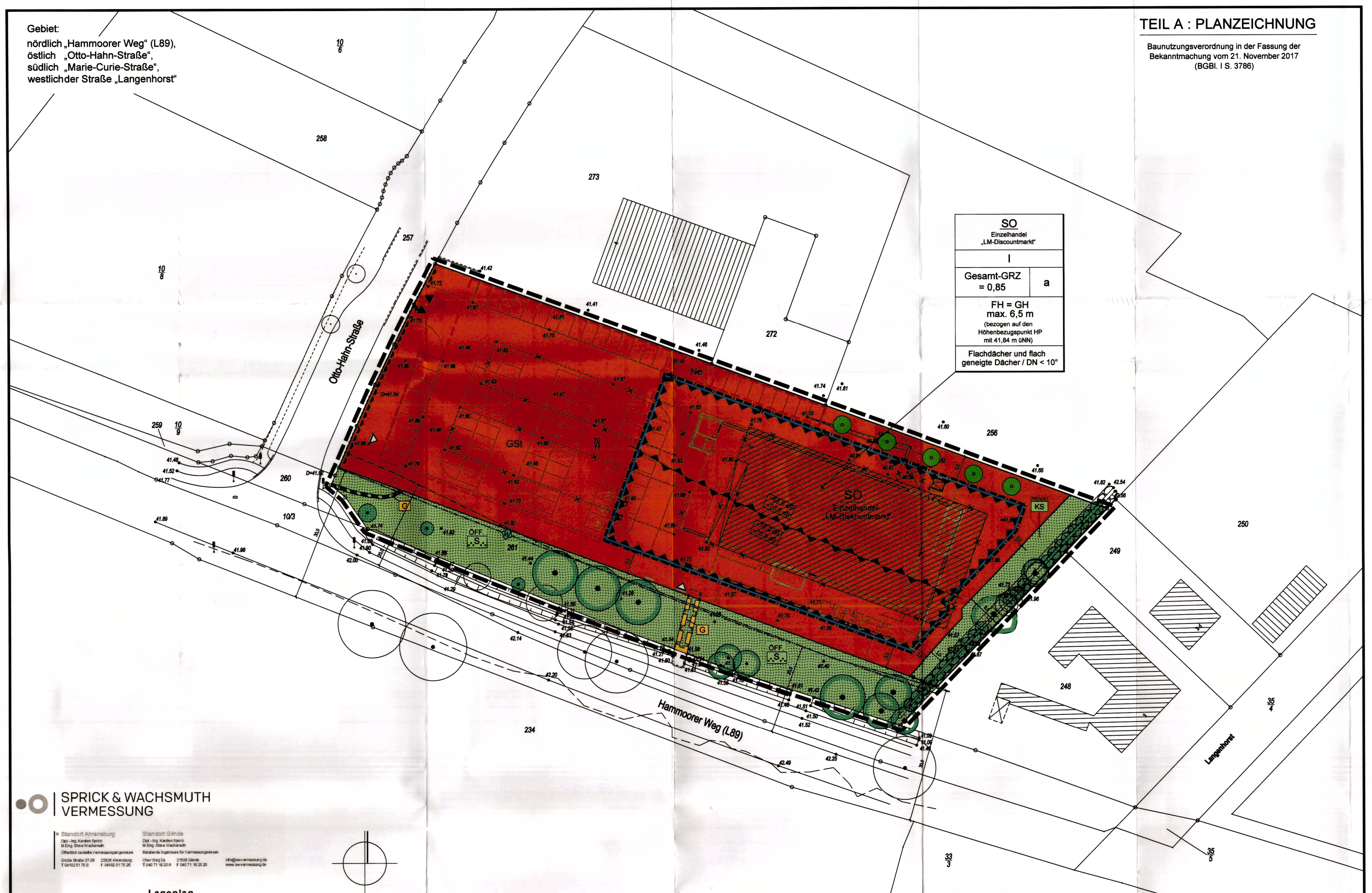
SATZUNG DER STADT BARGTEHEIDE ÜBER DIE
7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5c „Gewerbegebiet Langenhorst“

