

Verortung der vorhabenbezogenen 6. Änderung des Bebauungsplanes (VEP) Nr. 13 "Am Steindamm" der Stadt Wilster (Kartengrundlage: OpenStreetMaps)

Satzung der Stadt Wilster, Kreis Steinburg, über die vorhabenbezogene 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Am Steindamm"

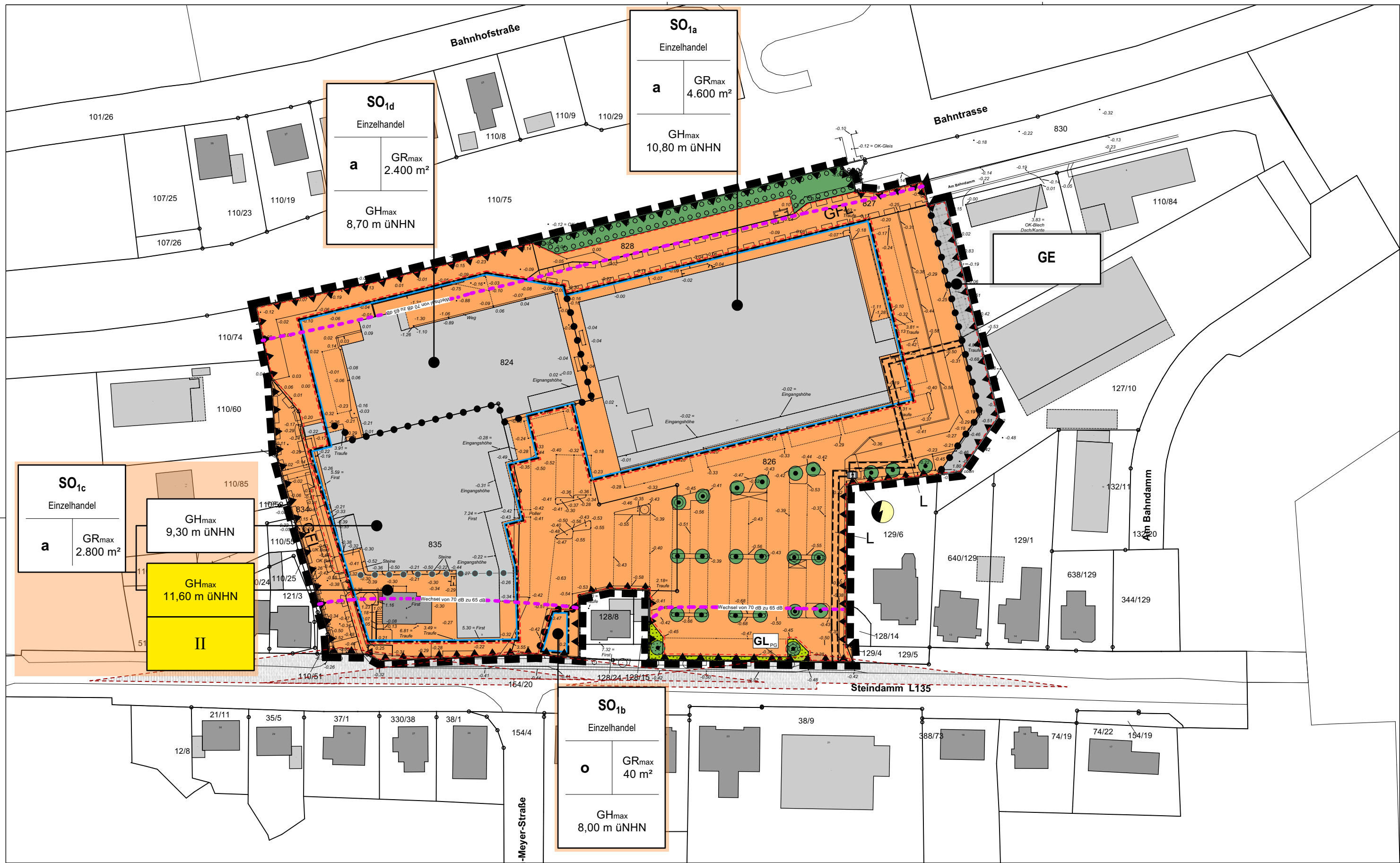
Für den Bereich des WEZ, südlich der Bahnlinie Brunsbüttel Wilster, nördlich der Straße „Steindamm“, westlich der freien Landschaft und östlich der Bebauung und der rückwärtigen Flächen „Steindamm“-Haus Nr. 7



