

SATZUNG DER GEMEINDE FOCKBEK, KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE, ÜBER DIE AUFSTELLUNG DES VORHANENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES NR. 43 FÜR DAS GEBIET „WESTLICH BUCHENWEG, ÖSTLICH K 98, NÖRDLICH B 202“

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), sowie nach § 84 der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein vom 22. Januar 2009 (GVBl. Schleswig-Holstein S. 6), jeweils in der z. Zt. gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Fockbek vom 04. Oktober 2016 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 43 für das Gebiet "Westlich Buchenweg, östlich K 98, nördlich B 202", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO vom 23. Januar 1990
zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. Nr. 29 vom 20.06.2013, S. 1548)



ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
	I. FETTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIV INHALTS)	§ 9 BauGB, BauNVO
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS	§ 9 Abs. 7 BauGB
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, Z.B. VON BAUGEBIETEN, ODER ABGRENZUNG DES RAUMES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETES	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	SO Großflächiger Einzelhandel - Discount - Lebensmittelmarkt	§ 11 BauNVO
	SO Großflächiger Einzelhandel - Vollsortiment - Lebensmittelmarkt	§ 11 BauNVO
	GR 3500 m²	§ 16-19 BauNVO
	GH 7,00 m	§ 16-18 BauNVO
	EG +14,50 Ü.N.N.	§ 16-18 BauNVO
	ABWEICHENDE BAUWEISE	§ 22 BauNVO
	BAUGRENZE	§ 23 BauNVO
	ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	VERKEHRSGRÜN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	STRASSENABGRENZUNGSLINIE	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	PRIVATE GRÜNFLÄCHE - PARKANLAGE	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MASSAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	ANPFLANZEN VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	ERHALTUNG VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLATZE	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR EINKAUFWAGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR FREISTEHENDE WERBEANLAGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	LAGE DER LÄRMSCHUTZWAND	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	§ 9 Abs. 6 BauGB
	ERHALTUNG VON KNICKS	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	ANBAUVERBOTSZONE ZUR K 98 UND B 202	§ 29 StVG § 9 FSHG
	III. DARSTELLUNGEN (OHNE NORMCHARAKTER)	
	VORHANDENES GEBÄUDE	
	VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZE	
	FLURSTÜCKSNUMMER	
	TEILGEBIETSBEZEICHNUNG	
	SICHTDREIECK	
	GEPLANTER KREISVERKEHR	

TEIL B - TEXT

PLANUNGSRECHTLICHE FETTSETZUNGEN
§ 9 BauGB, BauNVO

1) Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes
§ 12 (3) und (4a) LVmS § 9 (2) BauGB
1.1 Gemäß § 12 Abs. 3 und 3a BauGB LVmS § 9 Abs. 2 sind innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

2) Art und Maß der baulichen Nutzung
§ 9 (1) BauGB

2.1 Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet (Teilgebiet 1) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel / Discount-Lebensmittelmarkt“ dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zum Verkauf von Lebensmitteln und Waren des täglichen Bedarfs (periodischer Bedarf) mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.000 m². Zulässig sind nur:

- ein Discount-Lebensmittelmarkt,
- die zugeordneten Einrichtungen für die Lagerhaltung, für die Verwaltung und Unterhaltung des Einzelhandelsbetriebes.

2.2 Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet (Teilgebiet 2) mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel / Vollsortiment-Lebensmittelmarkt“ dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zum Verkauf von Lebensmitteln und Waren des täglichen Bedarfs (periodischer Bedarf) mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.950 m². Zulässig sind nur:

- ein Vollsortiment-Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.800 m²,
- weitere ergänzende Nahversorgungsangebote (Shops, Dienstleistungen) mit einer maximalen Verkaufsfläche von insgesamt 150m² sowie
- die zugeordneten Einrichtungen für die Lagerhaltung, für die Verwaltung und Unterhaltung des Einzelhandelsbetriebes. Für die Einrichtungen nach Textziffer 1.1 a) bis c) ist dabei eine räumliche Trennung nicht erforderlich.

