

Teil B: Text zur Satzung der Stadt Quickborn über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63 "Nahversorgungsstandort Güttloh I"

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017

**Ergänzend zu den Ausweisungen des Teils A, Planzeichnung
der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 63
wird folgendes festgesetzt:**

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art und Maß der Nutzung

(9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 2 u. 3 sowie § 16 ff. BauNVO)

Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel - Lebensmitteldiscounter“ dient der Unterbringung eines Discounters zur Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen (periodischen) Bedarfs. Zulässig ist eine maximale Verkaufsfläche von 1.400 qm.

Darin ist eine maximale Verkaufsfläche von 200 qm für zentrenrelevante Sortimente einschließlich Aktionsware zulässig (Sortimentsauflistung s. Begründung).

2. Überbaubare Grundfläche

Die festgesetzte überbaubare Grundfläche kann für Stellplätze und ihre Zufahrten und Hofflächen bis zu einem Maß von 0,75 überschritten werden (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO).

3. Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Höhenbezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe ist die im Plan festgesetzte Höhenlage in m NHN. (entspricht vorhandener Geländehöhe).

Ausnahmsweise kann die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie überschritten werden.

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

Im Plangebiet sind Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig; seitliche und rückwärtige Grenzabstände sind einzuhalten.

5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 14 Abs. 1 BauNVO)

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich der Stellplatzfläche sind untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO zulässig. Dazu gehören auch Infrastruktureinrichtungen für Fahrräder und e-Mobilität.

II. GRÜNORDNUNG

6. Private Grünfläche (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der naturbestimmten Fläche ist der vorhandene Knick aus landschaftstypischen und standortgerechten Laubgehölzen einschließlich der Überhälter (1 Hochstamm je 30 lfm., StU 16-18 cm), des Knickwalls und des Schutzstreifens dauerhaft zu erhalten und intensiv zu pflegen. Ausfälle der Überhälter sind in gleicher Art und Größe zu ersetzen.

7. Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

Innerhalb der mit „1“ bezeichneten Fläche sind die Rasenfläche bzw. der vorhandene Baum- und Strauchbewuchs in seiner arttypischen Wuchsform dauerhaft zu erhalten. Ergänzend sind Bäume und Solitärsträucher gemäß Freiflächenplan zu pflanzen und in ihrer arttypischen Wuchsform dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind in gleicher Art und Größe zu ersetzen.

Innerhalb der mit „2“ bezeichneten Fläche ist der Pflanzstreifen aus standortgerechten und landschaftstypischen Sträuchern als freiwachsende Hecke mit Laubbäumen (1 Baum je 30 lfm.; Hochstamm, StU 16-18 cm) in ihrer arttypischen Wuchsform dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind in gleicher Art und Größe zu ersetzen.

Innerhalb der mit „3“ bezeichneten Fläche ist der Pflanzstreifen aus standortgerechten und landschaftstypischen Sträuchern als ergänzender Schutzstreifen zu dem Knickschutzstreifen mit Laubbäumen in ihrer arttypischen Wuchsform dauerhaft zu erhalten. Ausfälle sind in gleicher Art und Größe zu ersetzen.

Zur Gliederung der Stellplatzfläche sind gemäß Freiflächenplan auf dem Grundstück 15 standortgerechte, einheimische Laubbäume zu pflanzen und in ihrer arttypischen Wuchsform auf Dauer zu erhalten; abgehende Bäume sind gleichwertig und gleichartig zu ersetzen. Mindestqualität: Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 18-20 cm Stammumfang.

Die Größe der offenen Baumscheiben in befestigten Flächen muss mindestens 12 qm betragen; die Baumscheiben sind mit kniehohen Sträuchern gemäß Freiflächenplan zu bepflanzen. Das Volumen des durchwurzelbaren Raumes muss mindestens 12 m³ betragen. Die Wurzelräume sind von Ver- und Entsorgungsleitungen freizuhalten.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 92 LBO)

8. Dächer:

Zulässig ist ein Flachdach oder flachgeneigtes Pultdach mit max. 6° Neigung.

9. Wände:

Als Außenwandmaterialien ist Verblendmauerwerk in Erdtönen von beige bis rot / rotbraun, weißer Putz, Metall oder Glas zulässig. Eine Kombination dieser Materialien ist ebenfalls zulässig.

10. Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe nicht überragen. Fassadenplakate sind nur an der Nordseite zulässig.

11. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig gemäß § 82 Abs. 1 Nr. 1 LBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig einer nach diesen örtlichen Bauvorschriften festgesetzten Gestaltungsvorschriften zuwiderhandelt, oder eine Werbeanlage ohne die erforderliche Genehmigung oder abweichend von diesen Vorschriften errichtet oder ändert.

Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 82 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 (fünfhunderttausend) Euro geahndet werden.

V. HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

12. Freihaltezone entlang der Bundesstraße

Gemäß Bundesfernstraßengesetz dürfen in einer Entfernung von 20 m entlang von Bundesstraßen keine Hochbauten errichtet werden. In einer Entfernung von 40 m von der Bundesstraße bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde.

13. Gesetzlich geschützte Biotope

Die vorhandenen Knicks sind gem. § 21 LNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG geschützte Biotope. Die Knicks sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

14. Salzstockgebiet

Das Plangebiet liegt im Bereich eines unterirdischen Salzstocks. Auf dem Grundstück wurde eine Tiefenbohrung zur Salzstockerkundung durchgeführt, um weitere Aufschlüsse über Lage, Beschaffenheit und davon ausgehende Gefährdungen zu erhalten. Die Abteuftiefe von 70 m wurde nicht erreicht, da der Vorgang auf einer Tiefe von 50 m abgebrochen werden musste.

Aufgrund der nicht vollständig geklärten geologischen Situation sollte vorsorglich zur Abdeckung des Restrisikos

- das Gebäude statisch abgesichert werden (z. B. Gefährdungsklasse 3-4) mittels eines Ringankers o.a.
- bei der Herstellung der Parkplätze Geogitter verwendet werden
- es sollte sichergestellt werden, dass im Untergrund des Plangebietes keine hydraulischen Einwirkungen erfolgen.
- es sollte auf eine Regenwasserversickerung oder die Installation von Brunnen im Plangebiet verzichtet werden.
- es sollte auf eine wärmetechnische Versorgung mittels oberflächennaher Geothermie mit geschlossenen SONDENSYSTEMEN verzichtet werden.

Werden im Rahmen der Baugrunderkundung abgrenzbare, ggf. mit Weichschichten verfüllte Senken erfasst, ist der Geologische Dienst zu informieren. Es wird empfohlen, dann das weitere Vorgehen mit dem geologischen Dienst abzustimmen.

* * *