

Stadt Schwentimental
Die Bürgermeisterin



Beratungsart:	<input checked="" type="checkbox"/>	öffentlich	<input type="checkbox"/>	nicht öffentlich
----------------------	-------------------------------------	-------------------	--------------------------	-------------------------

Sachstandsmitteilung	Nr.:	168/2012	Datum:	26.07.2012
-----------------------------	-------------	-----------------	---------------	-------------------

Empfänger:		
Nr.	-	Sitzungstag
	Stadtvertretung / Fachausschuss	
1	Kleingartenausschuss	
2	Ausschuss für Jugend, Sport und Soziales	
3	Ausschuss für Schule, Kultur, Paten- und Partnerschaften	
4	Ausschuss für Umwelt, Verkehr und öffentliche Sicherheit	
5	<input checked="" type="checkbox"/> Ausschuss für Bauwesen	nachrichtlich
6	<input checked="" type="checkbox"/> Ausschuss für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Finanzen	13.08.2012
7	Hauptausschuss	
8		

Schluss- und Mitzeichnungen:		
gez. i.V. M. Vogt	gez. Conrad	gez. Conrad
Bürgermeisterin	Amtsleiter/in	Sachbearbeiter/in

- TOP:**
 Ostseepark, B-Plan Nr. 57
 hier: Aktuelle Pläne und Festsetzungen

2. Sachstand:

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung, Wirtschaft und Finanzen am 13.08.2012 wird Herr Hinrichsen zum aktuellen Planungsstand im Verfahren zum B-Plan Nr. 57 berichten. Im Vorwege übersende ich die neuesten Planunterlagen zu den Teilbebauungsplänen A-D und die entsprechenden Festsetzungen. Auf die Versendung der Begründungen verzichte ich aufgrund des Umfangs (jeweils ca. 45 Seiten), diese sind in der Verwaltung, Amt III, einsehbar.

- Ende der Sachstandsmitteilung -

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Entwurf; Stand: 09.07.12

Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 BauGB

Die planungsrechtlichen Festsetzungen beruhen auf § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414);), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl.I.S. 1509)

1 Art der baulichen Nutzung

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 7 (2) BauNVO und § 11 (2) BauNVO

1.1 Sonstige Sondergebiete (SO)

1.1.1 Innerhalb des Geltungsbereichs werden fünf Sonstige Sondergebiete mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen festgesetzt. Die Sortimentsregelungen richten sich nach der „Schwentintaler Liste“.

1.1.2 Sonstiges Sondergebiet SO1 „Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel“

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind folgende Nutzungen zulässig:

- Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel, maximal 10% der gemäß der Baugenehmigung Aktenzeichen (AZ) 577/2005 vom 05.07.2005 genehmigten 1.429 m² Verkaufsfläche dürfen durch zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Randsortimente besetzt werden,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.3 Sonstiges Sondergebiet SO 2 „Einzelhandel“

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind folgende Nutzungen zulässig:

- Zentrenrelevanter Einzelhandel, ausschließlich mit dem in der Schwentintaler Liste genannten zentrenrelevanten Sortiment „Modischer Bedarf“. Die genehmigte Nutzung (AZ 794/2011 vom 30.08.2011) mit einer Verkaufsfläche von 1.300 m², darf maximal um 10 % erweitert werden,
- nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel,

-
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.4 Sonstiges Sondergebiet SO 3 „Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel“

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind folgende Nutzungen zulässig:

- Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel, maximal 10 % der gemäß der Baugenehmigung Aktenzeichen (AZ) 858/2009 vom 05.02.2010 genehmigten 1.500 m² Verkaufsfläche dürfen durch zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Randsortimente besetzt werden,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.5 Sonstiges Sondergebiet SO 4 „Einzelhandel“

Gemäß § 1 (4) und (7) BauNVO wird das Sonstige Sondergebiet horizontal gegliedert.

Im Erdgeschoss des SO 4 sind folgende Nutzungen zulässig:

- Zentrenrelevanter Einzelhandel, ausschließlich mit dem in der Schwentlentaler Liste genannten zentrenrelevanten Sortiment „Modischer Bedarf“. Die genehmigte Nutzung (AZ 551/2006 vom 25.08.2006, 3. Nachtrag vom 08.05.2007) mit einer Verkaufsfläche von 1.998 m², die genehmigte Nutzung (AZ 551/2006 vom 25.08.2006, 3. Nachtrag vom 08.05.2007) mit einer Verkaufsfläche von 1.267 m² und die genehmigte Nutzung (AZ 551/2006 vom 25.08.2006) mit einer Verkaufsfläche von 295m², darf maximal um 10 % erweitert werden,
- nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Es wird festgesetzt, dass im 1. Vollgeschoss des SO 4 nur folgende Nutzungen zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsnutzungen,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.6 Sonstiges Sondergebiet SO 5 „Einzelhandel“

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind folgende Nutzungen zulässig:

-
- Sonderpostenmarkt. Die genehmigte Nutzung (AZ 1079/2009 vom 26.03.2010) mit einer Verkaufsfläche von 3.798 m² darf maximal um 10 % erweitert werden,
 - nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel, maximal 10 % der gemäß der Baugenehmigung (AZ 1695/99 vom 08.11.2001) genehmigten 1.795 m² Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes dürfen durch zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Randsortimente besetzt werden,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 **Kerngebiete (MK)**

1.2.1 In den Kerngebieten MK 1, MK 2 und MK3 sind gemäß § 7 (2) BauNVO die folgenden Nutzungen zulässig:

- Einkaufszentren,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Folgende gemäß §7 (2) BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sowie folgende in § 7 (3) BauNVO ausnahmsweise zugelassene Nutzungen nach § 1 (6) Nr. 1 BauNVO in den Kerngebieten MK 1 bis MK 3 sind nicht zulässig:

- Tankstellen,
- Wohnungen

1.2.2 **Gliederung der Kerngebiete MK**

Gemäß § 1 (4) und (7) BauNVO werden die Kerngebiete MK 1, MK 2 und MK 3 horizontal gegliedert.

- Es wird festgesetzt, dass im MK 1 Einzelhandelsnutzungen nur im Erd- und 1. Obergeschoss zulässig sind.
- Es wird festgesetzt, dass im MK 2 Einzelhandelsnutzungen nur im Erd- und 1. Obergeschoss zulässig sind.
- Es wird festgesetzt, dass im MK 3 Einzelhandelsnutzungen mit zentrenrelevanten Sortimenten nur im Erdgeschoss zulässig sind.

1.3 **Nebenanlagen**

Nebenanlagen wie z.B. Werbepylonen/-türme, Leuchtmasten, Unterstände für Einkaufswagen, Imbissstände, Ausstellungsstücke wie Carports oder Gartenhäuser sind im Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücke zulässig. Pro Baugrundstück ist nur ein Werbepylon/Werbeturm zulässig.