2.3 In den festgesetzten Sonstigen Sondergebieten sind Randsortimente für den aperiodischen Bedarf nur bis zu einem maximalen Flächenanteil von:

- 15% im Teilgebiet 1 und
- 5% im Teilgebiet 2

der jeweils genehmigten Verkaufsfläche zulässig.

2.4 Im Teilgebiet 2 darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die maximal zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer maximal überbaubaren Grundstücksfläche von 7.250 m² überschritten werden.

2.5 Im Teilgebiet 2 darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die maximal zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer maximal überbaubaren Grundstücksfläche von 6.750 m² überschritten werden.

2.6 Das jeweils für die Teilgebiete festgesetzte Maß für die maximal überbaubare Grundstücksfläche gilt für die Summe der baulichen Anlagen innerhalb des festgesetzten Aufmaßes.

3) Bauweise
§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO

3.1 Für die festgesetzten Sonstigen Sondergebiete (Teilgebiete 1 und 2) wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche dürfen Gebäude auch mit Gebäudelängen über 50,0 m errichtet werden.

4) Höhe der baulichen Anlagen
§ 9 (1) 1 BauGB, § 16-18 BauNVO

4.1 In allen Teilgebieten darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Hauptgebäude die in der Planzeichnung Teil A für die Baufelder angegebenen Höhen über NN (Normal Null) nicht überschreiten.

4.2 Die in der Planzeichnung Teil A festgesetzten maximal zulässigen Gebäudehöhen der Hauptgebäude sind auf die tatsächliche Höhe des Erdgeschossfußbodens bezogen, gemessen von der Oberkante. Untergeordnete Bauteile (z.B. Lüftungsschleusen, technische Anlagen) dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 1,50 m überschreiten.

5) Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze
§ 9 (1) 4 + 22 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO

5.1 Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze sind unzulässig.

5.2 Überdachte und dreiseitig geschlossene Abstellflächen für Einkaufswagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie an den hierfür vorgesehenen und in der Planzeichnung festgesetzten Standorten zulässig.

6) Grünordnerische Festsetzungen
§ 9 (1) 15, § 9 (1) 25 a + b BauGB

6.1 Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

6.2 Innerhalb der Stellplatzflächen des Teilgebietes 1 ist zu deren Gliederung je angefangene 15 Stellplätze mindestens ein Laubbäum als Hochstamm entsprechend der Artenliste zu pflanzen. Die Bäume sind als Hochstämme mit folgenden Mindestqualitäten anzupflanzen: 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm gemessen in 1,00 m Höhe. (Hinweis: Artenliste im Umweltbericht als Bestandteil der Begründung.)

Im Kronbereich eines jeden Laubbäum ist ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m² bei einer Mindestgröße für die offene Vegetationsfläche von 2,0 x 2,0 m herzustellen. Die offene Vegetationsfläche ist bei Bedarf gegen das Befahren mit Kraftfahrzeugen zu sichern.

6.3 An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind Laubbäume als Hochstämme entsprechend der Artenliste zu pflanzen. Die Bäume sind als Hochstämme mit folgenden Mindestqualitäten anzupflanzen: 3 x verpflanzt, mit Ballen, Stammumfang 18-20 cm gemessen in 1,00 m Höhe. (Hinweis: Artenliste im Umweltbericht als Bestandteil der Begründung.)

Im Kronbereich eines jeden Laubbäum ist ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m² bei einer Mindestgröße für die offene Vegetationsfläche von 2,0 x 2,0 m herzustellen. Die offene Vegetationsfläche ist bei Bedarf gegen das Befahren mit Kraftfahrzeugen zu sichern.

6.4 Die in der Planzeichnung festgesetzte Lärmschutzwand entlang der östlichen Grenze des Teilgebietes 1 sowie der nördlichen Grenze des Teilgebietes 2 ist mit standortgerechten Pflanzen und Rankpflanzen im Bereich des Teilgebietes 1 zur Stellplatzanlage hin und im Bereich des Teilgebietes 2 beidseitig dauerhaft zu begrünen.

