von Tankstellen-Verkaufsshops ist der Verkauf von Nahrungs- und Genussmitteln sowie Drogerieartikeln nicht zulässig, und
- die Einzelhandelsnutzung muss in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- oder Kundendiensteinrichtungen stehen und diesen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein.

Bei Gewerbebetrieben des Holzver- oder holzbearbeitenden Handwerks sowie des Bau- und Gartenbedarfs kann eine Überschreitung der maximal zulässigen Verkaufs- und Ausstellungsfläche bis zu maximal 800 m² ausnahmsweise zugelassen werden; auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils kann in diesem Fall verzichtet werden.

ART DER BAULICHEN NUTZUNG - GEBIETSGLIEDERUNG / IMMISSIONS-SCHUTZ

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 4 und 8 BauNVO

Das Plangebiet wird nach der Art der Nutzung hinsichtlich der zulässigen Emissionen gegliedert.

Zulässig sind nur solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der Planzeichnung festgesetzten Lärmemissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingentierung“ weder tags (06.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 06.00 h) überschreiten.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die angegebenen immissionswirksamen Emissionskontingente „effektive Werte“ sind, der „wahre“ Schallleistungspegel kann um das Maß einer möglichen Minderung durch Gebäude oder sonstige technische Einrichtungen, sowie durch zeitliche Einschränkungen erhöht werden. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

Die in den Abstandsklassen I - V der Abstandsliste (gesonderter Textteil zum Bebauungsplan) genannten Betriebsarten sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig. Die in den Abstandsklassen VI - VII genannten Betriebsarten können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn im Einzelfall der Nachweis erbracht wird, dass der geplante Betrieb weder staub- noch geruchsintensiv ist (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 und Abs. 8 BauNVO).

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn die Höhenüberschreitung aus betriebstechnischen Gründen erforderlich ist, die betreffende bauliche Anlage nur einen untergeordneten Anteil der überbauten Fläche einnimmt und die zulässige Baumasse nicht überschritten wird.

BAUWEISE

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Abweichende Bauweise: Es gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise mit der Ausnahme, dass Gebäude über 50 m Länge zulässig sind.

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN. MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGS-RECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 21 BauGB

Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen kann eine Überbauung bei Zustimmung der Versorgungsträger im Ausnahmefall zugelassen werden.

MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Auf der insgesamt 12.847 m² großen Fläche entlang der Bahnstrecke im Nordosten des Plangebietes sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

- Eine 2.672 m² große Fläche im Teilbereich A wird der natürlichen Sukzession überlassen mit dem Ziel der Gehölzbestockung aus Eigenaufwuchs.
- Auf 50 % der restlichen, 10.175 m² großen Fläche ist sind gruppenweise Laubgehölzpflanzungen der Qualität mindestens 1-mal verpflanzte Sträucher oder Heister herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die zwischen den Pflanzflächen liegenden Teilbereiche werden der natürlichen Sukzession überlassen mit dem Ziel der Gehölzbestockung aus Eigenaufwuchs.

Auf der insgesamt 30.763 m² großen Fläche entlang des Harwehgrabens im Süden des Plangebietes sind folgende Maßnahmen durchzuführen: Die Fläche wird als ex-

tensiv gepflegtes Grünland mit Gehölzbeständen entwickelt; auf einer Länge von insgesamt 215 m sind neue Knicks anzulegen. Eine 2.572 m² große Teilfläche an der Boostedter Straße beiderseits des Harwehgrabens soll ohne Gehölzaufwuchs entwickelt werden. Auf der restlichen Fläche sind die vorhandenen Ufergehölze entlang der Gewässersüdseite durch Pflanzung standortgerechter Laubgehölze zu ergänzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind auf mindestens 100 m Gewässerstrecke 1-reihige Ergänzungspflanzungen in der Dichte 1 Gehölz pro m Gewässerstrecke vorzunehmen.

Die auf den Flächen vorhandenen Knicks sind zu erhalten. Bei angrenzender extensiver Grünlandpflege sind die Knicks in 10- bis 15-jährigem Abstand fachgerecht durch ein auf-den-Stock-setzen zu schneiden und dauerhaft zu erhalten.

Des weiteren sind Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereichs auf einer 5.004 m² großen Teilfläche des stadteigenen Flurstücks 33, Flur 40, Gemarkung Neumünster 6197 vorgesehen. Die Fläche wird der natürlichen Sukzession überlassen mit dem Ziel der Gehölzbestockung aus Eigenaufwuchs.

ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN

§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Im Gewerbegebiet (GE) sowie im Sondergebiet (SO) sind die erforderlichen Stellplatzanlagen mit standortgerechten Bäumen in der Weise zu gliedern und zu bepflanzen, dass auf jeweils 6 Stellplätze ein Baum entfällt. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 16 - 18 cm in einer Höhe von 1 m über dem Erdboden haben.

ZUORDNUNG VON AUSGLEICHSMASSNAHMEN

§ 9 Abs. 1 a BauGB

Den Baugrundstücken in den mit A gekennzeichneten Teilen des Plangebietes werden die Ausgleichsmaßnahmen auf den mit A bezeichneten Teilen der dafür festgesetzten Flächen innerhalb des Bebauungsplanes sowie die Maßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereichs auf einer 5.004 m² großen Teilfläche des stadteigenen Flurstücks 33, Flur 40, Gemarkung Neumünster 6197 zugeordnet.

Den Baugrundstücken in den mit B gekennzeichneten Teilen des Plangebietes werden die Ausgleichsmaßnahmen auf den mit B bezeichneten Teilen der dafür festgesetzten Flächen innerhalb des Bebauungsplanes zugeordnet.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 9 Abs. 4 BauGB, § 92 LBO

GESTALTUNG DER NICHT ÜBERBAUTEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN

§ 92 LBO

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Boostedter Straße und der Hartwigswalder Straße zwischen den Straßenbegrenzungslinien und den straßenseitigen Baugrenzen dürfen nicht als Arbeits- und Lagerflächen benutzt werden. Sie sind gärtnerisch anzulegen, soweit sie nicht für Ausstellungs- und Stellplatzzwecke benötigt werden.

GESTALTUNG DER STELLPLATZANLAGEN

§ 92 LBO

Stellplatzflächen sind mit Materialien zu befestigen, die eine Versickerung des Regenwassers ermöglichen. Die Pflanzflächen für Bäume (Baumscheiben) sind in einer dem Quadrat oder dem Kreis angenäherten Form und einer Mindestgröße von 6 m² anzulegen. Die Baumstandorte sind durch geeignete Maßnahmen gegen Überfahren und Anfahren zu schützen. Die Baumstandorte sind durch geeignete Maßnahmen gegen Schadstoffeintrag (Streusalz), Überfahren und Anfahren zu schützen. Für jeden Baumstandort sind 12 m³ durchwurzelbare Pflanzgrube herzustellen (gem. FLL-Richtlinie „Empfehlungen für Baumpflanzungen“, Teil 2).

WERBEANLAGEN

§ 92 LBO

Die Errichtung von Werbeanlagen ist nur an der Stätte der Leistung zulässig. Das Erscheinungsbild von Werbeanlagen muss sich der Gebäudearchitektur sowohl in Bezug auf den Anbringungsort als auch in Bezug auf die Größe und Farbgestaltung unterordnen. Werbeanlagen mit Blink- und Wechselbeleuchtung sowie mit festen oder beweglichen Lichtstrahlern sind unzulässig.