B2K und dn Ingenieure GmbH
Schleiweg 10, 24106 Kiel
Tel.: +49 431 596 7460
info@b2k-dni.de • www. b2k-dni.de

Geändert : 24.08.2021, 02.09.2021, 04.02.2022, 25.10.2023 (die Änderungen sind gelb unterlegt)

Art des Verfahrens :	<input type="checkbox"/> Regelverfahren	<input checked="" type="checkbox"/> Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 BauGB)	<input type="checkbox"/> Einfacher Bebauungsplan (§ 30 (3) BauGB)	<input type="checkbox"/> Vereinfachtes Verfahren (§ 13 BauGB)	<input checked="" type="checkbox"/> Beschleunigtes Verfahren (§ 13a BauGB)			
	Stand des Verfahrens :	<input type="checkbox"/> § 3 (1) BauGB	<input type="checkbox"/> § 4 (1) BauGB	<input checked="" type="checkbox"/> § 3 (2) BauGB	<input checked="" type="checkbox"/> § 4 (2) BauGB	<input checked="" type="checkbox"/> § 4a (2) BauGB	<input checked="" type="checkbox"/> § 4a (3) BauGB	<input type="checkbox"/> § 1 (7) BauGB

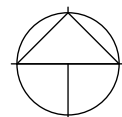


Teil A: Planzeichnung - Entwurf

Satzung der Stadt Wilster, Kreis Steinburg, über die vorhabenbezogene 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Am Steindamm"






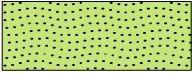

Für den Bereich des WEZ, südlich der Bahnlinie Brunsbüttel-Wilster, nördlich der Straße Steindamm, westlich der freien Landschaft und östlich der Bebauung und der rückwärtigen Flächen Steindamm-Haus Nr. 7

Bearbeitung: 24.08.2021, 02.09.2021, 04.02.2022, 25.10.2023



Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist.

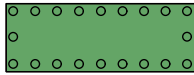
Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
1. Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der vorhabenbezogenen 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13	§ 9 Abs. 7 BauGB
Art der baulichen Nutzung		
	Gewerbegebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 8 BauNVO
	Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel 1a, 1b, 1c und 1d, Benennung der einzelnen Bauflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 11 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		
GR max. 2.400 m ²	Grundfläche als Höchstmaß, z.B. 2.400 m ²	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 19 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, maximal zwei Vollgeschosse	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 20 BauNVO
Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß		
GH max. 10,80 m üNNH	Maximal zulässige Gebäudehöhe Meter über Normalhöhennull (m üNNH)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 18 BauNVO
Bauweise, Baugrenzen		
o	offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO
a	Abweichende Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 23 BauNVO
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigungen sowie für Ablagerungen		
	Elektrizität, Trafohäuschen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
Grünflächen		
	Grünfläche, PG - private Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Zweckbestimmung, Gliederungsgrün (GL), private Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Satzung der Stadt Wilster, Kreis Steinburg, über die vorhabenbezogene 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Am Steindamm"

Bearbeitung: 24.08.2021, 02.09.2021, 04.02.2022, 25.10.2023

Planzeichenerklärung

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



Baum, zu erhalten

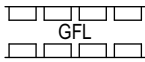
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten von Anliegern, Rettungsfahrzeugen und Ver- und Entsorgungsträgern

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 + Abs. 6 BauGB



Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten von Versorgungsträgern

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes i.V.m Teil B Text Ziffer 6

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB



Wechsel 70 dB zu 65 dB, i.V.m. Teil B Text und Schalltechnische Untersuchung

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB



Abgrenzung der Art und des Maßes der baulichen Nutzung

§ 16 Abs. 5 BauNVO



Abgrenzung des Maßes (Gebäudehöhe - GH) der baulichen Nutzung

§ 16 Abs. 5 BauNVO

2. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)