Die maximale Höhe von Werbepylonen/- türme und Leuchtmasten wird gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m § 16 (2) Nr. 4 und § 18 (1) BauNVO auf 15 m über Oberkante der Fahrbahnen der jeweiligen Parkplätze festgesetzt.

2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 u.19 BauNVO

- 2.1 In den Kerngebieten MK 1, MK 2 und MK 3 wird als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl von 1,0 festgesetzt.
- 2.2 In den Sonstigen Sondergebieten SO 1, SO 2, SO 3, SO 4 und SO 5 wird als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

3 Bauweise

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

- 3.1 In den Kerngebieten MK 1 bis MK 3 und dem Sonstigen Sondergebiet SO 3 wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. Dies bedeutet, dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand Längen von über 50 Meter aufweisen dürfen.
- 3.2 In den Sonstigen Sondergebieten SO 1, SO 2, SO 4 und SO 5 wird die geschlossene Bauweise gemäß § 22 (1) BauNVO festgesetzt.

4 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

§ 9 (1) 24 BauGB

- 4.1 Innerhalb des Geltungsbereiches ist ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude mit Aufenthaltsräumen zu schaffen. Die Lärmpegelbereiche sind der Planzeichnung des Bebauungsplans zu entnehmen. Der Nachweis ist nach DIN 4109, Ausgabe November 1989 durchzuführen.

Für Balkone, Loggien und Terrassen, die im Lärmpegelbereich IV errichtet werden, sind entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudesei-

ten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten, verglaste Loggien, Wintergärten sicher zu stellen, dass durch diese bauliche Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass ein Tagespegel von < 65 dB(A) erreicht wird.

Von den genannten Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen des Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren.

5 Anpflanzen von Bäumen

§ 9 (25a) BauGB

- 5.1 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Stellplatzflächen (ST) ist pro 10 Stellplätze ein Laubhochstamm mit einem Stammumfang (STU) von mindestens STU 16/18 zu pflanzen.

6 Hinweise

- 6.1 Begriffserläuterung zu „Verkaufsflächen“

Verkaufsflächen im Sinne dieser Festsetzung sind Flächen, die dem Verkauf dienen, einschließlich von nicht nur kurzfristig genutzten Flächen außerhalb von Gebäuden, sowie einschließlich der Standflächen für Verkaufsregale und Einrichtungsgegenstände, der Kassenzonen und Vorkassenbereiche, sowie den Flächen für Auslagen und Ausstellungen und von Verkehr- und Lagerflächen, soweit sie den Kunden zugänglich sind.

- 6.2 **Schwentintaler Liste**

Die festgesetzten Sortimentsregelungen richten sich nach der „Schwentintaler Liste“.

Zentrenrelevante Sortimente der „Schwentintaler Liste“

- Modischer Bedarf (Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Wolle, Handarbeiten, Hüte, Schirme)
- Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Foto/Video, Bild- und Tonträger
- Haushaltselektro-Kleingeräte
- Bücher
- Spielwaren
- Schreibwaren/Bürobedarf
- Uhren/Schmuck
- Haushaltswaren, Glas/Porzellan/ Keramik
- Geschenkartikel
- Sportartikel
- Optik/Hörgeräteakustik/Sanitätsbedarf
- Kunstgegenstände

Nahversorgungsrelevante Sortimente der „Schwentintaler Liste“

- Lebensmittel
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Pharmazie
- Getränke

-
- Tabakwaren
 - Zeitungen/Zeitschriften
 - Blumen/Floristik

Nicht zentrenrelevante Sortimente der „Schwentinentaler Liste“

- Haushalts-Elektrogroßgeräte, Haustechnik
- Bau- und Heimwerkerbedarf
- Freilandpflanzen und Gartenbedarf
- Zoobedarf
- Möbel, inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel
- Heimtextilien
- Leuchten
- Bad- und Sanitärbedarf
- Teppiche, Bodenbeläge, Fliesen
- Kfz-Teile und Zubehör
- Fahrräder und Zubehör
- Sportartikel (Hardware)
- Campingartikel, Caravan- und Bootszubehör
- Rollläden und Markisen

6.3 Bestandsschutz gemäß § 1 (10) BauNVO

Vorhandene Betriebe, die von den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung abweichen, genießen gemäß § 1 (10) BauNVO Bestandsschutz. Darüber hinausgehender Bestandschutz (erweiterter Bestandschutz) ist durch die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung geregelt.

6.4 Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 57A „Neue Mitte / Carl-Zeiss-Straße“ sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Werden bei Erdarbeiten bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt, besteht nach dem „Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale Schleswig-Holstein“ die Verpflichtung, dies umgehend der oberen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 15 [1] und [2] DSchG Schleswig-Holstein). Das Kulturdenkmal und die Fundstätte sind in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 [3] DSchG Schleswig-Holstein).

6.5 Oberflächen- und Abwässern auf Bahnanlagen

Das Ableiten von Oberflächen- und Abwässern auf Bahnanlagen ist nicht gestattet.

6.6 Gehölze und Sträucher entlang Eisenbahnanlagen

Gehölze und Sträucher entlang der Eisenbahnanlage sind so zu wählen, dass der Überhang nicht die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes beeinträchtigt. Bäume und Sträucher müssen durch ihre artbedingte Wuchshöhe so weit vom Gleis entfernt sein, dass bei Windwurf und Windbruch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet wird. Darüber hinaus gelten die Maßnahmen zum Schutz von Eisenbahnanlagen der §§ 6 u. 7 des Eisenbahngesetzes des Landes Schleswig-Holstein (LEisenbG).

6.7 Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt es keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern oder Kampfmitteln. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

6.8 DIN-Normen

Die außerstaatlichen Regelungen (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien) in der jeweils gültigen Fassung, auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können bei der Stadt Schwentimental, Amt für Stadtentwicklung/Bauwesen und Umwelt, eingesehen werden.

7 Nachrichtliche Übernahmen

§ 9 (6) BauGB

- 7.1 Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Eisenbahnfläche wird als planfestgestellte Fläche nachrichtlich übernommen.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Entwurf; Stand: 09.07.12

Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB)

Die planungsrechtlichen Festsetzungen beruhen auf § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414);), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 (2) BauNVO)

1.1 Sonstige Sondergebiete (SO)

1.1.1 Innerhalb des Geltungsbereichs werden zehn Sonstige Sondergebiete mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen festgesetzt. Die Sortimentsregelungen richten sich nach der „Schwentinentaler Liste “.