6.5 Auf den festgesetzten privaten Grünflächen sind gruppenweise Strauchpflanzungen in Kombination mit Rasenflächen anzulegen, gärtnerisch zu gestalten, zu pflegen und zu erhalten. Es sind mindestens 15% der jeweiligen Grünfläche mit Sträuchern anzupflanzen. Die Sträucher sind mit folgenden Mindestqualitäten anzupflanzen: 2 x verpflanzt, 60/100 cm. (Hinweis: Artenliste im Umweltbericht als Bestandteil der Begründung.)

6.6 Für alle festgesetzten Anpflanzungen sind Gehölze aus heimischer Anzucht zu verwenden. Sie sind dauerhaft zu erhalten und bei Erfordernis gegen Wildverbiss zu schützen. Bei deren Abgang sind Ersatzpflanzungen mit den für die jeweilige Fläche vorgesehenen Mindestqualitäten vorzunehmen.

6.7 Die am westlichen Rand des Plangebietes festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist in ihrem im Rahmen der seinerzeitigen Vorgaben des B-Planes Nr. 15 (Ziffer 1.1 der dortigen textlichen Festsetzungen) hergestellten Zustand einschließlich der vorhandenen Anpflanzungen dauerhaft zu erhalten.

7) Lärmschutz
§ 9 (1) 24 BauGB

7.1 Entlang des in der Planzeichnung festgesetzten Bereiches ist eine Lärmschutzwand zu errichten. Sie muss ein Flächengewicht von mindestens 10,0 kg/m² aufweisen und ist mit fugendichter Oberfläche sowie fugendichtem Anschluss an den Boden auszuführen. Die Lärmschutzwand muss eine Höhe von mindestens 3,00 m aufweisen. Auf einer Länge von 20,0 m gemessen von der nördlichen Grenze des Plangebietes im Bereich der Lärmschutzwand kann diese auf eine Höhe von mindestens 2,50 m abgesenkt werden. Bezugsebene für das festgesetzte Maß der Höhe der Lärmschutzwand ist die tatsächliche Höhe des Geländes der festgesetzten Stellplatzanlage.

7.2 Die Fahrgassen der Stellplatzanlage sind in Asphalt oder in ebenem Pflaster mit einer Fuge < 3 mm auszubilden.

8) Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
§ 9 (1) 10 BauGB

8.1 Innerhalb der Flächen der Sichtdrehkreise sind bauliche Nutzungen jeglicher Art, die Anlage von Stell- oder Parkplätzen sowie sich behindernde Anpflanzungen zwischen einer Höhe von 0,80 m und 2,50 m über der Oberkante der angrenzenden Fahrbahn unzulässig.

9) Nachrichtliche Übernahmen
§ 9 (6) BauGB

9.1 Entlang der anbaufreien Strecke der B 202 gilt:

- die 20,0 m tiefe Bauverbotszone gemäß § 9 Abs. 1 FSHG (Bundesfernstraßengesetz), gemessen vom äußeren Rand der Befestigung, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn der B 202 und
- die 40,0 m tiefe Baubeschränkungszone gemäß § 2 Abs. 2 FSHG (Bundesfernstraßengesetz), gemessen vom äußeren Rand der Befestigung, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn der B 202.

9.2 Entlang der anbaufreien Strecke der K 98 gilt:

- die 15,0 m tiefe Bauverbotszone gemäß § 29 StVG (Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein), gemessen vom äußeren Rand der Befestigung, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn der K 98 und
- die 30,0 m tiefe Baubeschränkungszone gemäß § 30 StVG (Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein), gemessen vom äußeren Rand der Befestigung, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn der K 98.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN
§ 9 (4) BauGB, § 84 LBO

1) Äußere Gestaltung der Werbeanlagen
§ 84 (1) LBO

1.1 Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die vorhandene Gebäudehöhe an dem Ort der Anbringung nicht überschreiten.

