

Bebauungsplan Nr. 27 der Gemeinde Moorrege

Teil B – Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung (Planteil A) wird folgendes festgesetzt:

Festsetzungen gemäß BauGB

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

1.1 Im Sondergebiet sind Einzelhandelseinrichtungen gem. § 11 Abs. 2 BauNVO in der nachfolgend beschriebenen Art zulässig:

Einzelhandelsbetriebe zur Nahversorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln, Gegenständen des täglichen Bedarfs sowie ergänzenden Sortimenten anderer Warenbranchen.

Die Verkaufsflächenzahl beträgt 0,1401. Sie gibt an, wieviel Quadratmeter Verkaufsfläche je Quadratmeter Baugrundstücksfläche maximal zulässig ist. Als Baugrundstück, das für die Anwendung der Verkaufsflächenzahl maßgebend ist, wird die Fläche des Sondergebietes festgesetzt (§ 19 Abs. 3 Satz 2 BauNVO).

1.2 Zusätzlich zu den in 1.1 genannten Einrichtungen und Flächen sind außerdem zulässig: Bäckerei bzw. Backshop, sowie freie Berufe, z.B. Apotheke.

1.3 Einrichtungen zum Verzehr an Ort und Stelle sind innerhalb der vorgegebenen Nutzungen und Flächen gemäß 1.1 und 1.2 zulässig.

2. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

2.1 Die Drainierung von Kellergeschossen ist unzulässig, der Bau von Kellergeschossen ist nur unter Verwendung einer sog. weißen Wanne oder einer ähnlichen, die dauerhafte Absenkung des Grundwassers ausschließenden Bauweise zulässig.

2.2 Wasserhaltungsmaßnahmen für den Bau von Kellergeschossen, sowie für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen, die in einem Abstand von weniger als 10 m zum Kronentraufbereich vorhandener Bäume durchgeführt werden sollen, dürfen nur in der Zeit vom 1. November bis zum 30. April des Folgejahres durchgeführt werden.

2.3 Für die Straßen- und Parkplatzbeleuchtung sind Natriumhochdruck- oder LED-Lampen zu verwenden, oder eine vergleichbare Technologie, die die Störung nachtaktiver Tiere minimiert.

2.4 Vorhandene Bäume in den Baugebieten sind durch fest einzubauende oder zu verankernde Baumschutzzäune vor Beschädigungen durch die Baumaßnahmen zu schützen.

2.5 Abgrabungen im Kronentraufbereich vorhandener Bäume sind baumpflegerisch zu begleiten.

3. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) - Schallschutzmaßnahmen

3.1 Lärmpegelbereiche:

Zum Schutz der Büronutzung vor Verkehrslärm werden die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche IV und V nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, festgesetzt. Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a	Erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile ¹⁾ $R_{w,res}$	
		Wohnräume	Büroräume ²⁾
	dB(A)	[dB(A)]	
IV	66 - 70	40	35
V	71 – 75	45	40

¹⁾ resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

²⁾ An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

3.2 Wenn die Öffnungszeiten 21:30 Uhr überschreiten, ist die südlich an die Zufahrt zum Einzelhandelsgelände gelegene Bebauung durch eine 1,80 m hohe, ca. 20 m lange Lärmschutzwand vor Schallimmissionen zu schützen. Die genaue Lage der Wand ergibt sich aus der schalltechnischen Untersuchung. LKW-Lieferverkehr ist in der Zeit von 22:00 bis 6:00 Uhr unzulässig.

3.3 Wenn für das jeweilige Bauvorhaben nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz durch andere Maßnahmen wie z.B. Abschirmung, Grundrissanordnung oder Stellung der Gebäude erreicht werden kann, oder aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen für den Schallschutz resultieren, kann von den im Bebauungsplan enthaltenen Festsetzungen zum Schallschutz abgewichen werden.

3.4 Beleuchtungsanlagen an den Gebäuden und auf dem Parkplatz im Sondergebiet sind hinsichtlich der Höhe der Leuchtquelle und der Leuchtrichtung so auszurichten, dass in den benachbarten Wohngebieten keine Blendwirkung eintritt. In der Nachtzeit (22:00 bis 6:00 Uhr) ist die Außenbeleuchtung auf den Parkplatz der Einzelhandelseinrichtung und die Wegweisung zu dieser Einrichtung zu beschränken.

4. Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

4.1 Für die festgesetzten Anpflanzungen und für Ersatzpflanzungen sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden, ihrer Art entsprechend zu erhalten und zu pflegen (Arten siehe Pflanzenauswahlliste im Umweltbericht).

4.2 Innerhalb der Stellplatzanlage des Verbrauchermarktes sind 10 Bäume (Arten siehe Pflanzenauswahlliste im Umweltbericht), Stammumfang von 16/18 cm - gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für jeden Baum ist eine offene, unversiegelte Vegetationsfläche von mindestens 12 m² vorzuhalten.

5. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Firsthöhe der zulässigen baulichen Anlagen bemisst sich nach den Festsetzungen im Planteil A. Als Bezugspunkt wird die mittlere Höhe des Straßenbelages der Wedeler Chaussee im Grundstückerschließungsbereich festgesetzt. Die jeweilige Endhöhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens darf diesen Bezugspunkt nicht um mehr als 50 cm überschreiten.

6. Fußgängerweg

Im Plangeltungsbereich ist ein Fußweg als Verbindung zwischen dem Geltungsbereich des B-Planes Nr. 30 und der Wedeler Chaussee herzustellen.

7. Festsetzungen gemäß BauNVO

7.1 Das Sondergebiet hat die Zweckbestimmung "Einzelhandelseinrichtungen für die Nahversorgung" § 11 BauNVO).

7.2 Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise mit der Abweichung, dass die Gebäudelänge nicht auf 50 m begrenzt ist (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

8. Festsetzungen § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 LBO Schleswig-Holstein

8.1 Werbeanlagen abseits des Gebäudes werden auf eine Fläche von 6 m² und eine Höhe von 3 m begrenzt; Fahnenmasten und 1 Werbepylon sind bis zu einer Höhe von 10 m zulässig.

Hinweise:

1. Bei den Baumaßnahmen ist zum Schutz der vorhandenen Bäume die DIN 18920 zu beachten.