Gebiet:
nördlich „Hammoorer Weg“ (L89),
östlich „Otto-Hahn-Straße“,
südlich „Marie-Curie-Straße“,
westlich der Straße „Langenhorst“

TEIL A : PLANZEICHNUNG

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)



Lageplan

Auftrag Nr.: 181477 — Plan Nr.: 3
Gemeinde: Bargteheide — Gemarkung: Bargteheide
Flur: 12 — Flurstück: 10/11
Bearbeiter: Hr. Simon — Datum: 25.10.2018
Höhenbezug: DE_DHHN2016_NH
Hinweise: Die Lage der Gebäude und der Grenzen wurden aus den amtlichen ALKIS-Daten mit Stand vom 27.09.2018 in digitaler Form übernommen und vor Ort nicht überprüft. Für die absolute Lage wird keine Gewähr übernommen.

0 10 20 30

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Planung und Verkehr vom 13.12.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in dem „Stormarner Tageblatt“ am 27.12.2018 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist als öffentliche Auslegung des Vorentwurfs im Rathaus der Stadt Bargteheide vom 08.01.2019 bis zum 21.01.2019 (einschließlich) durchgeführt worden.
3. Die von der Planung berührten Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die anerkannten Naturschutzverbände sind nach § 4 Abs. 1 BauGB („frühzeitige Behörden- und Trägerbeteiligung“) mit Schreiben vom 20.12.2018 von dem Planvorhaben unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
4. Der Ausschuss für Planung und Verkehr hat am 21.02.2019 den Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 12.03.2019 bis zum 12.04.2019 (einschließlich) während folgender Zeiten: von Montag von 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr, Dienstag 7.30 bis 12.30 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr, Mittwoch 8.30 bis 12.30 Uhr, Donnerstag 14.30 bis 18.00 Uhr, Freitag 8.30 bis 12.30 Uhr im Rathaus der Stadt Bargteheide (1. Obergeschoss/Neubau, Zimmer 0 34a) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Bereitstellung im Internet am 04.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht worden. Auf die Bereitstellung im Internet ist am 04.03.2019 durch Abdruck im „Stormarner Tageblatt“ hingewiesen worden.
   Hierbei ist darauf hingewiesen worden, dass im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt worden ist. Zugleich ist darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.
   Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter http://www.bargteheide.de/city_info/webaccessibility/index.cfm?modul_id=15&record_id=23042 ins Internet eingestellt.
6. Die von der Planung berührten Behörden und die sonstigen Planungsträger sowie die anerkannten Naturschutzverbände sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 05.03.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Nachbargemeinden wurden nach § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 20.12.2018 von der Planung unterrichtet.

   Bargteheide, 18. JULI 2019

   (Siegel) STADT BARGTEHEIDE KREIS STORMARN — D. Kruse-Chert — Bürgermeisterin
7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie bauliche Anlagen, mit Stand vom 27.09.2018, in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

   Ahrensburg, 15.07.2019

   (Siegel) ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR M.ENG. STEVE WACHSMUTH — Öffentl. best. Verm.- Ing.
8. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der von der Planung berührten Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Naturschutzverbände am 27.06.2019 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 27.06.2019 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom am 27.06.2019 gebilligt.

   Bargteheide, 18. JULI 2019

   (Siegel) — Bürgermeisterin
10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

    Bargteheide, 18. JULI 2019

    (Siegel) — Bürgermeisterin
11. Der Beschluss der Bebauungsplansatzung durch die Stadtvertretung sowie die Internetadresse der Stadt Bargteheide und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 22.07.2019 durch Abdruck im Stormarner Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht worden. 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, Entschädigungsansprüche 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 23.07.2019 in Kraft getreten.

