

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 der Gemeinde Holm

Teil B – Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung (Planteil A) gelten die Festsetzungen im Planteil B des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 16 weiter. Für den Geltungsbereich der 2. Änderung wird folgendes ergänzend 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 mit max. 1.200 m² Verkaufsfläche.

1.2 Zusätzlich zu den in 1.1 genannten Einrichtungen und Flächen sind außerdem zulässig: Bäckerei bzw. Backshop, Lotterieannahmestelle und Poststelle. Die Verkaufsfläche dieser zusätzlichen Einrichtungen darf eine Fläche von insgesamt 150 m² nicht überschreiten.

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 Vorhandene Bäume innerhalb des Plangeltungsbereiches sind durch fest einzubauende oder zu verankernde Baumschutzzäune vor Beschädigungen durch die Baumaßnahmen zu schützen.

2.2 Abgrabungen im Kronentraufbereich vorhandener Bäume, die nicht im Vorwege durch Wurzelondierungen als baumverträglich eingestuft worden sind, sind baumpflegerisch zu begleiten.

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

3.1 Lärmpegelbereiche:

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

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)	Erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile ¹⁾ $R_{W,res}$	
		Wohnräume	Büroräume ²⁾
		[dB(A)]	
II	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	35	30
IV	66 - 70	40	35

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 Für den Lebensmittelmarkt sind ausschließlich "lärmarme" Einkaufswagen (in schallgedämmter Ausführung, z.B. aus Kunststoff) zu verwenden.

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 Schutz vor Lichtimmissionen: 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 dem Parkplatz der Einzelhandelseinrichtung und die Wegweisung zu dieser Einrichtung zu beschränken.

4. 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 Straße "Im Sande" im Grundstückserschließungsbereich festgesetzt. Die jeweilige Endhöhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens darf diesen Bezugspunkt nicht um mehr als 50 cm überschreiten.

5. Festsetzungen gemäß BauNVO

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

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

5.3 Werbeanlagen sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig (§ 23 Abs. 2,3 BauNVO).

5.4 Erweiterter Bestandsschutz - Gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO sind im Sondergebiet Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen vorhandener wohnbaulicher Anlagen ausnahmsweise zulässig, die aufgrund der Festsetzungen im B-Plan unzulässig wären.

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

Werbeanlagen abseits des Gebäudes werden auf eine Fläche von 6 m² und eine Höhe von 3 m begrenzt; Fahnenmasten und max. 1 Werbepylon sind ausschließlich an der B 431 bis zu einer Höhe von 10 m zulässig. Reflektierende, blinkende oder sich bewegende Werbeträger (mit Ausnahme von Fahnen) sind unzulässig.

Hinweise:

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

2. Der Plangeltungsbereich befindet sich innerhalb der Zone IIIA des Wasserschutzgebietes Haseldorfer Marsch.

3. Vor der Fällung von Bäumen sind diese von fachkundiger Stelle auf Fledermausvorkommen zu untersuchen.