1.1.2 Sonstiges Sondergebiet SO 1 „Einzelhandel“

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind folgende Nutzungen zulässig:

- Zentrenrelevanter Einzelhandel, ausschließlich mit den in der Schwentinentaler Liste genannten zentrenrelevanten Sortimenten „Kommunikationstechnik“ und „Modischer Bedarf“. Die genehmigte Nutzung (AZ 747/01 vom 19.07.2001) mit einer Verkaufsfläche von 602,8 m² und die genehmigte Nutzung (AZ 14/91/94 vom 29.07.1994) mit einer Verkaufsfläche von 111 m², darf maximal um 10 % erweitert werden,
- nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.3 Sonstiges Sondergebiet SO 2 „Einzelhandel“

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind folgende Nutzungen zulässig:

-
- Zentrenrelevanter Einzelhandel, ausschließlich mit dem in der Schwentimentaler Liste genannten zentrenrelevanten Sortiment „Modischer Bedarf“. Die genehmigte Nutzung (AZ 14/017/91 vom 04.06.1991) mit einer Verkaufsfläche von 1.659 m², darf maximal um 10 % erweitert werden,
 - nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.4 Sonstiges Sondergebiete SO 3 „Gastronomie“

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind folgende Nutzungen zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.5 Sonstiges Sondergebiet SO 4 „Einzelhandel“

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind folgende Nutzungen zulässig:

- Zentrenrelevanter Einzelhandel, ausschließlich mit den in der Schwentimentaler Liste genannten zentrenrelevanten Sortimenten „Modischer Bedarf“, „Sportartikel“ und „Kommunikationstechnik“ Die genehmigte Nutzung (AZ 659/2001 vom 07.08.2001) mit einer Verkaufsfläche von 7.318m², darf maximal 500 m² erweitert werden,
- nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.6 Sonstiges Sondergebiet SO 5 „Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel“

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind folgende Nutzungen zulässig:

- Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel, maximal 10% der gemäß der Baugenehmigung Aktenzeichen (AZ) 14/4/91 vom 11.02.91 genehmigten 1.640 m² Verkaufsfläche dürfen durch zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Randsortimente besetzt werden,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.7 Sonstiges Sondergebiet SO 6 „Einzelhandel“

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind folgende Nutzungen zulässig:

-
- Einzelhandel mit Waren aller Art. Die genehmigte Nutzung (AZ 14/38/90 vom 28.09.1990) mit einer Verkaufsfläche von 788 m², darf maximal um 10 % erweitert werden,
 - nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.8 Sonstiges Sondergebiet SO 7 „Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel“

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind folgende Nutzungen zulässig:

- Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel, maximal 10% der gemäß der Baugenehmigung Aktenzeichen (AZ) 14/040/94 vom 30.11.94 genehmigten 2.700 m² Verkaufsfläche dürfen durch zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Randsortimente besetzt werden,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

1.1.9 Sonstiges Sondergebiet SO 8 „Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel“

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind folgende Nutzungen zulässig:

- Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel, maximal 10% der gemäß der Baugenehmigung Aktenzeichen (AZ) 14/57//97 vom 08.10.92 genehmigten 2606 m² Verkaufsfläche dürfen durch zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Randsortimente besetzt werden,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

1.1.10 Sonstiges Sondergebiet SO 9 „Einzelhandel“

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind folgende Nutzungen zulässig:

- Zentrenrelevanter Einzelhandel, ausschließlich mit den in der Schwentlentaler Liste genannten zentrenrelevanten Sortimenten „Modischer Bedarf“, „Unterhaltungs- und Kommunikationstechnik, Foto/Video, Bild- und Tonträger“ und „Haushaltselektro-Kleingeräte“ Die genehmigte Nutzung (AZ 765/2005 vom 23.08.2005) mit einer Verkaufsfläche von 3025,40 m² mit den zentrenrelevanten Sortimenten „Unterhaltungs- und Kommunikationstechnik, Foto/Video, Bild- und Tonträger“ und „Haushaltselektro-Kleingeräte“, und die genehmigte Nutzung (AZ 640/2006 vom 19.07.2006) mit einer Verkaufsfläche von 555,81 m² mit den zentrenrele-

vanten Sortimenten „Modischer Bedarf, dürfen maximal um 10 % erweitert werden,

- nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel, maximal 10% der gemäß der Baugenehmigung AZ ? vom 06.02.92 genehmigten 1741,58 m² Verkaufsfläche dürfen durch zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Randsortimente besetzt werden.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Einzelhandelsbetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.1.10 Sonstiges Sondergebiet SO 10 „Einzelhandel“

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind folgende Nutzungen zulässig:

- Zentrenrelevanter Einzelhandel, ausschließlich mit dem in der Schwentimentaler Liste genannten zentrenrelevanten Sortiment „Spielwaren“. Die genehmigte Nutzung (AZ 1060/2005 vom 04.11.2005) mit einer Verkaufsfläche von 803,17 m², darf maximal um 10 % erweitert werden,
- nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen wie z.B. Werbepylonen/- türme, Leuchtmasten, Unterstände für Einkaufswagen, Imbissstände, Ausstellungsstücke wie Carports oder Gartenhäuser sind im Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücke zulässig. Pro Baugrundstück ist nur ein Werbepylon/Werbeturm zulässig.

Die maximale Höhe von Werbepylonen/- türme und Leuchtmasten wird gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m § 16 (2) Nr. 4 und § 18 (1) BauNVO auf 15 m über Oberkante der Fahrbahnen der jeweiligen Parkplätze festgesetzt.

2 Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 16 u.19 BauNVO

- 2.1 In den Sonstigen Sondergebieten SO 1 bis SO 10 wird als Maß der baulichen Nutzung eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

3	Bauweise
----------	-----------------

(§ 9 (1) Nr.1 und Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

- 3.1 In den Sonstigen Sondergebieten SO 1, SO 2 und SO 4 bis SO 10 wird die abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO festgesetzt. In dieser wird bestimmt, dass Gebäude Längen von über 50 Meter unter Berücksichtigung des seitlichen Grenzabstandes aufweisen dürfen.
- 3.2 In dem Sonstigen Sondergebiet SO 3 wird die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

4	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
----------	--

§ 9 (1) 24 BauGB

Innerhalb des Geltungsbereiches ist ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude mit Aufenthaltsräumen zu schaffen. Die Lärmpegelbereiche sind der Planzeichnung des Bebauungsplans zu entnehmen. Der Nachweis ist nach DIN 4109, Ausgabe November 1989 durchzuführen.

Für Balkone, Loggien und Terrassen, die im Lärmpegelbereich IV errichtet werden, sind entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten, verglaste Loggien, Wintergärten sicher zu stellen, dass durch diese bauliche Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass ein Tagespegel von < 65 dB(A) erreicht wird.

Von den genannten Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen des Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren.

5	Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
----------	--

(§ 9 (1) 25 b BauGB)

- 5.1 Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die dort befindlichen Bäume zu erhalten.

6	Hinweise
----------	-----------------

- 6.1 Begriffserläuterung zu „Verkaufsflächen“

Verkaufsflächen im Sinne dieser Festsetzung sind Flächen, die dem Verkauf dienen, einschließlich von nicht nur kurzfristig genutzten Flächen außerhalb von Gebäuden, sowie einschließlich der Standflächen für Verkaufsregale und Einrichtungsgegenstände, der Kassenzonen und Vorkassenbereiche, sowie den Flächen für Auslagen und Ausstellungen und von Verkehr- und Lagerflächen, soweit sie den Kunden zugänglich sind.