    Bargteheide, 29. JULI 2019

    (Siegel) — Bürgermeisterin — Bürgermeisterin

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der gültigen Fassung sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 27.06.2019 folgende Satzung über die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c „Gewerbegebiet Langenhorst“ der Stadt Bargteheide für das Gebiet nördlich „Hammoorer Weg“ (L89), östlich „Otto-Hahn-Straße“, südlich „Marie-Curie-Straße“, westlich der Straße „Langenhorst“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	I. FESTSETZUNGEN	
	Grenze des räumlichen Plangeltungsbereiches der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Art und Maß der baulichen Nutzung	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
SO Einzelhandel „LM-Discountmarkt“	Sonstige Sondergebiete, „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Lebensmitteldiscountmarkt“ (s. Teil B - Text, Ziffer I., 1.1 und 1.1.1 bis 1.1.5)	§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
Gesamt-GRZ = 0,85	Höchstzulässige Gesamt-Grundflächenzahl (GRZ-Gesamt) (s. Teil B - Text, Ziffer I., 2.3.1)	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
FH = GH max. 6,5 m	Höchstzulässige First- und Gebäudehöhe (Bezugshöhe s. Nutzungsschablone und s. Teil B - Text, Ziffer I., 2.1.1 + 2.1.2)	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse	§ 16 Abs. 4 BauNVO
Hp	Höhenbezugspunkt in Meter über Normal Null (üNN) (s. Nutzungsschablone und Eintragung in der Planzeichnung)	§ 18 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
	Bauweise / Baugrenzen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
a	Abweichende Bauweise (s. Teil B - Text, Ziffer I., 3.)	§ 22 Abs. 4 BauNVO
	Baugrenze (s. Teil B - Text, Ziffer I., 2,4)	§ 23 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Grünflächen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16 Abs. 5 BauNVO
FD / DN 0° - 10°	Flachdach und flach geneigte Dächer / Dachneigung mit Mindest- und Höchstmaß	§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 84 LBO
	Verkehr	**§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
	Ein- und Ausfahrtsbereich (zugunsten des SO-Gebietes „Einzelhandel - LM-Discountmarkt“)	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Grünordnung	**§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB**
ÖFFENTLICH / PRIVAT	Grünflächen, öffentlich und privat	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Zweckbestimmungen:	
K	„Knickschutzstreifen“ (s. Teil B - Text, Ziffer I., 5.1 + 5.2)	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
S	„Schutzgrün“ mit Gehölzen (s. Teil B - Text, Ziffer I., 5.6.1 + 5.6.2)	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 + 25b BauGB
	Bäume zu pflanzen (s. Teil B - Text, Ziffer I., 5.8)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Bäume zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	orts- und landschaftsbildprägende Bäume (auch ehem. Überhälter) zu erhalten (s. Teil B - Text, Ziffer I., 5.2 + 5.3)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Bäume und Sträucher auf Knickwall zu erhalten (s. Teil B - Text Ziffer I., 5.6.1 + 5.6.2)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Immissionsschutz	**§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
	Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkung im Sinne des BImSchG (s. Teil B - Text Ziffer I., 6.ff)	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
> 65 dB < 70 dB / > 70 dB < 75 dB	Abgrenzung maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume (s. Teil B - Text Ziffer I., 6.1)	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Sonstige Planzeichen	
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen (s. Teil B - Text, Ziffer I., 4.1, 4.2, 4.4 und 4.5)	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
GSt	Gemeinschaftsstellplätze (zugunsten des SO-Gebietes „Einzelhandel - LM-Discountmarkt“)	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Ne	Nebenanlagen (zugunsten des SO-Gebietes „Einzelhandel - LM-Discountmarkt“ und Dritten)	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
G	Mit Gehrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit (s. Teil B - Text, Ziffer I., 5.6.2)	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
z. B. 3,0	Bemaßung in m	
	Standort Werbepylon Planung	
	II. Darstellungen ohne Normcharakter	
	Vorhandene bauliche Anlagen	
10/11	Flurstücksbezeichnung	
	Flurstücksgrenze	
41.67	Höhenpunkt über NN	
	Böschung / Fahrbahn / Geh- und Radweg	
	Wall	
	Graben	