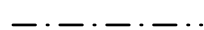
Sichtdreieck

§ 9 Abs. 6 BauGB

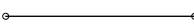
3. Darstellung ohne Normcharakter



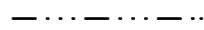
Sichtdreieck, außerhalb des Plangeltungsbereichs



Gemeindegrenze



Flurstücksgrenze, vorhanden



Flurgrenze

824

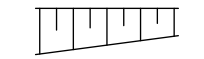
Flurstücksbezeichnung



Bebauung, vorhanden



Bäume, vorhanden



Böschung, vorhanden



Topographie, künftig fortfallend

• -0,50

Geländehöhenpunkt vorhanden mit der Höhenangabe über Normalhöhennull (NHN)

Satzung der Stadt Wilster, Kreis Steinburg, über die vorhabenbezogene 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Am Steindamm"

Bearbeitung: 24.08.2021, 02.09.2021, 04.02.2022, 25.10.2023

Teil B: Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Vorhaben- und Erschließungsplan (§ 12 Abs. 3a BauGB)

Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet, sofern sie den Planungsrechtlichen Festsetzungen [I] sowie den örtlichen Bauvorschriften [II] nicht entgegenstehen.

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

2.1. Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel [SO_{1a}]

Das Sonstige Sondergebiet Einzelhandel [SO_{1a}] mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (Verbrauchermarkt/ Vollsortimenter - Nahversorgungszentrum) gemäß § 11 BauNVO dient der Unterbringung von

- einem [1] großflächigen Einzelhandelsbetrieb mit einem vorwiegend den periodischen Bedarf abdeckenden Warensortiment,
- einem [1] Kiosk,
- einem [1] Lebensmittelhandwerk (Bäckerei) und ein [1] Gastronomiebereich (Café)
- einer [1] Apotheke.

Die maximale Grundfläche (GR) wird mit 4.600 m² festgesetzt.

2.1.1 In dem sonstigen Sondergebiet [SO_{1a}] mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ Einzelhandelsbetriebe für die Nahversorgung/ Nahversorgungszentrum) sind folgende Nutzungen mit einer Verkaufsfläche (VKF) von insgesamt maximal 2.020 m² Verkaufsfläche (VKF) zulässig:

- Ein Lebensmittelmarkt (Vollsortimenter) mit einer Verkaufsfläche (VKF) bis zu maximal 1.937 m²;
- Einem Kiosk mit einer Verkaufsfläche (VKF) bis zu maximal 52,50 m²;
- Ein Lebensmittelhandwerk (Bäckerei) mit einer Verkaufsfläche (VKF) bis zu maximal 30,50 m²;

Im Sonstigen Sondergebiet [SO_{1a}] mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (Verbrauchermarkt/ Vollsortimenter - Nahversorgungszentrum) gemäß § 11 BauNVO sind Warensortimente des periodischen Bedarfs (nahversorgungsrelevante Sortimente: Drogerieartikel/ Parfümerieartikel (inkl. Arzneimittel), Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke), Reformwaren, Schnittblumen, Zeitschriften und Zeitungen) ohne Einschränkung zulässig.

Zulässig sind auch Ergänzungssortimente und Aktionsangebote (Non Food) des aperiodischen Bedarfs im Bereich des Lebensmittelmarktes (Vollsortimenter).

2.1.2 In dem Sonstigen Sondergebiet [SO_{1a}] mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (Verbrauchermarkt/ Vollsortimenter - Nahversorgungszentrum) gemäß § 11 BauNVO ist zugehörig zum Lebensmittelhandwerk (Bäckerei) ein [1] Gastronomiebereich (Café) mit einer Verkaufsfläche (VKF) bis zu maximal 51 m² zulässig.

2.1.3 In dem Sonstigen Sondergebiet [SO_{1a}] mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (Verbrauchermarkt/ Vollsortimenter - Nahversorgungszentrum) gemäß § 11 BauNVO ist zudem eine [1] Apotheke mit einer Verkaufsfläche (VKF) bis zu maximal 150 m² zulässig.

