

**Teil B – Textliche Festsetzungen **VORENTWURF** im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) – noch nicht abschließend -**

In Ergänzung der Planzeichnung (Planteil A) wird für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23 folgendes festgesetzt:

**Festsetzungen gemäß BauGB**

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

Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind im Sondergebiet nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat (§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB in entsprechender Anwendung).

**2. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)**

Die Firsthöhe der zulässigen baulichen Anlagen bemisst sich nach den Festsetzungen im Planteil A. Als Bezugspunkt wird für die Sondergebiete die mittlere Höhe der oberen Asphaltkante des bestehenden Einmündungsbereiches zum Sondergebiet SO1 am Hochmoorweg, gemessen in der Mitte der Fahrbahnfläche, festgesetzt.

**3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**

Innerhalb der Fläche mit Bindungen für die Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten. Bei Abgang eines Baumes oder Strauches ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen mit heimischen Gehölzen laut nachfolgender Artenliste und dauerhaft zu erhalten:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Fagus silvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Ilex aquifolium	Stechpalme
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Rhamnus frangula	Faulbaum

Rosa canina	Hundsrose
Rosa multiflora	Büschelrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix spec.	Strauchweiden
Sambucus nigra	Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Dabei ist ein Baum durch einen Baum zu ersetzen und ein Strauch durch einen Strauch. Die erforderlichen Pflanzgrößen sind:

Baum – Heister 3 x v 18 – 20 cm Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe,  
 Strauch – 60 – 100 cm Höhe.

### **Festsetzungen gemäß BauNVO**

**4. Bauweise** - Für das Sonstige Sondergebiete SO1 ist eine abweichende Bauweise festgesetzt (§ 22 Abs. 4 BauNVO). Abweichende Bauweise bedeutet hier, dass die offene Bauweise zulässig ist, ohne die Beschränkung auf die Gebäudelänge von 50m.

### **5. Nutzungen im Sondergebiet (§ 11 BauNVO)**

#### **5.1 Zulässige Nutzungen sind**

**5.1.1** im gesamten Plangeltungsbereich die im Vorhaben- und Erschließungsplan aufgeführten und im Durchführungsvertrag zu diesem Bebauungsplan vereinbarten Nutzungen für den Betrieb des Grünen Zentrum Heist mit angegliedertem Gartenlandschaftsbau.

#### **5.1.2 Zweckbestimmungen der Sondergebiete (§ 11 Abs. 2 BauNVO)**

SO1	Gartencenter	Betriebliche Anlagen wie Verkaufsräume, Anzucht- und Präsentationsflächen, Gewächshäuser, PKW-Stellplätze, Lager- und Abstellhallen für Pflanzen, Maschinen und Gerätschaften, Sozial- und Büroräume.
	Sortimentsbeschreibung für das Gartenbaucenter	<u>Kernsortiment als zentrales Angebot des Gartenbaucenters</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gartenpflanzen</li> <li>• Gartenzubehör</li> <li>• Pflegezubehör</li> <li>• Beet- und Balkonpflanzen</li> <li>• Floristische Dekoration einschl. saisonaler Artikel (z.B. zu Ostern oder Advent)</li> <li>• Zimmerpflanzen</li> </ul>

		<u>Randsortiment</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Baustoffe (bezogen auf gartenbauliche Nutzung)</li> <li>• Gartenmaschinen</li> <li>• Gartenmöbel</li> <li>• Grills und Zubehör</li> <li>• In der Region hergestellte Produkte im Bereich Home and Garden</li> <li>• Trendartikel im Bereich "Home and Garden"</li> <li>• Tiernahrung und -bedarf</li> </ul>
SO2	Gartencenter und Betriebsleiterwohnung	<p>Betriebliche Anlagen wie PKW-Stellplätze, Fahr- und Rangierflächen, Lager- und Abstellhallen für Pflanzen, Maschinen und Gerätschaften.</p> <p>1 Wohnhaus für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für den Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb des Gartencenter zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).</p>
SO3	Garten- und Landschaftsbau und Betriebsleiterwohnung	<p>Betriebliche Anlagen wie LKW-Stellplätze, Abstellplätze für LKW-Auflieger, Maschinen und Gerätschaften, PKW-Stellplätze, Werkstatthalle, Büro, Lager- und Unterstellhallen, Fahr- und Rangierflächen.</p> <p>1 Wohnhaus für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für den Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb des Gartenlandschaftsbaus zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO).</p>
SO4	Gartencenter und Schaugarten	Betriebliche Anlagen wie Schaugarten, Wegeflächen, Infostation für Seminare und Workshops.
SO5	Gartencenter und Anzuchtflächen	Anzucht- und Außenverkaufsflächen.

5.1.3 Im Sondergebiet ist das Baugrundstück zur Ermittlung der zulässigen Grundfläche baulicher Anlagen nach § 19 Abs. 3 Satz 2 BauNVO jeweils die Fläche, die im Planteil A mit "SO" und einer Zahl (z.B. SO1) gekennzeichnet ist.

## **Hinweise:**

### **Artenschutz:**

Brutvögel: Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist die Rodung von Gehölzen (Bäumen und Sträuchern) nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar des Folgejahres zulässig.

Fledermäuse: Die Rodung von Bäumen ist nur in der Zeit vom 1. Dezember bis zum 28./29. Februar des Folgejahres zulässig.

**Kampfmittel:** Gemäß Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung) vom 7. Mai 2012 sind in der Gemeinde Heist Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z. B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die Fläche/Trasse gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

**Starkregenereignisse:** Um die geplanten Wohnhäuser vor dem Wassereintritt von außen bei einem Starkregenereignis zu schützen, wird empfohlen, den Erdgeschossfußboden in den sonstigen Sondergebieten 50cm über den im Bebauungsplan festgesetzten Höhenbezugspunkt zu errichten.

**Verzicht auf Kellergeschosse:** Die Gemeinde empfiehlt, aufgrund von möglichen Starkregenereignissen und aufgrund der hohen Grundwasserstände, auf die Errichtung von Kellergeschossen zu verzichten.