II. Darstellungen ohne Normcharakter (Fortsetzung)

Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	ggf. Bezeichnung von Teilgebieten
Anzahl der Vollgeschosse	
Maß der baulichen Nutzung höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)	Bauweise
höchstzulässige Gebäude- bzw. Firsthöhe mit Bezugspunkt	
Dachform / Dachneigung	

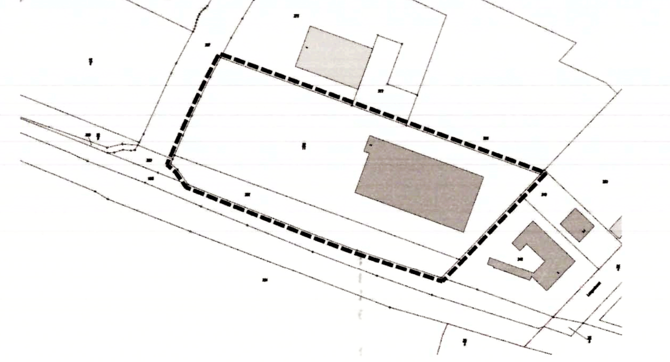
III. Nachrichtliche Übernahmen

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	Knick	§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 Ziffer 4 LNatSchG
	20 m anbaufreie Strecke an der L 89 („Langenhorst“)	§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 29 Abs. 1 + 2 StrWG
W	30 m Regelabstand zum Wald	§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 24 Abs. 5 LWaldG

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBl. 2017 Teil I S. 1062)

TEIL B : TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(den Plangeltungsbereich, wie nachfolgend abgebildet, betreffend)



TEIL B : TEXT (FORTSETZUNG)

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
(aus dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 5c übernommen, angepasst an die *5. Änderung* *und inhaltlich geändert und ergänzt zu Ziffer 1.1.1 - 1.1.3 und 1.1.5)*

Nutzungskatalog für das Sonstige Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb“
(§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

1.1 Das festgesetzte Sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung eines Lebensmitteldiscountmarktes.

1.1.1 Zulässig ist ein Lebensmitteldiscountmarkt mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.270 m².
Randsortimente sind auf maximal 15 % dieser Gesamtverkaufsfläche zulässig.

1.1.2 Die Aufstellung mobiler Verkaufsstände ist im Sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb-Lebensmitteldiscountmarkt“ innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in der planzeichnerisch festgesetzten Fläche für Gemeinschaftsstellplätze „GSt“ ausnahmsweise zulässig. Die von diesen Verkaufsständen temporär beanspruchte Grundfläche darf 25 m² nicht überschreiten.

1.1.3 Zulässig ist an den beiden in der Planzeichnung (Teil A) mit ( ) gekennzeichneten Standorten die Errichtung von jeweils einem Werbepylonen mit einer Grundfläche von jeweils maximal 15 m².

1.1.4 Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Lebensmitteldiscountmarkt“ sind bauliche Anlagen für Telekommunikationsdienstleistungen als Sende- und Empfangsanlagen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig, wenn diese Hauptteil der gewerblichen Nutzung des Betreibers sind. Diese Unzulässigkeit gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, soweit diese Hauptteil der gewerblichen Nutzung sind.