Satzung der Stadt Wilster, Kreis Steinburg, über
die vorhabenbezogene 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Am Steindamm"

Bearbeitung: 24.08.2021, 02.09.2021, 04.02.2022, 25.10.2023

Teil B: Textliche Festsetzungen

2.2. Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel [SO_{1b}]

Das Sonstige Sondergebiet [SO_{1b}] dient ausschließlich der Unterbringung einer Sammelwerbeanlage (i.V.m. Teil B Text, örtliche Bauvorschriften [II]).

2.3. Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel [SO_{1c}]

Das Sonstige Sondergebiet Einzelhandel [SO_{1c}] mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (großflächige Einzelhandelseinrichtungen - Nahversorgungszentrum) gemäß § 11 BauNVO dient vorwiegend der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen für den periodischen sowie aperiodischen Bedarf. Die maximale Grundfläche (GR) wird mit 2.800 m² festgesetzt.

2.3.1 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes [SO_{1c}] mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (großflächige Einzelhandelseinrichtungen - Nahversorgungszentrum) sind folgende Nutzungen mit insgesamt maximal 1.529 m² Verkaufsfläche (VKF) zulässig:

- Das Sonstige Sondergebiet [SO_{1c}] mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (großflächige Einzelhandelseinrichtungen - Nahversorgungszentrum) muss mindestens drei räumliche und nutzungsbezogene voneinander getrennte Einzelhandelseinrichtungen aufweisen, wobei eine maximale Verkaufsfläche (VKF) von 700 m² pro Einzelhandelseinrichtung nicht überschritten werden darf.

In dem Sonstigen Sondergebiet Einzelhandel [SO_{1c}] ist zusätzlich zu der festgesetzten Verkaufsfläche (VKF) von 1.529 m² ein [1] weiterer Laden, Dienstleistungsbetrieb oder nicht störender Gewerbebetrieb mit einer Größe von maximal 80 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn er

- nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handelt, und
- in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb steht.

2.3.1.1 Darüber hinaus sind nicht störende Gewerbebetriebe, Dienstleister, Büronutzungen sowie Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO zulässig. Im Zusammenhang der im Satz 1 genannten Nutzungen sind Verkaufs- und Ausstellungsflächen nicht zulässig.

2.3.2 Innerhalb des Teilgebiets [SO_{1c}] sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit Kernsortimenten von Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke), Möbelabholmarkt, Elektro- und Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, Video, Ton- und Datenträger), Foto und Film, Optik und Höraustik, Zeitschriften/ Zeitungen, Bürobedarf (Schreibwaren), Spielwaren (inkl. Hobbybedarf), Uhren und Schmuck, Silberwaren, Sonderposten, Schnäppchen, Hausrat, Glas/ Porzellan/ Keramik nicht zulässig.

2.4. Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel [SO_{1d}]

Das Sonstige Sondergebiet Einzelhandel [SO_{1d}] mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (Lebensmitteldiscounter - Nahversorgungszentrum) gemäß § 11 BauNVO dient vorwiegend der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes für den vorwiegend periodischen Bedarf sowie mit untergeordneten Teilflächen für den aperiodischen Bedarf (Randsortimente). Die maximale Grundfläche (GR) wird mit 2.400 m² festgesetzt.

Satzung der Stadt Wilster, Kreis Steinburg, über
die vorhabenbezogene 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Am Steindamm"

Bearbeitung: 24.08.2021, 02.09.2021, 04.02.2022, 25.10.2023

Teil B: Textliche Festsetzungen

- 2.4.1 Im Sonstigen Sondergebiet [SO_{1d}] mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (Lebensmitteldiscounter - Nahversorgungszentrum) gemäß § 11 BauNVO sind Warensortimente des periodischen Bedarfs (nahversorgungsrelevante Sortimente: Drogerieartikel/ Parfümerieartikel (inkl. Arzneimittel), Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke), Reformwaren, Schnittblumen, Zeitschriften und Zeitungen) ohne Einschränkung mit einer Verkaufsfläche (VKF) bis zu maximal 1.203 m² zulässig.

Zulässig sind auch Ergänzungssortimente und Aktionsangebote (Non Food) des aperiodischen Bedarfs im Bereich des Lebensmittelmarktes (Vollsortimenter).