- 6.2 **Schwentinentaler Liste**

Die festgesetzten Sortimentsregelungen richten sich nach der „Schwentinentaler Liste“.

Zentrenrelevante Sortimente der „Schwentinentaler Liste“

- Modischer Bedarf (Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Wolle, Handarbeiten, Hüte, Schirme)
- Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Foto/Video, Bild- und Tonträger
- Haushaltselektro-Kleingeräte
- Bücher
- Spielwaren
- Schreibwaren/Bürobedarf
- Uhren/Schmuck
- Haushaltswaren, Glas/Porzellan/ Keramik
- Geschenkartikel
- Sportartikel
- Optik/Hörgeräteakustik/Sanitätsbedarf
- Kunstgegenstände

Nahversorgungsrelevante Sortimente der „Schwentinentaler Liste“

- Lebensmittel
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Pharmazie
- Getränke
- Tabakwaren
- Zeitungen/Zeitschriften
- Blumen/Floristik

Nicht zentrenrelevante Sortimente der „Schwentinaler Liste“

- Haushalts-Elektrogroßgeräte, Haustechnik
- Bau- und Heimwerkerbedarf
- Freilandpflanzen und Gartenbedarf
- Zoobedarf
- Möbel, inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel
- Heimtextilien
- Leuchten
- Bad- und Sanitärbedarf
- Teppiche, Bodenbeläge, Fliesen
- Kfz-Teile und Zubehör
- Fahrräder und Zubehör
- Sportartikel (Hardware)
- Campingartikel, Caravan- und Bootszubehör
- Rollläden und Markisen

6.3 Bestandsschutz gemäß § 1 (10) BauNVO

Vorhandene Betriebe, die von den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung abweichen, genießen gemäß § 1 (10) BauNVO Bestandsschutz. Darüber hinausgehender Bestandschutz (erweiterter Bestandschutz) ist durch die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung geregelt.

6.4 Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 57B „Südlich Mergenthaler Straße“ sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Werden bei Erdarbeiten bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt, besteht nach dem „Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale Schleswig-Holstein“ die Verpflichtung, dies umgehend der oberen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 15 Abs. 1 und 2 DSchG Schleswig-Holstein). Das Kulturdenkmal und die Fundstätte sind in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 Abs.3 DSchG Schleswig-Holstein).

6.5 Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt es keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern oder Kampfmitteln. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

6.6 DIN-Normen

Die außerstaatlichen Regelungen (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien) in der jeweils gültigen Fassung, auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können bei der Stadt Schwentinal, Amt für Stadtentwicklung/Bauwesen und Umwelt, eingesehen werden.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Entwurf; Stand: 09.07.12

Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB)

Die planungsrechtlichen Festsetzungen beruhen auf § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414);), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (GVBl. I S. 2585), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58).

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) 1 u. 4 BauGB i.V.m. § 1 (10), § 8 (2), § 11 (2), § 16 (2) 4 und § 18 (1) BauNVO)

1.1 Sonstige Sondergebiete (SO)

1.1.1 Innerhalb des Geltungsbereichs werden vierzehn Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmungen „Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel / Gewerbe“ festgesetzt. Die Sortimentsregelungen richten sich nach der „Schwentinentaler Liste“.

1.1.2 In allen Sonstigen Sondergebieten sind nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe im Sinne des § 8 (2) BauNVO zulässig (die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen ist durch die folgenden Festsetzungen geregelt).

1.1.3 Sonstiges Sondergebiet SO 1 „Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel / Gewerbe“

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind folgende Nutzungen zulässig:

- Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel. Maximal 10% der gemäß der Baugenehmigung Aktenzeichen (AZ) 726/96 vom 17.06.1996, genehmigten 2.322m² Nutzfläche dürfen durch zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Randsortimente besetzt werden,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.4 Sonstiges Sondergebiet SO 2 „Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel / Gewerbe“

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind folgende Nutzungen zulässig:

-
- Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel, maximal 10% der gemäß der Baugenehmigung Aktenzeichen (AZ) 462/2003 vom 08.11.2004 genehmigten 827 m² Verkaufsfläche dürfen durch zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Randsortimente besetzt werden,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.5 Sonstiges Sondergebiet SO 3 „Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel / Gewerbe“

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind folgende Nutzungen zulässig:

- Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel, maximal 500 m² der gemäß der Baugenehmigung Aktenzeichen (AZ) 16/131/72 vom 01.11.1973 genehmigten 5.840 m² Verkaufsfläche dürfen durch zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Randsortimente besetzt werden,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.6 Sonstiges Sondergebiet SO 4 „Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel / Gewerbe“

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind folgende Nutzungen zulässig:

- Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel, maximal 10% der Verkaufsfläche dürfen durch die in der Schwentintaler Liste genannten zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Randsortimente besetzt werden,
- der bestehende zentrenrelevante Einzelhandel, ausschließlich mit dem in der Schwentintaler Liste genannten zentrenrelevanten Sortimenten „Modischer Bedarf“ erhält gemäß § 1 (10) BauNVO einen erweiterten Bestandschutz. Die genehmigte Nutzung (AZ 1058/2003 vom 22.10.2003) mit einer Verkaufsfläche von 600 m² darf maximal um 10 % erweitert werden,
- der bestehende zentrenrelevanter Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten erhält gemäß § 1 (10) BauNVO einen erweiterten Bestandschutz. Die genehmigte Nutzung (AZ 1058/2003 vom 22.10.2003) mit einer Verkaufsfläche 811 m² darf maximal um 10 % erweitert werden,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.7 Sonstiges Sondergebiet SO 5 „Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel / Gewerbe“

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind folgende Nutzungen zulässig:

-
- Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel; maximal 10% der Verkaufsfläche dürfen durch die in der Schwentintaler Liste genannten zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Randsortimente besetzt werden,
 - der bestehende zentrenrelevanter Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten erhält gemäß § 1 (10) BauNVO einen erweiterten Bestandschutz. Die genehmigte Nutzung (AZ 771/2002 vom 19.12.2002) mit einer Verkaufsfläche von 1.172 m² darf maximal um 10 % erweitert werden.
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.8 Sonstiges Sondergebiet SO 6 „Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel / Gewerbe“

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind folgende Nutzungen zulässig:

- Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel; maximal 10% der Verkaufsfläche dürfen durch die in der Schwentintaler Liste genannten zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Randsortimente besetzt werden,
- der bestehende zentrenrelevanter Einzelhandel, ausschließlich mit den in der „Schwentintaler Liste“ genannten zentrenrelevanten Sortimenten „Unterhaltungs- und Kommunikationstechnik, Foto/Video, Bild- und Tonträger“ und „Haushaltselektro-Kleingeräte“, erhält gemäß § 1 (10) BauNVO einen erweiterten Bestandschutz. Die genehmigte Nutzung (AZ 681/2007 vom 08.01.2009) mit einer Verkaufsfläche von 1.127 m² darf maximal um 10 % erweitert werden,
- der bestehende zentrenrelevanter Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten erhält gemäß § 1 (10) BauNVO einen erweiterten Bestandschutz. Die genehmigte Nutzung (AZ 681/2007 vom 08.01.2009) mit einer Verkaufsfläche von 700 m² darf maximal um 10 % erweitert werden.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.9 Sonstiges Sondergebiet SO 7 „Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel / Gewerbe“

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind folgende Nutzungen zulässig:

- Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel, maximal 500 m² der genehmigten 8.826 m² Verkaufsfläche, gemäß der Baugenehmigung Aktenzeichen (AZ) 14/018/86 vom 28.04.1986, dürfen durch zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Randsortimente besetzt werden,
- nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel, maximal 10% der genehmigten 1.994 m² Verkaufsfläche, gemäß der Baugenehmigung Aktenzeichen (AZ) 578/2005 vom 31.05.2005 dürfen durch zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Randsortimente besetzt werden,

-
- der bestehende zentrenrelevanter Einzelhandel, ausschließlich mit den in der Schwentintaler Liste genannten zentrenrelevanten Sortimenten „Unterhaltungs- und Kommunikationstechnik, Foto/Video, Bild- und Tonträger“ und „Haushaltselektro-Kleingeräte“, erhält gemäß § 1 (10) BauNVO einen erweiterten Bestandschutz. Die genehmigte Nutzung (AZ 576/2005 vom 31.05.2005) mit einer Verkaufsfläche von 1.607 m² darf maximal um 10 % erweitert werden,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Schank- und Speisewirtschaften,
 - Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.10 Sonstiges Sondergebiet SO 8 „Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel / Gewerbe“

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind folgende Nutzungen zulässig:

- Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel; maximal 10% der Verkaufsfläche dürfen durch die in der Schwentintaler Liste genannten zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Randsortimente besetzt werden,
- der bestehende zentrenrelevanter Einzelhandel, ausschließlich mit den in der Schwentintaler Liste genannten zentrenrelevanten Sortimenten „Modischer Bedarf“ und „Sportartikel“ erhält gemäß § 1 (10) BauNVO einen erweiterten Bestandschutz. Die genehmigte Nutzung (AZ 1137/2002 vom 21.01.2003) mit einer Verkaufsfläche von 2.532 m² darf maximal um 10 % erweitert werden,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.11 Sonstiges Sondergebiet SO 9 „Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel / Gewerbe“

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind folgende Nutzungen zulässig:

- Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel; maximal 10% der Verkaufsfläche dürfen durch die in der Schwentintaler Liste genannten zentrenrelevanten und nahversorgungsrelevanten Randsortimente besetzt werden,
- der bestehende zentrenrelevanter Einzelhandel, ausschließlich mit dem in der Schwentintaler Liste genannten zentrenrelevanten Sortiment „Modischer Bedarf“ erhält gemäß § 1 (10) BauNVO einen erweiterten Bestandschutz. Die genehmigte Nutzung (AZ 14/116/88 vom 24.10.1988) mit einer Verkaufsfläche von 816 m² darf maximal um 10 % erweitert werden,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.12 Sonstiges Sondergebiet SO 10 „Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel / Gewerbe“

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind folgende Nutzungen zulässig:

- Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel. Maximal 10% der gemäß der Baugenehmigung Aktenzeichen (AZ) 16/123/78 vom 12.01.1979 , genehmigten 719 m² Nutzfläche dürfen durch zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Randsortimente besetzt werden.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.13 Sonstiges Sondergebiet SO 11 „Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel / Gewerbe“

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind folgende Nutzungen zulässig:

- Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel. Maximal 10% der gemäß der Baugenehmigung Aktenzeichen (AZ) 16/115/78 vom 03.11.1978 genehmigten 1.057m² Nutzfläche dürfen durch zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Randsortimente besetzt werden.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.14 Sonstiges Sondergebiet SO 12 „Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel / Gewerbe“

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind folgende Nutzungen zulässig:

- Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel. Maximal 10% der gemäß der Baugenehmigung Aktenzeichen (AZ) 14/091/84 vom 20.12.1984, genehmigten 398 m² Verkaufsfläche dürfen durch zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Randsortimente besetzt werden.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.15 Sonstiges Sondergebiet SO 13 „Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel / Gewerbe“

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind folgende Nutzungen zulässig:

- Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel. Maximal 10% der genehmigten 145 m² Verkaufsfläche, gemäß der Baugenehmigung Aktenzeichen (AZ) 1383/1998 vom 12.08.1998, dürfen durch zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Randsortimente besetzt werden.
- Der bestehende Zentrenrelevanter Einzelhandel, ausschließlich mit dem in der Schwentintaler Liste genannten zentrenrelevanten Sortiment

„Unterhaltungs- und Kommunikationstechnik, Foto/Video, Bild- und Tonträger“, erhält gemäß § 1 (10) BauNVO einen erweiterten Bestandschutz. Die genehmigte Nutzung (AZ muss noch recherchiert werden) mit einer Verkaufsfläche von 385 m², darf maximal um 10 % erweitert werden.

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

1.1.16 Sonstiges Sondergebiet SO 14 „Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel / Gewerbe“

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind folgende Nutzungen zulässig:

- Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel. Maximal 500m² der gemäß der Baugenehmigung Aktenzeichen (AZ) 951/2009 vom 31.03.2011 genehmigten 5.633 m² Verkaufsfläche dürfen durch zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Randsortimente besetzt werden.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen wie z.B. Werbepylonen/- türme, Leuchtmasten, Unterstände für Einkaufswagen, Imbissstände, Ausstellungsstücke wie Carports oder Gartenhäuser sind im Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücke zulässig. Pro Baugrundstück ist nur ein Werbepylon/Werbeturm zulässig.

Die maximale Höhe von Werbepylonen/- türme und Leuchtmasten wird gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m § 16 (2) Nr. 4 und § 18 (1) BauNVO auf 15 m über Oberkante der Fahrbahnen der jeweiligen Parkplätze festgesetzt.