1.1.5 Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb-Lebensmitteldiscountmarkt“ sind außerhalb der überbaubaren Fläche auch Flächen von Dienstleistungsbetrieben (wie z. B. DHL oder ähnliche Anbieter) zulässig, die jedoch insgesamt eine Grundfläche von 25 m² nicht überschreiten dürfen.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen
(§ 16 Abs. 3 Nr. 2 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
(aus der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c übernommen *und inhaltlich geändert)*

2.1.1 Die maximale Gebäude- und Anlagenhöhe (GH max.) - bei Flachdachbauten die Oberkante des Gebäudes bzw. der Anlage - darf in dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Lebensmitteldiscountmarkt“ 6,50 m nicht überschreiten und ist für alle Gebäudeseiten auf den Höhenbezugspunkt HP mit einer Höhe von 41,84 m üNN festgesetzt, wobei dieser sich auf die OKFF (Oberkante Fertigfußboden) bezieht.

2.1.2 Die Errichtung von Sonnenkollektoren ist innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Lebensmitteldiscountmarkt“ auf dem Dach des Hauptbaukörpers allgemein zulässig.

2.2 Überschreitung der Bauhöhen
(§ 16 Abs. 6 BauNVO und § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB)
(aus der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c übernommen *und inhaltlich zu Ziffer 2.2.1 geändert)*

2.2.1 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Lebensmitteldiscountmarkt“ kann die festgesetzte höchstzulässige Höhe baulicher Anlagen ausnahmsweise um bis zu 2,0 m ausschließlich für technisch notwendige Aufbauten (z. B. Brandschutzlüfter, Lüftungsanlagen, Wärmerückgewinnung und sonstige notwendige technischen Einrichtungen und Anlagen) als untergeordnete Bauteile auf bis zu maximal 5 % der Grundfläche des betroffenen Hauptgebäudes überschritten werden.

2.2.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO dürfen die festgesetzte höchstzulässige Höhe baulicher Anlagen nicht überschreiten.

2.3 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB) einschließlich der zulässigen Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen
(§ 19 Abs. 4 Satz 1 und 3 BauNVO)
(aus dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 5c übernommen, angepasst an die *5. Änderung* *und inhaltlich geändert zu Ziffer 2.3.1)*

2.3.1 Im Sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Lebensmitteldiscountmarkt darf entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamt-GRZ von 0,85 überschritten werden.

2.4 Ausnahmen von den überbaubaren Grundstücksflächen
(§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB)
(inhaltlich unverändert aus dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 5c übernommen)

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen unter Beachtung der Abstandsflächen nach der LBO und den Festsetzungen zum Knickschutz für die Errichtung von offenen Vordächern oder Überdachungen zum Schutz der Eingangsbereiche und der Anlieferungszonen oder sonstigen Bewegungszonen sowie durch vertikale, Gebäude gliedernde Elemente bis zu einer Tiefe von 1,5 m überschritten werden.

3. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
(inhaltlich unverändert aus dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 5c übernommen)

In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Lebensmitteldiscountmarkt“ mit einer festgesetzten abweichenden Bauweise > a < sind Gebäude gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO in offener Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m zulässig.

4. Stellplätze und Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen
(§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO und § 14 Abs. 1 BauNVO)
(inhaltlich unverändert im Sinne des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 5c und der 5. Änderung zu Ziffer 5.1 übernommen *und durch Aufnahme von Ziffer 4.2 bis 4.5 ergänzt)*

4.1 Der Nachweis und die Errichtung notwendiger Stellplätze sind innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Lebensmitteldiscountmarkt“ nachzuweisen und herzustellen.

4.2 Die Errichtung von Stellplätzen oder Teilen von Stellplatzanlagen ist auch innerhalb der überbaubaren Flächen grundsätzlich zulässig.

4.3 Die Errichtung von Fahnenmasten als bauliche Nebenanlagen sind unter Beachtung der anbaufreien Strecke an der L 89 auch außerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB planzeichnerisch festgesetzten Gemeinschaftsstellplatzfläche „GSt“ zur Otto - Hahn - Straße orientiert grundsätzlich zulässig.

