

1.

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)
- 1.1

Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ (SOEKZ):
- 1.1.1

Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ (SOEKZ) gem. § 11 Abs. 3 BauNVO mit einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 10.750 m² dient vorwiegend der Unterbringung eines Lebensmittelfrischemarktes für den vorwiegend periodischen Bedarf mit untergeordneten Teilflächen für den aperiodischen Bedarf sowie der Ansiedlung nicht-zentrenrelevanter Fachmärkte.
- 1.1.2

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ (SOEKZ) sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:
 - ein Lebensmittelfrischemarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von 4.200 m² zzgl. 500 m² Verkaufsfläche in der Mall und den Shops in der Vorkassenzone,
 - nicht-zentrenrelevante Fachmärkte mit einer zulässigen Gesamtverkaufsfläche von 5.900 m²,
 - Lebensmittelhandwerk, Gastronomie,
 - Sozial- und Büroräume,
 - Lagerräume,
 - eine Tankstelle mit einer zulässigen Verkaufsfläche von 50 m²,
 - temporäre Verkaufsflächen auf den Stellplatzflächen mit einer zulässigen Verkaufsfläche von 100 m²,
 - Dienstleistungs- und Handwerksbetriebe,
 - überdachte und nicht überdachte Stellplätze.
- 1.1.3

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ (SOEKZ) sind unzulässig:
 - Drogeriefachmarkt,
 - Textil- oder Schuhfachmarkt.
2.

Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)
- 2.1

Die maximal festgesetzten Gebäudehöhen (GH) sowie die maximale Höhe der freistehenden Werbeanlagen werden gemessen über Normalhöhennull (ü.NHN).
- 2.2

Grundsätzlich gelten die, in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH). Für bestimmte Bereiche sind Ausnahmen wie nachfolgend zulässig:

Von der festgesetzten Gebäudehöhenbegrenzung ausgenommen sind betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen für Lüftung und Kühlung, Schornsteine und betriebsbedingte Antennenanlagen sowie untergeordnete Bauteile. Durch die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) um bis zu 2,00 m zulässig.
3.

Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)
- In dem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ (SOEKZ) sind in der abweichenden Bauweise [a] gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude mit einer Länge über 50,0 m innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
4.

Mindestgrundstücksgröße (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)
- Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Einkaufszentrum" (SOEKZ) muss die Größe des Baugrundstückes mindestens 30.000 m² betragen.
5.

Stellplatzflächen und Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
- Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ (SOEKZ) darf durch Stellplätze, Stellplatzüberdachungen, Nebenanlagen, Garagen sowie deren Zufahrten und genehmigungsfreien baulichen Anlagen gem. LBO bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl (GRZ) von 1,0 überschritten werden.

6.

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB)
- 6.1

Je angefangene 20 Stellplätze ist innerhalb des Flurstückes 3/31 ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bestandsbäume können angerechnet werden.

Bei den Baumpflanzungen ist untereinander sowie gegenüber zum Erhalt festgesetzten Gehölzbeständen ein Mindestabstand von 5 m einzuhalten.

Alle zu pflanzenden Bäume sind mit gras-, stauden- oder strauchbewachsenen Vegetationsflächen / Baumscheiben von mind. 5 m² Fläche zu versehen.
- 6.2

Alle anzupflanzenden oder mit einem Erhaltungsgebot versehenen Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.
- 6.3

Die innerhalb der Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ vorhandenen nicht standortheimischen Gehölze dürfen beseitigt werden. Bei Abgang oder Beseitigung von Gehölzen ist durch Nachpflanzung ein geschlossener Gesamteindruck zu erzielen.

Örtliche Bauvorschriften

1. Stellplätze

- 1.1

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ (SOEKZ) ist je angefangene 20 m² Verkaufsfläche des Lebensmittelfrischemarktes inklusive Mall und Shops in der Vorkassenzone ein Stellplatz auf dem Grundstück zu errichten.
- 1.2

Für alle weiteren Nutzungen ist je angefangene 50 m² Verkaufsfläche ein Stellplatz auf dem Grundstück zu errichten.

2. Werbeanlagen

- 2.1

Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem oder beweglichem Licht.
- 2.2

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ (SOEKZ) ist die Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen durch Werbeanlagen im Bereich der Dachflächen um bis zu 2,00 m zulässig.
- 2.3

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einkaufszentrum“ (SOEKZ) ist innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ im Bereich "Am Redder"/"Hammoorer Weg" ein Werbepylon mit mehreren Werbetafeln für die Nutzungen des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Einkaufszentrum" (SOEKZ) bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 57,50 m ü.NHN (14,00 m über Gelände) zulässig. Die Höhe der freistehenden Werbeanlage wird gemessen über Normalhöhennull bis zur Oberkante der freistehenden Werbeanlage.
- 2.4

Hinweisschilder für die Lage der Zu- und Ausfahrten sind in den entsprechenden Nahbereichen zulässig.
- 2.4.1

Im Bereich der Straße "Am Redder" ist innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Abstandsgrün" die Errichtung einer Stele/Säule zu Werbezwecken bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 52,50 m ü.NHN (9,00 m über Gelände)
- 2.5

Fahnenmasten mit innenliegenden Zugseilen sind zu Werbezwecken in der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Abstandsgrün (ASG) zulässig.

Stadt Bargteheide
Textliche Festsetzungen
zum Bebauungsplan Nr. 5A,
8. Änderung

GSP

Gosch & Prieue
Ingenieurgesellschaft mbH
Beratende Ingenieure (VBI)

23843 Bad Oldesloe
Papierberg 4
Tel. : 0 45 31 / 67 07 -0
Fax : 0 45 31 / 67 07 79
E-mail: oldesloe@gsp-ig.de

Stadtplanung / Städtebau / Verkehrswesen /
Freiraum- und Landschaftsplanung / Wasserwirtschaft

bearbeitet: Dipl.-Ing. S. Gosch, beratender Ingenieur
M. A. Ramona Wolf, Stadtplanerin