2 Maß der baulichen Nutzung Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
--

(§ 9 (1) 1 und 2 BauGB i.V.m. §§ 19, 22 u. 23 BauNVO)

- 2.1 Als Maß der baulichen Nutzung wird in den Sonstigen Sondergebieten SO 1, bis SO 14 gemäß § 16 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.
- 2.2 Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die Grundflächenzahl in den Sonstigen Sondergebieten SO 1 bis SO 14 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

- 2.3 In den Sonstigen Sondergebieten SO 3 und SO 14 wird entsprechend § 16 BauNVO eine maximale Gebäudeoberkante (OK = höchster Punkt der Dachkonstruktion) von 15 m über den in der Planzeichnung dargestellten Bezugspunkten festgesetzt. Für das SO 3 gilt der Höhenbezugspunkt (HBPK) auf der Mergenthaler Straße (Achse der Straßenoberflächenkante). Für das SO 14 gilt der HBPK auf der Kieler Straße (Achse der Straßenoberflächenkante). Die festgesetzten Gebäudehöhen können durch notwendige technische Bauteile (z.B. Klimaanlage, Aufzugsaufbauten) um bis zu 3 m auf max. 20 % der Dachfläche überschritten werden (§ 31 Absatz 1 BauGB).
- 2.4 In allen Sonstigen Sondergebieten sind als abweichende Bauweise Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei die Länge der Gebäude gemäß § 22 (4) BauNVO mehr als 50m betragen darf.

3	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
----------	--

§ 9 (1) 24 BauGB

- 3.1 Innerhalb des Geltungsbereiches ist ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude mit Aufenthaltsräumen zu schaffen. Die Lärmpegelbereiche sind der Planzeichnung des Bebauungsplans zu entnehmen. Der Nachweis ist nach DIN 4109, Ausgabe November 1989 durchzuführen.

Für Balkone, Loggien und Terrassen, die im Lärmpegelbereich IV errichtet werden, sind entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten, verglaste Loggien, Wintergärten sicher zu stellen, dass durch diese bauliche Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass ein Tagespegel von < 65 dB(A) erreicht wird.

Von den genannten Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen des Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren.

-
- 3.2 In dem Sonstigen Sondergebiet SO 14 sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die im Planungsgebiet angegebenen Emissionskontingente pro m² (LEK,i) nach DIN 45691 weder tags (06:00 bis 22:00) noch nachts (22:00 bis 06:00) überschreiten. Die Emissionskontingente werden für die Teilbereiche der Sonstigen Sondergebiete wie folgt festgesetzt:

4 Sonstige Festsetzungen „Hochspannungsleitung“

§ 9 (1) 13 BauGB

- 4.1 Die vorhandene 110-KV-Leitung wird als oberirdische Hauptversorgungsleitung festgesetzt. Innerhalb der Schutzstreifenbereiche sind die nach DIN EN 50341-1 geforderten Höhen- und Seitenbeschränkungen unbedingt zu beachten. Erforderliche Abstände müssen im Einzelfall überprüft und abgestimmt werden. Weitere Hinweise hierzu sind unter Punkt 5.7 zu beachten.

5 Hinweise

- 5.1 Begriffserläuterung zu „Verkaufsflächen“

Verkaufsflächen im Sinne dieser Festsetzung sind Flächen, die dem Verkauf dienen, einschließlich von nicht nur kurzfristig genutzten Flächen außerhalb von Gebäuden, sowie einschließlich der Standflächen für Verkaufsregale und Einrichtungsgegenstände, der Kassenzonen und Vorkassenbereiche, sowie den Flächen für Auslagen und Ausstellungen und von Verkehr- und Lagerflächen, soweit sie den Kunden zugänglich sind.

- 5.2 Schwentintaler Liste

Die festgesetzten Sortimentsregelungen richten sich nach der „Schwentintaler Liste“.

Zentrenrelevante Sortimente der „Schwentintaler Liste“

- Modischer Bedarf (Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Wolle, Handarbeiten, Hüte, Schirme)

-
- Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Foto/Video, Bild- und Tonträger
 - Haushaltselektro-Kleingeräte
 - Bücher
 - Spielwaren
 - Schreibwaren/Bürobedarf
 - Uhren/Schmuck
 - Haushaltswaren, Glas/Porzellan/ Keramik
 - Geschenkartikel
 - Sportartikel
 - Optik/Hörgeräteakustik/Sanitätsbedarf
 - Kunstgegenstände

Nahversorgungsrelevante Sortimente der „Schwentinaler Liste“

- Lebensmittel
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Pharmazie
- Getränke
- Tabakwaren
- Zeitungen/Zeitschriften
- Blumen/Floristik

Nicht zentrenrelevante Sortimente der „Schwentinaler Liste“

- Haushalts-Elektrogroßgeräte, Haustechnik
- Bau- und Heimwerkerbedarf
- Freilandpflanzen und Gartenbedarf
- Zoobedarf
- Möbel, inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel
- Heimtextilien
- Leuchten
- Bad- und Sanitärbedarf
- Teppiche, Bodenbeläge, Fliesen
- Kfz-Teile und Zubehör
- Fahrräder und Zubehör
- Sportartikel (Hardware)
- Campingartikel, Caravan- und Bootszubehör
- Rollläden und Markisen

5.3 Bestandsschutz gemäß § 1 (10) BauNVO

Vorhandene Betriebe, die von den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung abweichen, genießen gemäß § 1 (10) BauNVO Bestandsschutz. Darüber hinausgehender Bestandschutz (erweiterter Bestandschutz) ist durch die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung geregelt.

5.4 Bodendenkmalschutz

Im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 57C „Nördlich Mergenthaler Straße“ sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Werden bei Erdarbeiten bisher

unbekannte Bodendenkmale entdeckt, besteht nach dem „Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale Schleswig-Holstein“ die Verpflichtung, dies umgehend der oberen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 15 Abs. 1 und 2 DSchG Schleswig-Holstein). Das Kulturdenkmal und die Fundstätte sind in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 Abs.3 DSchG Schleswig-Holstein).

5.5 Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt es keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern oder Kampfmitteln. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

5.6 DIN-Normen

Die außerstaatlichen Regelungen (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien) in der jeweils gültigen Fassung, auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können bei der Stadt Schwentinental, Amt für Stadtentwicklung/Bauwesen und Umwelt, eingesehen werden.

5.7 Hochspannungsleitung

Werden innerhalb des Leitungsschutzbereiches Reklameeinrichtungen, Fahnenstangen sowie Beleuchtungseinrichtungen vorgesehen, ist vorher eine Abstimmung mit dem Leitungsträger (TenneT TSO GmbH) zu treffen. Eine Abstimmung ist ebenso bei erforderlichen Abgrabungsarbeiten in einem Sicherheitsabstand von 10,0 m eines Maststandortes einzuholen sowie bei der Errichtung von Aufschüttungen, Dämme, Erdwälle etc. oder Zwischenlagerungen.

Hochwüchsige Bäume dürfen innerhalb des Leitungsschutzbereiches nicht angepflanzt werden.

Bei dem Betrieb von Baustellen in oder im näheren Umkreis des Leitungsschutzbereiches ist für die Gewährleistung der Sicherheitsabstände die DIN VDE 0105/10.97 einzuhalten.

Stadt Schwentental

Bebauungsplan Nr. 57D "Westlich Liebigstraße"

M. 1 : 1.000
Stand: 09.07.2012

PAN Planungsbüro AG (RHO) - WPT/MSA
Bismarck 75, 14195 Berlin
Telefon: 030 639090-11
www.pan-planning.de

Planzeichenerklärung

Planzeichen gemäß der Verordnung über die Ausweisung der Bauflächen und die Darstellung des Bebauungsplans (Bauflächenverordnung - BauFlV) vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1599).