4.4 Die Errichtung von überdachten Abstellplätzen für Einkaufswagen oder Fahrräder als bauliche Nebenanlagen sind innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB planzeichnerisch festgesetzten Gemeinschaftsstellplatzfläche „GSt“ grundsätzlich zulässig.

4.5 Die Errichtung einer DHL Paketstation als bauliche Nebenanlage ist vorzugsweise innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB planzeichnerisch festgesetzten Fläche „Ne“, ausnahmsweise aber auch innerhalb der Gemeinschaftsstellplatzfläche „GSt“ zulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zur Grünordnung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)
(teilweise aus dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 5c, aber überwiegend aus der 5. und 6. Änderung sowie aus der 2. Änderung übernommen *und durch Ziffer 5.6.1 + 5.6.1, 5,7 und 5.8 ergänzt)*

5.1 Zum nachhaltigen Schutz, Erhalt und Entwicklung des innerhalb des Plangebiets vorhandenen Knicks ist die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Knickschutzstreifen“ von jeglicher Bebauung und Nutzung freizuhalten.
Der Saumstreifen ist als Gras- und Krautflur durch einschürige Mahd im 1- 4-jährigen Turnus, ggf. auch im Wechsel mit benachbarten Saumstreifen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Bis und während angrenzender Bautätigkeiten sind die Knickschutzstreifen (= Grünfläche) durch einen standsicheren einfachen Zaun zu markieren und zu schützen.

5.2 Die das Stadt- und Landschaftsbild prägenden Einzelbäume sind durch Erhaltungsgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gesondert festgesetzt und unterliegen somit nicht mehr der Knickpflege. Diese und die ebenfalls mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzung zu ersetzen.

5.3 Im Kronentraufbereich der mit Erhaltungsgebot festgesetzten Einzelbäume sind bauliche und sonstige Maßnahmen so durchzuführen, dass nachhaltige Schädigungen ausgeschlossen werden können.

5.4 Die Ausleuchtung der Betriebsflächen ist so auszuführen, dass die Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche hin erfolgt, die künstlich beleuchtet werden müssen und eine direkte Beleuchtung des Knicks vermieden wird.

5.5 Flächige, besonnte Fassaden über 200 m² ohne Fenster sind mit einer Fassadenbegrünung zu versehen.

5.6.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ an der L 89 ist der bestehende Baumbestand zu erhalten und bei Abgang zu ergänzen.
Zugleich ist durch eine grundlegend kontinuierliche Pflege und Unterhaltung der Grünfläche sicherzustellen, dass eine möglicherweise künftige Waldentwicklung in Verbindung mit den Waldflächen südlich der L 89 vermieden werden kann.

5.6.2 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ sind die beiden Wegeverbindungen zwischen dem Sonstigen Sondergebiet und dem Geh- und Radweg der L 89 zur direkten Erreichbarkeit des Lebensmittelmarktes vorhanden und dauerhaft in dieser Nutzungsfunktion zu erhalten.

5.7 Der Grünstreifen zwischen dem öffentlichen Verkehrsraum und der vorderen Abgrenzung der Gemeinschaftsstellplatzfläche ist ohne Einfriedung unter Beachtung der Ziffer 5.3 als durchlaufender Grünstreifen von mindestens 5,0 m Breite als Gras-, Stauden- oder Gehölzfläche herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

5.8 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Lebensmitteldiscountmarkt“ sind nördlich der Baugrenze mindestens fünf Obstbäume der Mindestqualität Hochstamm mit 12/14 cm Stammumfang in Baumschulqualität zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind in der nächsten Pflanzperiode nachzupflanzen.

6. Immissionsschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
(inhaltlich aus dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 5c übernommen *und aktualisiert und somit geändert)*

6.1 Zum Schutz der Büronutzung und Sozialräume werden innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Lebensmitteldiscountmarkt“ für Neu-, Um- und Ausbauten die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018) entsprechend den Darstellungen in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzt.