- 2.5. Zusätzlich zu den oben genannten Verkaufsflächen sind temporär ortsveränderliche Verkaufsflächen im Außenbereich bis maximal 100 m² innerhalb der gekennzeichneten Bauflächen (Bauflächen) sowie innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen zulässig. Diese Verkaufsfläche wird nicht auf die vorgenannte beschriebene Verkaufsfläche innerhalb der ortsunveränderlichen baulichen Anlagen angerechnet und ist auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Fläche für Nebenanlagen) zulässig.

3. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die maximal festgesetzten Gebäudehöhen (GH) in den Sonstigen Sondergebieten [SO_{1a bis 1d}] werden durch Höhenangaben über Normalhöhennull (ü. NHN) festgesetzt.

Von der Gebäudehöhenfestsetzung (GH) ausgenommen sind betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen für Lüftung und Kühlung, Brüstungsgeländer und betriebsbedingte Antennenanlagen sowie untergeordnete Bauteile. Durch die vorgenannten Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m zulässig.

4. Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)

- 4.1 Im Sonstigen Sondergebiet Einzelhandel [SO_{1a}] sind in der abweichenden Bauweise [a] gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude mit einer maximalen Länge von 93,00 m und einer maximalen Breite von 52,00 m zulässig.
- 4.2 Im Sonstigen Sondergebiet Einzelhandel [SO_{1c}] sind in der abweichenden Bauweise [a] gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude mit einer maximalen Länge von 65,00 m und einer maximalen Breite von 59,00 m zulässig.
- 4.3 Im Sonstigen Sondergebiet Einzelhandel [SO_{1c}] ist in der abweichenden Bauweise [a] gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB (Grenzbebauung) eine Überschreitung der gemäß LBO-SH (Landesbauordnung Schleswig-Holstein) festgelegten Abstandsflächen von der westlichen Flurstücksgrenze des Flurstücks 835 zum Flurstück 834 (beides Flur 13, Gemarkung Wilster) zulässig.
- 4.4 Im Sonstigen Sondergebiet Einzelhandel [SO_{1d}] sind in der abweichenden Bauweise [a] gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude mit einer maximalen Länge von 72,00 m zulässig.
- 4.5 Im Sonstigen Sondergebiet sind Gebäude in den Bauflächen SO_{1c} (Flurstück 835) und SO_{1d} (Flurstück 824) in der abweichenden Bauweise [a] ohne seitlichen Grenzabstand zueinander zulässig.

Satzung der Stadt Wilster, Kreis Steinburg, über
die vorhabenbezogene 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Am Steindamm"

Bearbeitung: 24.08.2021, 02.09.2021, 04.02.2022, 25.10.2023

Teil B: Textliche Festsetzungen

5. Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14 und § 17 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Stellplätzen und Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) bis zu 1,0 überschritten werden.

Die Grundflächen von Stellplätzen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baufenster) oder innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor Schallimmission (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz der Büronutzungen ist bei Umbau, Neubau sowie Nutzungsänderungen im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen. Die hierfür erforderlichen maßgeblichen Außenlärmpegel sind der planerischen Zurückhaltung folgend nachrichtlich in der Begründung aufgeführt.

