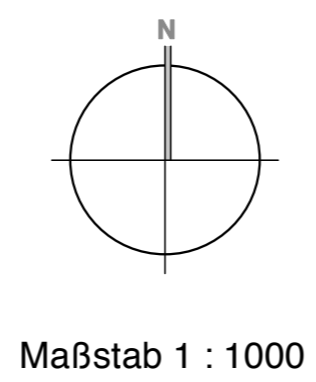
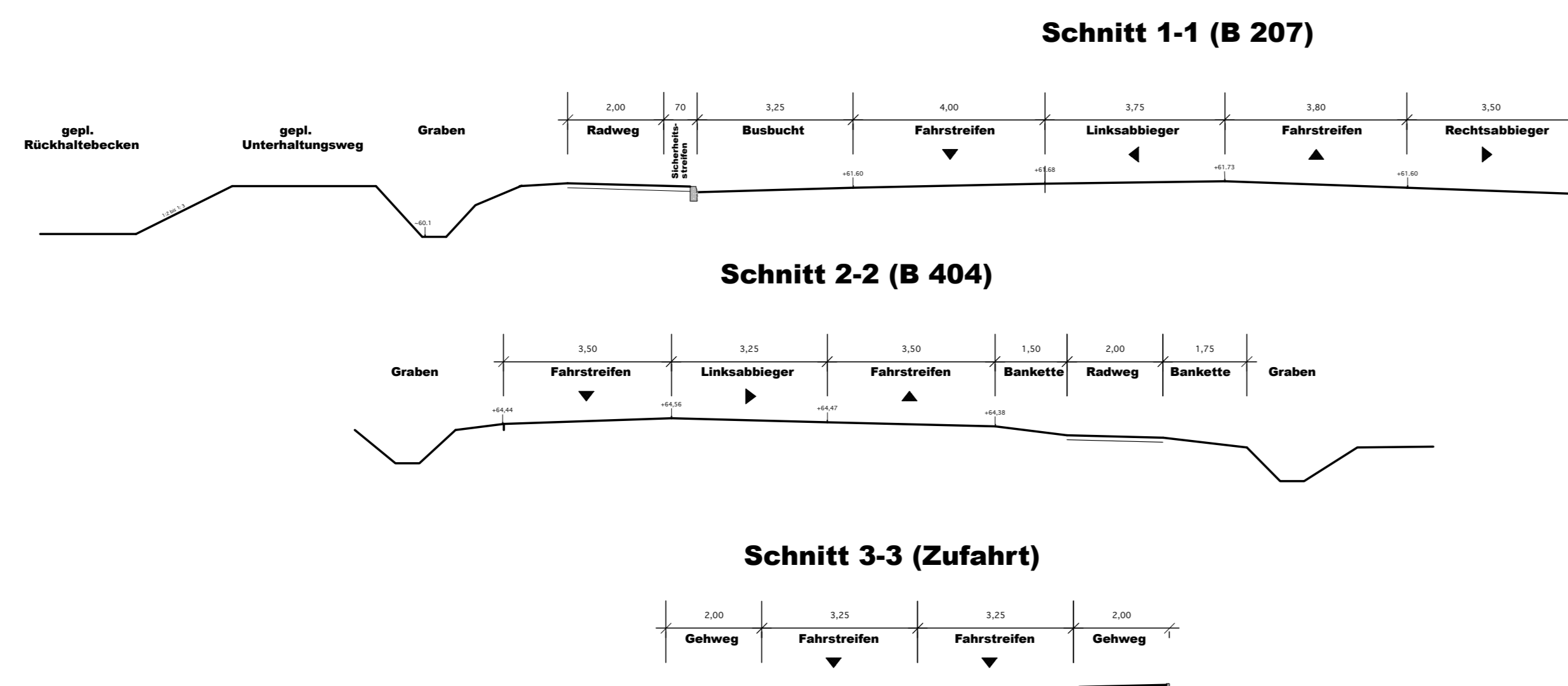


GEMEINDE DASSENDORF BEBAUUNGSPLAN NR. 23

PLANZEICHNUNG (TEIL A):