1.2 Freistehende Werbeanlagen als Werbetafeln sind nur an den hierfür vorgesehenen, in der Planzeichnung festgesetzten Standorten zulässig. Zulässig sind jeweils maximal eine freistehende Werbetafel mit einer maximalen Einzelgröße von 6,5 m² und einer maximalen Höhe von 6,00 m.

Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe der Werbetafel ist die Höhe der Mittelachse der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich des Aufstellortes.

1.3 Je Betrieb sind innerhalb der festgesetzten Sondergebiete oder der privaten Grünflächen maximal drei freistehende Fahnenmasten als Werbeträger zulässig.

1.4 Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.

1.5 Fremdwerbung ist im gesamten Plangebiet unzulässig.

2) Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Stellplätze und Einfriedigungen
§ 9 (1) 2 BauGB, § 16-18 BauNVO

2.1 Die Stellplätze innerhalb der festgesetzten Stellplatzanlagen sowie Wege- und Pflanzflächen sind mit Gittersteinen bzw. Pflastersteinen mit großem Fugenteil oder mit Versickerungspflaster in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen.

Hinweise

1. Die für die Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gemäß § 18 BNatSchG erfolgen durch Ausweisung von 11.081 Okotunkten aus dem Okotkonto 07.20.35-14 der Gemeinde Fockbek in der Gemeinde Fockbek, Kreis Rendsburg-Eckernförde, das im selben Naturraum liegt.

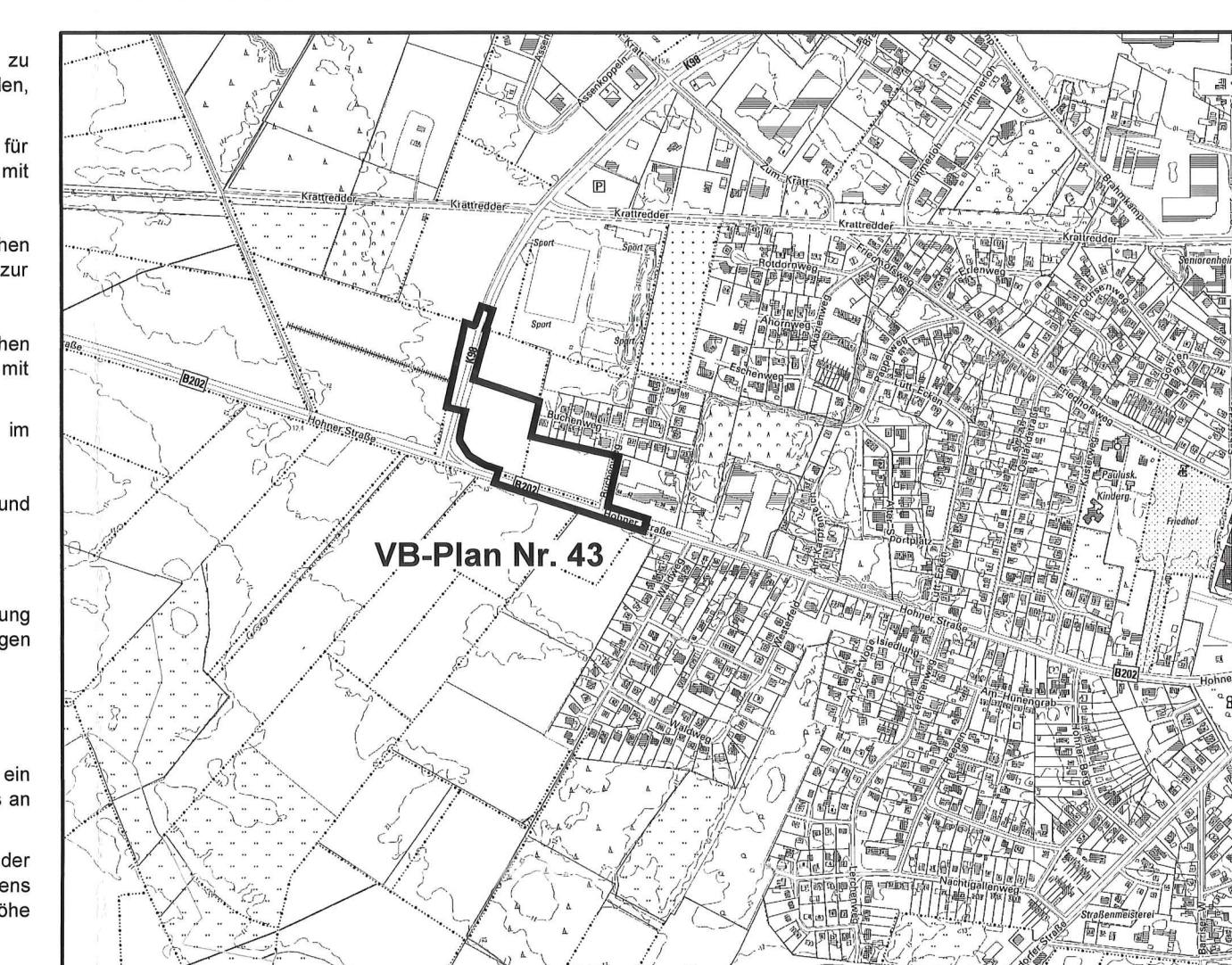
2. Der erforderliche Knickausgleich wird über eine Okotkante in der Gemeinde Sillrup im Kreis Schleswig-Flensburg (Okotkonto Sillrup 2, AZ: 061.4.04.032.2014.00) auf dem Flurstück 25 der Flur 3 ertrotzt. Zur Umsetzung des Vorhabens nimmt der Ausgleichspflichtige das Knick-Okotkonto im Umfang von 563 m Knicklänge in Anspruch.