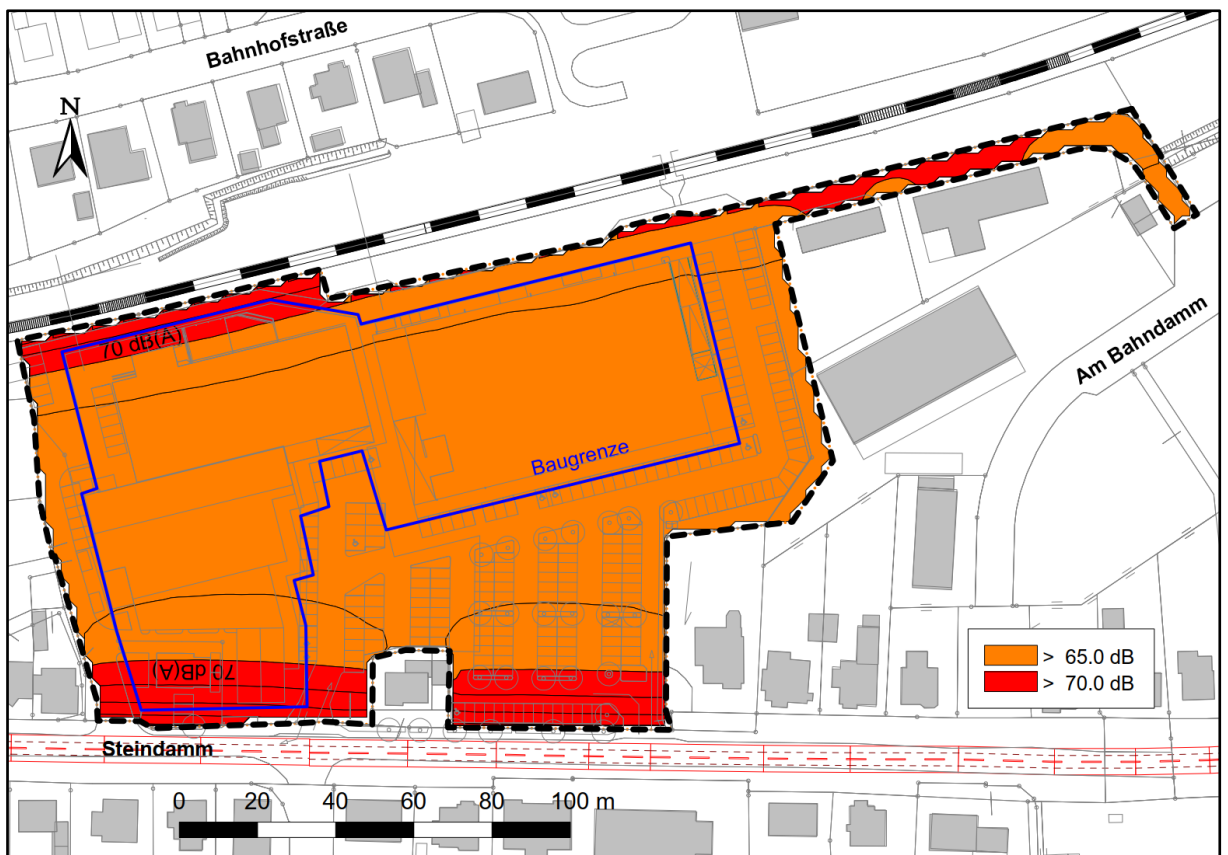


Abb. gemäß Gutachten, maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume, Darstellung ohne Maßstab

7. Grünordnung (§ 9 BauGB i.V.m. § 8 BNatSchG und § 1 BauGB)

7.1. Erhalt von Bäumen (Stellplatzanlage)

Im Bereich der Stellplatzanlage zwischen der Straße Steindamm und dem Sonstigen Sondergebiet [SO_{1a}] mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ sind die Bäume, insgesamt 23 Stück, zu erhalten. Bei Abgang dieser Bäume sind jeweils Ersatzpflanzungen vorzusehen.

Satzung der Stadt Wilster, Kreis Steinburg, über
die vorhabenbezogene 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Am Steindamm"

Bearbeitung: 24.08.2021, 02.09.2021, 04.02.2022, 25.10.2023

Teil B: Textliche Festsetzungen

Zulässig sind nur heimische standortgerechte Laubbäume. Es sind Hochstämme mit Ballen und Stammumfang 16 – 18 cm zu verwenden. **Es sind Baumgruben mit einem Volumen von 10 m³ anzulegen.** Es sind Schutzmaßnahmen gegen mechanische Beschädigungen vorzusehen.

Bei Baumaßnahmen sind diese Bäume wirksam durch die in der DIN 18920 sowie in den Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS-LP von 1999), Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ aufgeführten Maßnahmen zu schützen. Dies lässt sich wirksam durch die Einhaltung eines ausreichenden Abstandes und ggf. Schutzzaun/ Stammschutz erzielen.

