

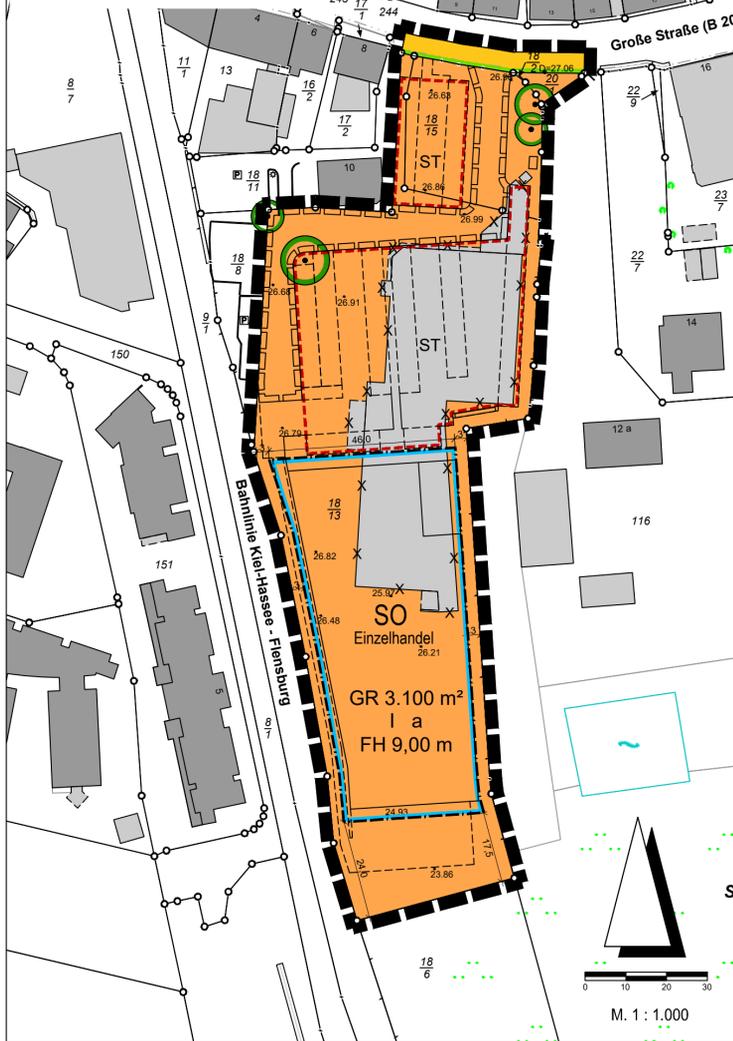
SATZUNG DER GEMEINDE SÜDERBRARUP ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 45

"NEUBAU VERBRAUCHERMARKT AN DER GROßEN STRAßE"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 86 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 45 "Neubau Verbrauchermarkt an der Großen Straße" - für ein Gebiet östlich der Bahnlinie und südlich der Großen Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die BauNVO 2017/2021



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		
SO Einzelhandel	Sonstiges Sondergebiet, hier: großflächiger Einzelhandel	§ 9 (1) 1 BauGB § 11 (3) BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		
GR 3.100 m ²	zulässige Grundfläche, hier: 3.100 m ²	§ 9 (1) 1 BauGB § 16, 17, 19 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
FH 9,00 m	Firsthöhe in m als Höchstmaß über dem anzunehmenden Bezugspunkt der Geländehöhe von 26,50 m über NHN	
Bauweise, Baulinie, Baugrenze		
a	abweichende Bauweise	§ 9 (1) 2 BauGB § 23 (3) BauNVO § 22 (3) BauNVO
Verkehrsflächen		
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 (1) 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	

TEXT (Teil B)