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauFlV)**
 - SO 4 Trinkhilfe (0,8) I, D
 - SO 1 "Mittel- und Hochdichte" (0,8) I, a
 - SO 2 "Mittel- und Hochdichte" (0,8) I, B
 - SO 3 "Mittel- und Hochdichte" (0,8) I, B
- Wahl der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauFlV)**
 - 1 Zahl der Vollgeschosse ab Höchstmass
 - 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) als Höchstmaß
- Bauweise, Baufläch. Baugrenze (§ 9 (1) Nr. 2 BauFlV)**
 - Bauweise
 - abwandelndes Bauweise
 - offene Bauweise
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauFlV)**
 - Strassenverkehrsflächen
 - Bahnanlagen (rechnerische Grenzlinie)
 - Strassenbegrenzungslinie
 - Beleg ohne Ein- und Ausfahrten
- Sonstige Hinweise**
 - Grenze des öffentlichen Grünanlagenbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauFlV)
 - Abgrenzung unbeschränkter Nutzungen
 - Abgrenzung unbeschränkter Lärmschutzbereiche
 - Lärmschutzbereich (z.B. Lärmschutzwand)

Darstellungen ohne Normcharakter

Grünanlagenbereich
Zweckbestimmung
GRZ
Bauweise
2040 bis 2049 Besondere



Hinweise

- Bestandssituation im Maßstab 1:500**
 - Verfahrensweise im Sinne der Flächennutzungspläne, die dem Vorhaben dienen, einschließlich der Bestimmung der Bauflächen und der Darstellung des Bebauungsplans (Bauflächenverordnung - BauFlV) vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1599).
 - Die Bestimmung der Bauflächen und der Darstellung des Bebauungsplans (Bauflächenverordnung - BauFlV) vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1599).
 - Die Bestimmung der Bauflächen und der Darstellung des Bebauungsplans (Bauflächenverordnung - BauFlV) vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1599).
- Bestandssituation im Maßstab 1:500**
 - Die Bestimmung der Bauflächen und der Darstellung des Bebauungsplans (Bauflächenverordnung - BauFlV) vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1599).
 - Die Bestimmung der Bauflächen und der Darstellung des Bebauungsplans (Bauflächenverordnung - BauFlV) vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1599).
 - Die Bestimmung der Bauflächen und der Darstellung des Bebauungsplans (Bauflächenverordnung - BauFlV) vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1599).
- Bestandssituation im Maßstab 1:500**
 - Die Bestimmung der Bauflächen und der Darstellung des Bebauungsplans (Bauflächenverordnung - BauFlV) vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1599).
 - Die Bestimmung der Bauflächen und der Darstellung des Bebauungsplans (Bauflächenverordnung - BauFlV) vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1599).
 - Die Bestimmung der Bauflächen und der Darstellung des Bebauungsplans (Bauflächenverordnung - BauFlV) vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1599).
- Bestandssituation im Maßstab 1:500**
 - Die Bestimmung der Bauflächen und der Darstellung des Bebauungsplans (Bauflächenverordnung - BauFlV) vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1599).
 - Die Bestimmung der Bauflächen und der Darstellung des Bebauungsplans (Bauflächenverordnung - BauFlV) vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1599).
 - Die Bestimmung der Bauflächen und der Darstellung des Bebauungsplans (Bauflächenverordnung - BauFlV) vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1599).
- Bestandssituation im Maßstab 1:500**
 - Die Bestimmung der Bauflächen und der Darstellung des Bebauungsplans (Bauflächenverordnung - BauFlV) vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1599).
 - Die Bestimmung der Bauflächen und der Darstellung des Bebauungsplans (Bauflächenverordnung - BauFlV) vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1599).
 - Die Bestimmung der Bauflächen und der Darstellung des Bebauungsplans (Bauflächenverordnung - BauFlV) vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1599).
- Bestandssituation im Maßstab 1:500**
 - Die Bestimmung der Bauflächen und der Darstellung des Bebauungsplans (Bauflächenverordnung - BauFlV) vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1599).
 - Die Bestimmung der Bauflächen und der Darstellung des Bebauungsplans (Bauflächenverordnung - BauFlV) vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1599).
 - Die Bestimmung der Bauflächen und der Darstellung des Bebauungsplans (Bauflächenverordnung - BauFlV) vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1599).
- Bestandssituation im Maßstab 1:500**
 - Die Bestimmung der Bauflächen und der Darstellung des Bebauungsplans (Bauflächenverordnung - BauFlV) vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1599).
 - Die Bestimmung der Bauflächen und der Darstellung des Bebauungsplans (Bauflächenverordnung - BauFlV) vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1599).
 - Die Bestimmung der Bauflächen und der Darstellung des Bebauungsplans (Bauflächenverordnung - BauFlV) vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1599).

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Entwurf, Stand: 09.07.12

Planungsrechtliche Festsetzungen

(§ 9 BauGB)

Die planungsrechtlichen Festsetzungen beruhen auf § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414);), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitions erleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466), der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. § 11 (2) BauNVO)

1.1 Sonstige Sondergebiete SO

1.1.1 Innerhalb des Geltungsbereichs werden fünf Sonstige Sondergebiete mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen festgesetzt. Die Sortimentsregelungen richten sich nach der „Schwentintaler Liste“.

1.1.2

Sonstiges Sondergebiet SO 1 „SB-Warenhaus/Fachmärkte“

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind folgende Nutzungen zulässig:

- Ein SB-Warenhaus und zentrenrelevanter Einzelhandel. Die durch die Baugenehmigung genehmigte Nutzung (AZ 1549/2000 vom 20.12.2008) mit einer Verkaufsfläche von 14.601 m² darf maximal um 500 m² erweitert werden,
- nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel. Maximal 10 % der gemäß der Baugenehmigung (AZ 1416/2000 vom 20.12.2000) genehmigten 1.445 m² Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes dürfen durch zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Randsortimente besetzt werden,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.3

Sonstiges Sondergebiet SO 2 „Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel“

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind folgende Nutzungen zulässig:

- Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel. Maximal 500 m² der gemäß der Baugenehmigung Aktenzeichen (AZ) 14/153/94 vom 23.03.1995 genehmigt.

migten 6.147 m² Verkaufsfläche dürfen durch zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente besetzt werden.

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

1.1.4 Sonstiges Sondergebiet SO 3 „Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel“

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind folgende Nutzungen zulässig:

- Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel. Maximal 10% der gemäß der Baugenehmigung Aktenzeichen (AZ) 1428/2002 vom 29.01.2003 genehmigten 705 m² Verkaufsfläche dürfen durch zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Sortimente besetzt werden.
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Einzelhandelsbetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.1.5 Sonstiges Sondergebiet SO 4 „Tankstelle“

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind folgende Nutzungen zulässig:

- Tankstellen,
- Schank- und Speisewirtschaften.