7.2. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die als Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Flächen sind flächendeckend zu begrünen und durch Gehölzgruppen aus Solitärsträuchern zu gliedern. Für die Anpflanzungen sind standortgerechte und regionaltypische Laubgehölze mit folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

Heister: 2x verpflanzt, 150-200, Sträucher: I. Str., 3 Triebe, 40-70 Pflanzdichte: 1 Stck/ 1,5 m².

Bei der Pflanzenauswahl und Pflege der Anpflanzungsfläche ist zu berücksichtigen, dass der Pflanzenüberhang sowie möglicher Windwurf oder Windbruch nicht die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes gefährdet. Um die Einsehbarkeit des Bahnüberganges nicht zu beeinträchtigen, ist durch die Auswahl der Pflanzen und/ oder durch regelmäßige Pflegemaßnahmen sicherzustellen, dass die flächenhafte Begrünung in der Sichtfläche keine Höhe über 70 cm erreicht.

7.3. Anpflanzen von Bäumen

Innerhalb des Plangebietes sind insgesamt vier [4] Bäume zu pflanzen. Die Bäume sind im Teil A Planzeichnung nicht verortet; der Standort kann innerhalb des Plangebietes frei gewählt werden. Die festgesetzten Bäume sind in einer Qualität Sol. H. 4xv. 16-18 zu setzen, wobei eine mindestens 6,0 m² große, offene wasserdurchlässige Baumscheibe bzw. eine Baumgrube mit einem Volumen von mind. 10 m³ herzustellen ist. Es sind Schutzmaßnahmen gegen mechanische Beschädigungen vorzusehen. Abgängige Bäume sind gleichwertig zu ersetzen.

7.4. Anpflanzen von Hecken

Auf der als private Grünfläche gekennzeichneten Fläche ist neben den beiden Baumpflanzungen, straßenseitig eine zweireihige Heckenpflanzung anzulegen, welche im Bereich des Sichtdreiecks eine Höhe von 70 cm nicht überschreiten darf. Für die Anpflanzungen sind standortgerechte Laubgehölze mit folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden: Heckenpflanzen, geschnitten 2x verpflanzt mit Ballen, Höhe 60-80 cm.

7.5. Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB) – Externer Ausgleich

Für den Ausgleich des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft im Plangebiet sind folgende Ausgleichsmaßnahmen anzurechnen:

Als Kompensationsmaßnahme werden für die vorgenannten Eingriffe 2.250 Ökopunkte aus dem beim Kreis Steinburg unter dem Namen ‚Moorhusen-1‘ geführten Ökokonto mit dem Aktenzeichen: 701-3295-25-47 abgebucht. Das in der Gemeinde Kleve liegende Ökokonto erstreckt sich über die Flurstücke 27/2, 29, 30, 31 und 32 der Flur 1 in der Gemarkung Moorhusen und über das Flurstück 8/1 der Flur 2 in der Gemarkung Kleve.

Satzung der Stadt Wilster, Kreis Steinburg, über die vorhabenbezogene 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Am Steindamm"

Bearbeitung: 24.08.2021, 02.09.2021, 04.02.2022, 25.10.2023

Teil B: Textliche Festsetzungen

8. Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtfelder) (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der gekennzeichneten Sichtfelder dürfen bauliche Anlagen, Bepflanzungen und Einfriedungen nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,70 m errichtet werden. Die Höhe wird von der Straßenverkehrsfläche, die an das jeweilige Grundstück angrenzt, gemessen.

9. 2., 3., 4. und 5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 13 der Stadt Wilster

Die Festsetzungen

- der 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 13,
- der 3. Änderung des Bebauungsplanes,
- der vorhabenbezogenen 4. Änderung des Bebauungsplanes (VEP) Nr. 13
- und der vorhabenbezogenen 5. Änderung des Bebauungsplanes (VEP) Nr. 13

„Am Steindamm“ der Stadt Wilster haben innerhalb des Geltungsbereichs dieser vorhabenbezogenen 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 „Am Steindamm“ der Stadt Wilster keine Gültigkeit mehr.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 86 LBO-SH)

1. Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBO-SH)

1.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung und nur unterhalb der Traufe und in den Giebelbereichen/ -flächen zulässig. Mehrere Werbeanlagen sind zu einem Werbeanlagenträger zusammenzufassen.

- Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen.
- Werbeanlagen sind an den Nordseiten der Fassaden unzulässig.
- Werbeanlagen auf Dächern sind unzulässig.
- Anlagen mit wechselndem und/ oder bewegtem Licht sind unzulässig.
- Nach oben abstrahlenden Beleuchtungen und starke Lichtquellen sind unzulässig.
- Fahnenmasten gelten nicht als Werbeanlagen.

1.2 Die freistehende Werbeanlage/ Sammelwerbeanlage (Pylon) ist nur in dem als Sonstiges Sondergebiet [SO_{1b}] gekennzeichneten Bereich zulässig.

1.2.1 Die Durchgangshöhe der freistehenden Sammelwerbeanlage (Werbepylon) muss mindestens 3,00 m betragen.

1.2.2 Die Oberkante der freistehenden Sammelwerbeanlage (Werbepylon) darf nicht höher als 8,00 m ü. NHN sein.

III. Nachrichtlichen Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sowie Hinweise

a. Einsichtnahme der DIN und Vorschriften

Die DIN 18920, die Landesbauordnung (LBO-SH), die RAS 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen), die Richtlinie für die Anlage von Straßen (RAS-LP von 1999) und die DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Januar 2018) können ergänzend zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 bei der Stadt Wilster während der Dienstzeiten eingesehen werden.

Satzung der Stadt Wilster, Kreis Steinburg, über die vorhabenbezogene 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Am Steindamm"

Bearbeitung: 24.08.2021, 02.09.2021, 04.02.2022, 25.10.2023

Teil B: Textliche Festsetzungen

b. Hinweis zum Artenschutz

Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Brutvögel

Bauzeitenregelung Brutvögel: Zur Vermeidung des Tötungsverbot es sind Bauzeitenregelungen zu beachten, die gewährleisten, dass sämtliche vorbereitende Bauarbeiten außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Dies betrifft sowohl den Abriss der Gebäude als auch Sanierungen und die Beseitigung der Vegetation (Baufeldräumung). Die artspezifischen bzw. artengruppenspezifischen Ausschlusszeiten umfassen insgesamt betrachtet die Zeitspanne vom 01.03. bis 30.09.

c. Hinweis zum Denkmalschutz

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gemäß § 15 DSchG (in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

d. Kampfmittel

Gemäß der Anlage zur 'Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel' (Kampfmittelverordnung) vom 07.05.2012 gehört die Stadt Wilster zu den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im 2. Weltkrieg in besonderem Maße betroffen waren. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt. Der Bauträger ist darauf hinzuweisen, dass er sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollte, damit evtl. Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden.

e. Altlasten

Altlasten sind im Plangeltungsbereich nicht erfasst und voraussichtlich nicht vorhanden. Sollten bei der Bauausführung organoleptisch auffällige Bodenbereiche angetroffen werden (z.B. Plastikteile, Bauschutt, auffälliger Geruch oder andere Auffälligkeiten), ist die untere Bodenschutzbehörde umgehend zu informieren.

f. Sichtdreiecke (Außerhalb des Plangeltungsbereichs)

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Flächen, Sichtdreiecke, sind jegliche bauliche Anlagen nur bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig. Bepflanzungen und Einfriedungen innerhalb der Sichtdreiecke von mehr als 0,70 m Höhe sind unzulässig.

g. Hochwasserschutz

Der gesamte Plangeltungsbereich liegt unter Normalnull, im Schnitt zwischen -0,20 m bis -0,50 m. Es wird darauf hingewiesen, dass keine Ansprüche auf Entschädigungen oder Schutzvorkehrungen bei Schäden durch Hochwasserereignisse oder Küstenabbruch und keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen gegenüber dem Land Schleswig-Holstein geltend gemacht werden können (vgl. Begründung Hinweise).

Satzung der Stadt Wilster, Kreis Steinburg, über
die vorhabenbezogene 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Am Steindamm"

Bearbeitung: 24.08.2021, 02.09.2021, 04.02.2022, 25.10.2023