6.2 Zur Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen sind die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß für das jeweilige Außenbauteil (einschließlich aller Einbauten) gemäß DIN 4109 (Januar 2018) zu ermitteln.

6.3 Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.

6.4 Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 LBO)

1. Einfriedungen
(inhaltlich unverändert aus der 4. ver. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c übernommen *und teilweise geändert)*

Innerhalb festgesetzten Sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Lebensmitteldiscountmarkt“ sind Grundstückseinfriedungen als
- ebene Hecken und sonstige Gehölzpflanzungen bis zu einer Höhe von 1,80 m,
- offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,20 m,

zulässig, sofern Belange der Verkehrssicherheit nicht berührt sind. Die festgesetzten Höhen beziehen sich für das Grundstück bzw. Grundstücksteil auf die dem Grundstück bzw. dem Grundstücksteil vorgelagerte öffentliche Verkehrsfläche.

2. Antennen, Sendeanlagen und Masten
(unverändert aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c übernommen)

2.1 Antennen und sonstige Sendeanlagen einschließlich Trägerkonstruktionen auf Dächern sind bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig.

2.2 Freistehende Masten einschließlich Antennen- und sonstige Sendeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 12,5 m zulässig.

3. Werbeanlagen
(aus dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 5c übernommen *und inhaltlich ergänzt)*

3.1 In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Lebensmitteldiscountmarkt“ sind
- Werbeanlagen am Gebäude und an der Stätte der Leistung entsprechend den gesetzlichen Regelungen der Landesbauordnung allgemein zulässig, wobei die festgesetzte Gebäudehöhe durch die Oberkante der Werbeanlage nicht überschritten werden darf

  und
- in Form zweier Werbepylonen (vgl. I., Ziffer 1.1.3) mit einer Höhe von jeweils maximal 6,5 m, bezogen auf die direkt angrenzende Betriebsfläche und einer Werbefläche von 6 m² je Seite und je Pylon, wobei beleuchte Werbeanlagen in mattweißem Licht und blendfrei auszuführen sind.

3.2 Unzulässig sind im o. g. Sonstigen Sondergebiet Großflächiger „Einzelhandelsbetrieb - Lebensmitteldiscountmarkt“
- Werbeanlagen auf Dächern ,
- Anlagen mit wechselndem und / oder bewegtem Licht,
- nach oben abstrahlende Beleuchtungen.

III. Hinweise

Artenschutz:
Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dürfen alle Handlungen und Arbeiten an Bäumen, Hecken, Gebüschen und anderen Gehölzen sowie der Abriss von Gebäuden gem. § 35 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der gesetzlichen Schonzeit ausgeführt werden, d. h. zur Zeit nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars eines Jahres ausgeführt werden.

Rechtsfolgen:
Im Geltungsbereich der 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c „Gewerbegebiet Langenhorst“ werden alle Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 5c einschließlich dessen rechtswirksamen 2. und 6. Änderungen für den Bereich des Plangeltungsbereiches durch diese 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c ersetzt.

Vorschriften:
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse u. ä.) können im Rathaus der Stadt Bargteheide, (1. Obergeschoss/Neubau, Zimmer 0 34a), Rathausstraße 24-26 in 22941 Bargteheide, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden. Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, finden diese jeweils in der bei Erlass des Bebauungsplanes geltenden Fassung Anwendung und werden ebenfalls bei der Stadt Bargteheide zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Anbauverbotszone zur Landesstraße L 89:
Gemäß § 29 Abs. 1 und 2 und § 30 Abs. 1 Straßen- und Wegegesetz Schl.-H. (StrWG) gelten folgende Anbauverbote bzw. -beschränkungen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrten:

Hochbauten jeder Art, hierzu zählen auch Anlagen der Außenwerbung sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs dürfen nicht errichtet bzw. vorgenommen werden in einer Entfernung bis zu 20 m von der Landesstraße 89, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn. Ausnahmen von den Anbauverbotsbestimmungen bedürfen der Ausnahmegenehmigung durch das LBV S-H.