Straßenquerschnitte Maßstab 1 : 100



ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen:	Erläuterung:	Rechtsgrundlage:
I. FESTSETZUNGEN:		
1.	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB
SO	Sondergebiet - Einzelhandel (s. Teil B) Nr. 1.1)	§ 11 BauNVO
GE	Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
2.	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB
GF	Geschossfläche, als Höchstmaß	§ 9 (1) 1 BauGB
VK	Verkaufsfläche, als Höchstmaß	§ 9 (1) 1 BauGB
GRZ	Grundflächenzahl	§ 9 (1) 1 BauGB
GH	Gebäudehöhe über Fahrbahnmitte der nächst gelegenen Bundesstrasse	§ 9 (1) 1 BauGB
3.	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 (1) 2 BauGB
	Baugrenze	§ 9 (1) 2 BauGB
4.	Verkehrsflächen	§ 9 (1) 11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg	§ 9 (1) 11 BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 (6) BauGB
5.	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerung	§ 9 (1) 14 BauGB
	Private Fläche für die Klärung, Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser	§ 9 (1) 14 BauGB
6.	Grünflächen	§ 9 (1) 15 BauGB
	private Grünflächen	§ 9 (1) 15 BauGB
7.	Planungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) 25a BauGB
	Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9 (1) 25a BauGB
8.	sonstige Planzeichen	
	Umgrenzung der Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist	§ 9 (1) 10 BauGB
z. B. (a)	Bezeichnung von Teilbereichen in der textlichen Festsetzung (Teil B) Nr. 4 ff	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 (7) BauGB
II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN		
	Knick, geschützt gem. § 25 Landesnaturschutzgesetz	
	Bauverbotszone § 9 FStBG	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

- Sondergebiet SO Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO**
 - Das Sondergebiet Einzelhandel dient der Ansiedlung eines Verbrauchermarktes und der Unterbringung der zugehörigen Nebenanlagen. Zulässig ist die Errichtung eines Verbrauchermarktes mit dem branchenüblichen Non-Food-Sortiment mit einer Verkaufsfläche von max. 1.000 qm sowie die Errichtung von Stellplätzen, Fahrpassagen und zugehörigen Nebenanlagen.
 - Die zwei Werbepylonen sind in einem Abstand von mindestens 15 m, gemessen ab der Parzellengrenze der öffentlichen Verkehrsfläche der Bundesstraße B 207 bzw. B 404 zu errichten (z. B. in der privaten Grünfläche) die dürfen eine Höhe von maximal 15 m über der öffentlichen Verkehrsfläche haben.
- Gewerbegebiet GE gemäß § 8 BauNVO**

Im Gewerbegebiet können ausnahmsweise gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO nur solche Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter i. S. des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zugelassen werden, die durch die Anordnung ihrer Wohnungen in schallabgewandten Grundstücksbereichen oder durch die Verwendung schalldämmender Baustoffe sicherstellen, dass in den Außenhallräumen gesunde Wohnverhältnisse i. S. der DIN 4109 sichergestellt sind.

Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Einzelhandelsbetriebe i. S. des § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn sie eine Verkaufsfläche von 300 qm nicht überschreiten und in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Herstellungs- bzw. Weiterverarbeitungs-, Wartungs- und Reparaturbetrieb stehen und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Überschreitung der Grundflächenzahl im Sondergebiet SO Einzelhandel gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO**

Im Sondergebiet Verbrauchermarkt ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl durch Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig.
- Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB in den Baugebieten**
 - (Kennbuchstabe (d)) Im Sondergebiet ist je 10 Stellplätze mindestens eine Sommerlinde (Tilia platyphyllos) mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist eine Neupflanzung der selben Art vorzunehmen. Eine Pflanzung innerhalb der mit (b) gekennzeichneten Fläche kann zugelassen werden.
 - (Kennbuchstabe (f)) Innerhalb der „Fläche zum Anpflanzen“ ist eine dreireihige Pflanzung zu erstellen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzabstände sollen 2 m in und 1 m zwischen den Reihen betragen. Zu verwenden sind Arten, Mengensorte und Qualitäten nach Maßgabe des Grünordnerischen Fachbeitrags. Eine Unterbrechung durch zwei Bedarfzufahrten mit einer Breite von je 10 m ist zulässig.
 - (Kennbuchstabe (j)) Im Gewerbegebiet ist je angefangener 1.500 qm Baugrundstück mindestens ein großkroniger Laubbaum einer standortheimischen Art zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist eine Neupflanzung der selben Art vorzunehmen. Zu verwenden sind Arten und Qualitäten nach Maßgabe des Grünordnerischen Fachbeitrags.

- Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB auf den privaten Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB**
 - (Kennbuchstabe (b)) Auf den mit (b) gekennzeichneten Flächen sind Gehölzpflanzungen aus standortheimischen Arten vorzunehmen. Zu pflanzen ist ein Strauch je 3 qm. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang ist ein gleichwertiger Ersatz zu leisten. Arten, Mengen und Qualitäten sind nach Maßgabe des Grünordnerischen Fachbeitrags zu verwenden.
 - (Kennbuchstabe (e)) Auf den mit (e) gekennzeichneten Flächen sind Gehölzpflanzungen aus standortheimischen Arten vorzunehmen. Dabei sind Arten, Mengen und Qualitäten nach Maßgabe des Grünordnerischen Fachbeitrags zu verwenden. Zu pflanzen sind je 50 qm ein Baum sowie ein Strauch je 2 qm. Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang ist ein gleichwertiger Ersatz zu leisten.
 - (Kennbuchstabe (g)) Die vorhandenen Knicks sind dauerhaft zu erhalten sowie in der für Knicks üblichen Weise zu pflegen und zu unterhalten. Die Knicks sollen etwa alle 10-15 Jahre auf den Stock gesetzt werden. Im Abstand von 30-50 m sollen mittel- bis langfristig Überhälter gezielt gefördert und erhalten werden. Im Falle eines natürlichen Abgangs bzw. einer gezielten Rücknahme einzelner Überhälter ist frühzeitig für Ersatz-Überhälter zu sorgen. Während der Bauphase ist ein ausreichender Schutz der Knicks z. B. durch Abzäunung zu gewährleisten.
 - (Kennbuchstabe (a)) Auf der privaten Grünfläche ist entlang der Knicks ein mind. 2 m breiter Knickstreifen anzulegen und zu entwickeln. Die Knickstreifen sind nicht oder nur extensiv zu unterhalten. Zulässig ist eine jährliche Mähd zum Ende der Vegetationsperiode im September (mit Entnahme des Mähgutes). Die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art ist innerhalb der Knickstreifen unzulässig.
 - (Kennbuchstabe (e)) Der zu erstellende Knick soll eine Höhe von 1 m sowie eine Breite von 4 m am Knickfuß haben. Die Walkkone ist in 1 m Breite mit einer flachen Mulde auszubilden und zweireihig mit standortheimischen Gehölzen nach Maßgabe des Grünordnerischen Fachbeitrags zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzabstände sollen 1 m in der Reihe und 0,6 m zwischen den Reihen betragen. Während der Anwachsphase ist ein Wildschutzverbüß zu gewährleisten. Die für Knicks üblichen Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen (auf den Stock setzen) sind regelmäßig in Abständen von 10-15 Jahren durchzuführen.
- Anpflanzungen bei gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

(Kennbuchstabe (h)) Die Ufer der Regenwasserentwässerung sind naturnah zu gestalten und mit standortheimischen Gehölzen, Stauden und Röhrichtern zu bepflanzen. Entwicklungsziel sind naturnah gestaltete Regenwasserrückhaltebecken mit wechselnden Böschungseignungen und einer standorttypischen Vegetation. Die Böschungen der künftigen Becken dürfen nicht steiler als 1 : 3 ausgeführt werden.
- Anpflanzungen in der Verkehrsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB**

(Kennbuchstabe (j)) Innerhalb der Verkehrsfläche ist im Gewerbegebiet je 25 qm ein großkroniger Laubbaum einer standortheimischen Art zu pflanzen. Dabei sind Arten und Qualitäten nach Maßgabe des Grünordnerischen Fachbeitrags zu verwenden. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 12 qm anzulegen und zu begrünen. Bei Abgang ist ein gleichwertiger Ersatz zu leisten.
- Versickerung von gering verschmutztem Regenwasser gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

Das auf den Dachflächen anfallende, gering verschmutzte Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

Nachrichtliche Übernahmen

Bauverbotszone: 20 m ab Außenkante der Fahrbahn der Bundesstraße sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 FStBG keine Hochbauten zulässig.

Baubeschränkungszone: 40 m ab Außenkante der Fahrbahn der Bundesstraße ist vor der Errichtung von Hochbauten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 FStBG die Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde einzuholen.

Hinweise

- Altstandorte und Altablagerungen**

Südlich des Plangebiets befindet sich eine Altablagerung. Es ist noch nicht abschließend geklärt, ob ein Ausläufer dieser Ablagerung in das südöstliche Plangebiet hineingreift. Dies wird zur Zeit (Januar 2008) im Zuge einer Baugrunderkundung geklärt.
- Archäologische Bodenfunde, Kulturdenkmale**

Bei der Auffindung von frühgeschichtlichen Funden oder sonstigen Kulturdenkmälern sind die Erdarbeiten einzustellen und das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu verständigen.
- Schutz des Mutterbodens**

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Besondere Vorschriften für Knicks