1.2 Nebenanlagen

Nebenanlagen wie z.B. Werbepylonen/-türme, Leuchtmasten, Unterstände für Einkaufswagen, Imbissstände, Ausstellungsstücke wie Carports oder Gartenhäuser sind im Plangebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücke zulässig. Pro Baugrundstück ist nur ein Werbepylon/Werbeturm zulässig.

Die maximale Höhe von Werbepylonen/-türme und Leuchtmasten wird gemäß § 9 (1) 1 BauGB i.V.m § 16 (2) Nr. 4 und § 18 (1) BauNVO auf 15 m über Oberkante der Fahrbahnen der jeweiligen Parkplätze festgesetzt.

2 Bauweise

§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

2.1 In den Sonstigen Sondergebieten SO 1, SO 2 und SO 3 sind Gebäude als abweichende Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei die Länge der Gebäude darf gemäß § 22 (4) BauNVO mehr als 50m betragen darf.

Im Sonstigen Sondergebiet SO 4 wird die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt.

- 2.2 Als Maß der baulichen Nutzung wird in den Sonstigen Sondergebieten SO 1, bis SO 4 entsprechend § 16 BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.
- 2.3 Gemäß § 19 (4) BauNVO darf die Grundflächenzahl in den Sonstigen Sondergebieten SO 1 bis SO 4 durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.

3	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
----------	--

§ 9 (1) 24 BauGB

- 3.1 Innerhalb des Geltungsbereiches ist ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude mit Aufenthaltsräumen zu schaffen. Die Lärmpegelbereiche sind der Planzeichnung des Bebauungsplans zu entnehmen. Der Nachweis ist nach DIN 4109, Ausgabe November 1989 durchzuführen.

Für Balkone, Loggien und Terrassen, die im Lärmpegelbereich IV errichtet werden, sind entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten, verglaste Loggien, Wintergärten sicher zu stellen, dass durch diese bauliche Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass ein Tagespegel von < 65 dB(A) erreicht wird.

Von den genannten Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen des Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren.

4	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten
----------	--

§ 9 (1) 11 BauGB

Entlang der Mergenthaler Straße wird ein Bereich ohne Ein – und Ausfahrten festgesetzt. Ausnahmsweise sind innerhalb dieses Bereiches zwei Ein- und Ausfahrten mit einer Breite von maximal 8 m zulässig.

5 Hinweise

5.1 Begriffserläuterung zu „Verkaufsflächen“

Verkaufsflächen im Sinne dieser Festsetzung sind Flächen, die dem Verkauf dienen, einschließlich von nicht nur kurzfristig genutzten Flächen außerhalb von Gebäuden, sowie einschließlich der Standflächen für Verkaufsregale und Einrichtungsgegenstände, der Kassenzonen und Vorkassenbereiche, sowie den Flächen für Auslagen und Ausstellungen und von Verkehr- und Lagerflächen, soweit sie den Kunden zugänglich sind.

5.2 Schwentintaler Liste

Die festgesetzten Sortimentsregelungen richten sich nach der „Schwentintaler Liste“.

Zentrenrelevante Sortimente der „Schwentintaler Liste“

- Modischer Bedarf (Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Wolle, Handarbeiten, Hüte, Schirme)
- Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Foto/Video, Bild- und Tonträger
- Haushaltselektro-Kleingeräte
- Bücher
- Spielwaren
- Schreibwaren/Bürobedarf
- Uhren/Schmuck
- Haushaltswaren, Glas/Porzellan/ Keramik
- Geschenkartikel
- Sportartikel
- Optik/Hörgeräteakustik/Sanitätsbedarf
- Kunstgegenstände

Nahversorgungsrelevante Sortimente der „Schwentintaler Liste“

- Lebensmittel
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Pharmazie
- Getränke
- Tabakwaren
- Zeitungen/Zeitschriften
- Blumen/Floristik

Nicht zentrenrelevante Sortimente der „Schwentintaler Liste“

- Haushalts-Elektrogroßgeräte, Haustechnik
- Bau- und Heimwerkerbedarf
- Freilandpflanzen und Gartenbedarf
- Zoobedarf
- Möbel, inkl. Küchen-, Bad- und Gartenmöbel
- Heimtextilien

-
- Leuchten
 - Bad- und Sanitärbedarf
 - Teppiche, Bodenbeläge, Fliesen
 - Kfz-Teile und Zubehör
 - Fahrräder und Zubehör
 - Sportartikel (Hardware)
 - Campingartikel, Caravan- und Bootszubehör
 - Rollläden und Markisen

5.3 Bestandsschutz gemäß § 1 (10) BauNVO

Vorhandene Betriebe, die von den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung abweichen, genießen gemäß § 1 (10) BauNVO Bestandsschutz. Darüber hinausgehender Bestandschutz (erweiterter Bestandschutz) ist durch die textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung geregelt.

5.4 Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 57 D „Westlich Liebigstraße“ sind bisher keine Bodendenkmale bekannt. Werden bei Erdarbeiten bisher unbekannte Bodendenkmale entdeckt, besteht nach dem „Gesetz zum Schutz der Kulturdenkmale Schleswig-Holstein“ die Verpflichtung, dies umgehend der oberen Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 15 [1] und [2] DSchG Schleswig-Holstein). Das Kulturdenkmal und die Fundstätte sind in unverändertem Zustand zu erhalten (§ 15 [3] DSchG Schleswig-Holstein).

5.5 Oberflächen- und Abwässern auf Bahnanlagen

Das Ableiten von Oberflächen- und Abwässern auf Bahnanlagen ist nicht gestattet.

5.6 Gehölze und Sträucher entlang der Eisenbahnanlage

Gehölze und Sträucher entlang der Eisenbahnanlage sind so zu wählen, dass der Überhang nicht die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes beeinträchtigt. Bäume und Sträucher müssen durch ihre artbedingte Wuchshöhe so weit vom Gleis entfernt sein, dass bei Windwurf und Windbruch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet wird. Darüber hinaus gelten die Maßnahmen zum Schutz von Eisenbahnanlagen der §§ 6 u. 7 des Eisenbahngesetzes des Landes Schleswig-Holstein (LEisenbG).

5.7 Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gibt es keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern oder Kampfmitteln. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu benachrichtigen.

5.9 DIN-Normen

Die außerstaatlichen Regelungen (wie z.B. DIN-Normen oder sonstige Richtlinien) in der jeweils gültigen Fassung, auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, können bei der Stadt Schwentinental, Amt für Stadtentwicklung/Bauwesen und Umwelt, eingesehen werden.

6 Nachrichtliche Übernahmen

§ 9 (6) BauGB

- 6.1 Die in der Planzeichnung gekennzeichnete Eisenbahnfläche wird als planfestgestellte Fläche nachrichtlich übernommen.