Über die Inanspruchnahme des Okotkontos ist vor dem Satzungsabschluss des Bebauungsplanes eine entsprechende Vereinbarung zwischen dem Ausgleichspflichtigen und dem Flächeneigentümer des Okotkontos zu schließen. Die Absicherung der Umsetzung der Ausgleichsmaßnahme erfolgt durch eine entsprechende vertragliche Regelung im zwischen der Gemeinde und dem Vorhabenträger abzuschließenden Durchführungsvertrag.

3. Es wird auf § 15 Denkmalschutzgesetz (DSchG) in der Fassung vom 30. Dezember 2014) hingewiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leitwin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

4. Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften, auf die in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Allgemeine Verwaltungsvorschriften, DIN-Vorschriften - in der jeweils geltenden Fassung) können beim Amt Fockbek eingesehen werden.

LAGEPLAN



VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 08. Oktober 2015. Die endgültige Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom 19. Oktober 2015 bis 27. Oktober 2015 erfolgt.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 17. Dezember 2015 durchgeführt.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB am 17. November 2015 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Die Gemeindevertretung hat am 21. März 2016 den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 43 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 - Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 43, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 29. April 2016 bis einschließlich 30. Mai 2016 während der Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Aushang vom 29. April 2016 bekannt gemacht.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 29. April 2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Fockbek, den **21. April 2022**
- Kiel, den **13.07.2022**
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 04. Oktober 2016 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
 - Die Gemeindevertretung hat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 43, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 04. Oktober 2016 als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan durch Beschluss genehmigt.
- Fockbek, den **21. April 2022**
- Fockbek, den **21. April 2022**
- Fockbek, den **21. April 2022**
- Fockbek, den **29. April 2022**

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 43 DER GEMEINDE FOCKBEK

GUNTRAM BLANK ARCHITEKTURBÜRO FÜR STADTPLANUNG

BLÜCHERPLATZ 9 a
24105 KIEL
Tel. 0431/5709190 Fax 5709199
E-Mail-Adresse: info@gb-afb.de