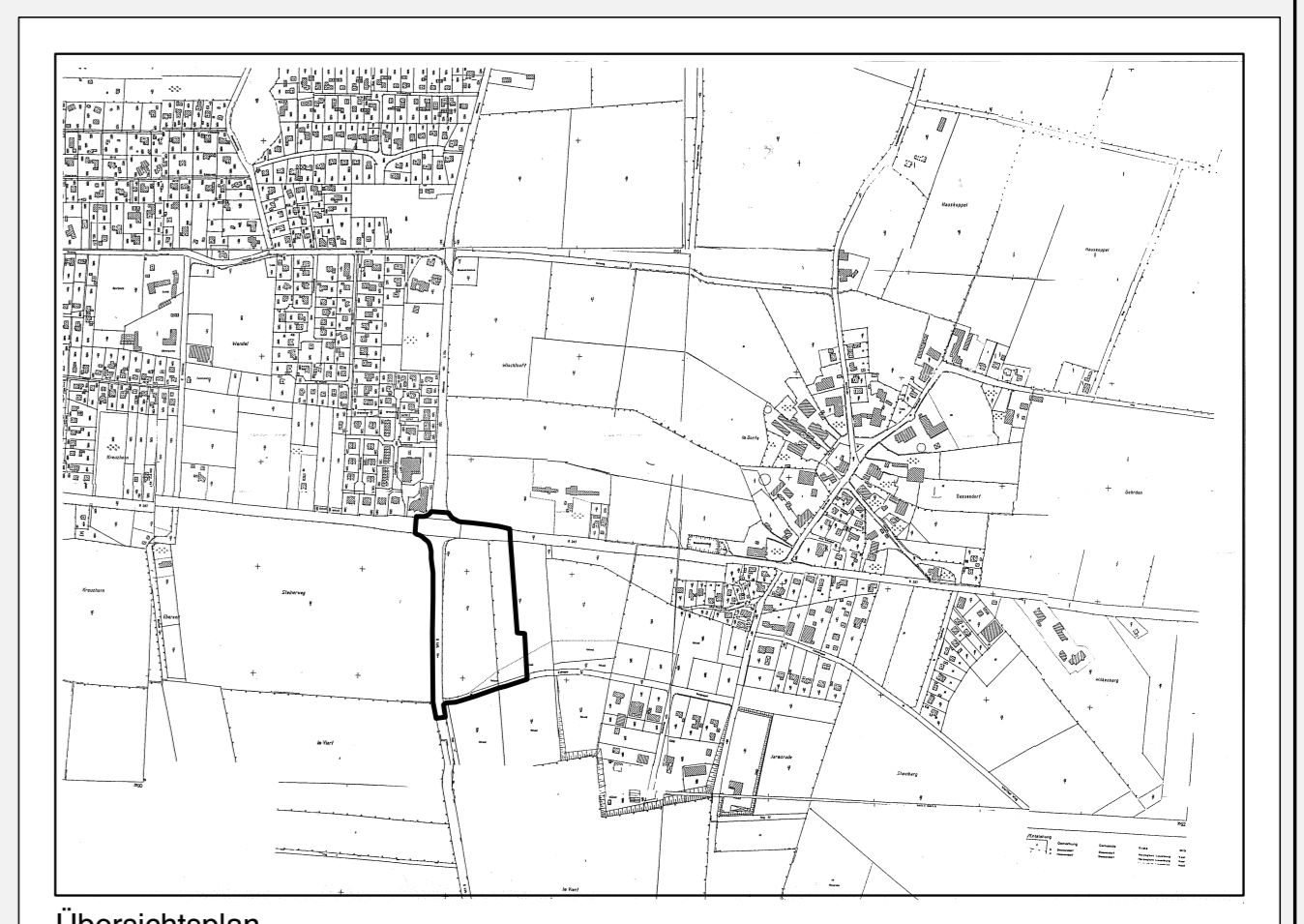
Knicks sind alle 10-15 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen. Die Fristen des § 24 (4) LNatSchG sind zu berücksichtigen. Ein Knicken in kürzeren Abständen ist nicht zulässig. Vorhanden Überhälter sind zu erhalten.

VERFAHRENSVERMERKE:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung am folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. für das Gebiet nördlich und westlich bestehend aus den Flurstücken (teilweise) und (teilweise), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am durchgeführt.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom bis durch Aushang ortsbüchlich bekanntgemacht.
- den Gemeinde
- (Siegelabdruck) (Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- den
- (Siegelabdruck) OBVI
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekanntzumachen.
- den Gemeinde
- (Siegelabdruck) (Bürgermeister
- (Siegelabdruck) (Bürgermeister

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. für das Gebiet nördlich und westlich bestehend aus den Flurstücken (teilweise) und (teilweise), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



SATZUNG DER GEMEINDE DASSENDORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 23

für das Gebiet
"Gewerbegebiet südlich der B 207 und östlich der B 404"

Datum: 30. Januar 2008
Verfahrensstand: Entwurf (Öffentliche Auslegung)
Planungsbüro: Jo Claussen-Seggelke
Stadtplaner GbR
Holzdamm 39
20099 Hamburg