- A Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)**
- 1 Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 21a BauNVO)
- 1.1 Im sonstigen Sondergebiet 'großflächiger Einzelhandel' nach § 11 Abs. 3 BauNVO sind großflächige Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von jeweils mindestens 1.500 m² und maximal 2.000 m² zulässig.
Weiterhin sind Apotheken mit einer Verkaufsfläche von max. 90 m² zulässig.
- 1.2 Im Sonstigen Sondergebiet ist zudem die Errichtung von Packstationen von Post- und Logistikunternehmen sowie von Trafos und Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO für die Versorgung des Gebietes und Ladestationen für Elektrofahrzeuge zulässig.
Weiterhin sind Werbeanlagen zur Eigenwerbung der ansässigen Betriebe zulässig.
- 1.3 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von insgesamt 8.300 m² überschritten werden.
- 1.4 Die festgesetzte maximale Firsthöhe baulicher Anlagen darf gem. § 16 Abs. 6 BauNVO ausnahmsweise durch technische Anlagen auf max. 10 % der Dachfläche um max. 2,5 m überschritten werden. Photovoltaikanlagen dürfen die Höhenfestsetzungen auf mehr als 10 % der Dachfläche um max. 2,5 m überschreiten.
- 2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22 - 23 BauNVO)
- 2.1 Abweichend von der offenen Bauweise sind in der abweichenden Bauweise auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.
- 2.2 Die festgesetzte Baugrenze darf durch außenliegenden Nottreppen um max. 3,00 m überschritten werden.
- 2.3 Packstationen von Post- und Logistikunternehmen, Trafos und Werbeanlagen sind bis zu einer Grundfläche von jeweils max. 15 m² auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- 3 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
- 3.1 Für die Außenanlagen sind fledermaus- und insektenfreundliche Leuchtmittel mit ausschließlich warmweißem Licht bis maximal 3.000 Kelvin und geringen UV- und Blaulichtanteilen zu verwenden. Die Beleuchtung ist in möglichst geringer Höhe anzubringen und nach unten abstrahlend auszurichten.
- 4 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte** (§ 9 (1) Nr. 21 BauGB)
- 4.1 Das in der Planzeichnung festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erfolgt zugunsten der Flurstücke 18/8 und 18/11.
- 5 Zulässigkeit von Vorhaben** (§ 12 Abs. 3a BauGB)
- 5.1 Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 (1) 25 BauGB
	vorhandener, zu erhaltender Baum	§ 9 (1) 25b BauGB
Sonstige Planzeichen		
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen; hier: Stellplätze	§ 9 (1) 4 BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 (1) 21 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 05.04.2023. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang in der Zeit vom bis
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 45 mit Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung im Internet bestimmt.
5. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 45, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurden in der Zeit vom bis zum im Internet unter www.amt-suederbrarup.de veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet haben die o.g. Unterlagen im selben Zeitraum während der Dienststunden öffentlich ausgelegt. Die Veröffentlichung im Internet und die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, im Internet unter www.amt-suederbrarup.de und durch Aushang vom bis ortsüblich bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Veröffentlichung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.amt-suederbrarup.de ins Internet eingestellt.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Süderbrarup, den
(Unterschrift)
6. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
- Schleswig, den
(Unterschrift)

B Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. 86 LBO SH)

- 1 Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig. Grundsätzlich sind Werbeanlagen und Bauteile so zu gestalten, dass sie in Form, Größe, Material und Farbe eine harmonische, architektonische Gliederung erkennen lassen und das Straßen- und Ortsbild nicht stören. Die Größe der Werbung muss in ausgewogenem Verhältnis zur Gebäudehöhe und -breite stehen.
- 2 Abweichend davon kann im Bereich der Gebietszufahrt ein freistehender Werbepylon mit einer max. Höhe von 8 m über Oberkante der begleitenden Verkehrsfläche als Sammelwerbeanlage errichtet werden.
Zudem sind max. 3 Fahnenmasten mit jeweils max. 8,50 m Höhe und bis zu 4 weitere Werbeanlagen mit jeweils max. 4,50 m Höhe und max. 4,00 m Länge zulässig.
- 3 Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht sind unzulässig. Weiterhin sind nach oben abstrahlende Beleuchtung und starke Lichtquellen unzulässig.

C Sonstige Hinweise

- Flächen für Stellplätze**
Stellplätze sind auch mit weniger als 3 m Abstand zu den Grundstücksgrenzen zulässig.
- Ordnungswidrigkeiten**
Nach § 84 Abs. 1 Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO-SH) handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig den gestalterischen Festsetzungen Ziff. B 1 bis B 3 zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 84 Abs. 3 LBO-SH mit einer Geldbuße geahndet werden.
- Berechnung der VK-Flächen**
Bei der Berechnung der Verkaufsfläche sind die Vorkassenzone, soweit es sich nicht um Sitzbereiche für das Lebensmittelhandwerk handelt, der Windfang, die Leergutannahme, der Außenverkauf und der Abholservice des Verbrauchermarktes zu berücksichtigen.

II. Darstellung ohne Normcharakter

	vorhandene Flurstücksgrenzen
	Flurstücksnummer
	zukünftig entfallende bauliche Anlagen
	vorhandene Geländehöhen in m über NHN

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
8. Die Gemeindevertretung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 45, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
- Süderbrarup, den
(Unterschrift)
10. Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.
- Süderbrarup, den
(Unterschrift)
11. Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 45 durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurden im Internet unter www.amt-suederbrarup.de und durch Aushang in der Zeit vom bis ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.
- Süderbrarup, den
(Unterschrift)

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 45 DER GEMEINDE SÜDERBRARUP

"Neubau Verbrauchermarkt an der Großen Straße"



Stand: November 2023