Der Zustimmung des zuständigen Straßenbaulastträgers bedürfen Genehmigungen für die Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen in einer Entfernung von 40 m von der Landesstraße 89, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn.

Des Weiteren sind alle Lichtquellen im Plangebiet so abzuschirmen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraße 89 nicht erfolgt. Sie sind so auszubilden, dass sie durch ihre Form, Farbe, Größe oder den Ort und die Art der Anbringung nicht zu Verwechslungen mit Verkehrszeichen und -einrichtungen Anlass geben oder deren Wirkung beeinträchtigen können.

Die Anbauverbotszone ist in der Planzeichnung dargestellt.

Denkmalschutz:
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 30.12.2014) der Grundstückeeigentümer und der Leiter der Arbeiten.

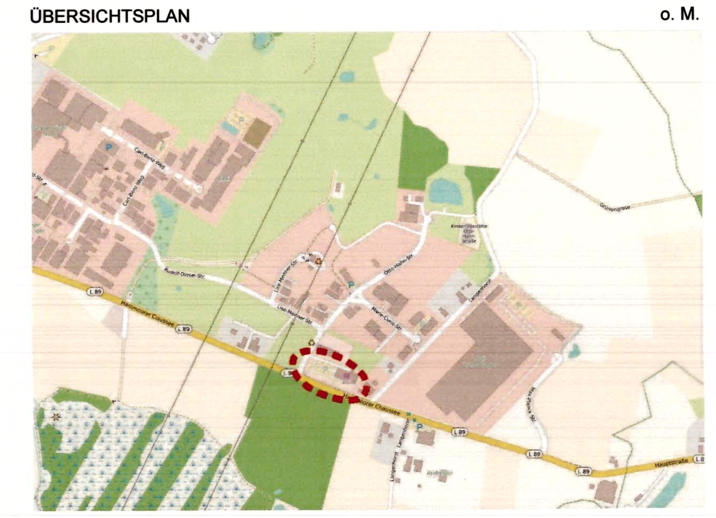
Altlasten:
Sollte bei der Umsetzung der Bauvorhaben Bodenverunreinigungen zu Tage gefördert oder bemerkt werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn unverzüglich zu unterrichten.

Definition der Verkaufsfläche:
Bei der Ermittlung der Verkaufsflächen (vgl. Urteil BVerwG 4 C 14.04 vom 24. November 2005) sind alle Flächen einzubeziehen, die vom Kunden betreten werden können oder geeignet sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern bzw. zu Verkaufszwecken eingesehen werden können, aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden aber nicht betreten werden dürfen (z. B. Fleisch- und Käsetheke mit Bedienung). Ebenso zur Verkaufsfläche gehören die Bereiche, in die die Kunden nach der Bezahlung gelangen sowie Pfandräume, die vom Kunden betreten werden können. Eine überdachte Fläche zum Abstellen von Einkaufswagen außerhalb des Gebäudes eines Lebensmittelmarktes ist laut Entscheidung des BVerwG vom 09.11.2016 (Az. 4 C 1/16) dagegen nicht Teil der Verkaufsfläche.

SATZUNG DER STADT BARGTEHEIDE
- KREIS STORMARN -
ÜBER DIE 7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5c „GEWERBEGEBIET LANGENHORST“

Gebiet:
nördlich „Hammoorer Weg“ (L89), östlich „Otto-Hahn-Straße“, südlich „Marie-Curie-Straße“, westlich der Straße „Langenhorst“

ÜBERSICHTSPLAN o. M.



- SATZUNG-

Planverfasser: BIS·SCHARLIBBE 24613 Aukrug — Maßstab: 1 : 500 (im Original) — Planungsstand vom 18.05.2019 (Plan Nr. 3.0)