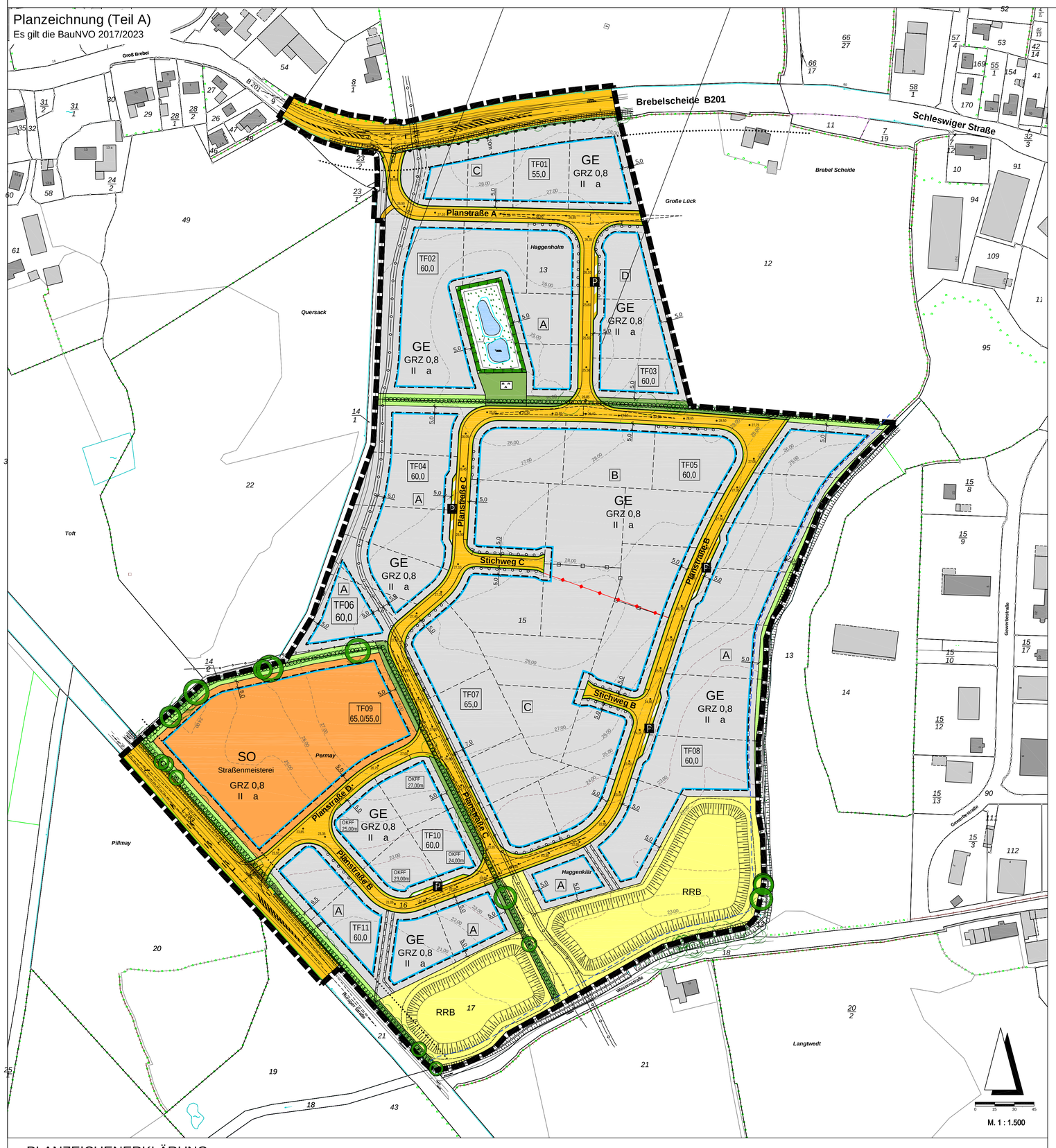
SATZUNG DER GEMEINDE SÜDERBRARUP ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 38 - "GEWERBEPARK BREBEL" -

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 86 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38 - Gewerbepark Brebel - für das Gebiet südlich der Bundesstraße 201, nördlich der Westenstraße und nordöstlich der Landesstraße L 283, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die BauNVO 2017/2023



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		§ 9 (1) 1 BauGB
GE	Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
SO Straßenmeisterei	Sonstiges Sondergebiet - Straßenmeisterei	§ 11 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		§ 9 (1) 1 BauGB
GRZ 0,8	Grundflächenzahl	§ 16, 17, 19 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 20 BauNVO
Bauweise, Baulinie, Baugrenze		§ 9 (1) 2 BauGB
	Baugrenzen	§ 23 BauNVO
a	abweichende Bauweise	§ 22 BauNVO
Verkehrsflächen		§ 9 (1) 11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) 11 BauGB
	Bereiche ohne Zu- und Abfahrten	§ 9 (1) 11 BauGB
P	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung hier: öffentliche Parkplatzflächen	
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung		§ 9 (1) 12, 14 BauGB
RRB	Regenrückhaltebecken	§ 9 (1) 14 BauGB
Grünflächen		§ 9 (1) 15 BauGB
	öffentliche Grünflächen - Parkanlage	§ 9 (1) 15 BauGB
	öffentliche Grünflächen - Knickschutz	§ 9 (1) 15 BauGB
	private Grünflächen - Knickschutz	§ 9 (1) 15 BauGB
Wasserflächen		§ 9 (1) 16 BauGB
	Wasserflächen	§ 9 (1) 16 BauGB
Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft		§ 9 (1) 20, 25 BauGB
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 (1) 20 BauGB
	Anpflanzung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, hier: Schließung einer Knicklücke	§ 9 (1) 25a BauGB
	Einzelbäume mit Erhaltungsgebot	§ 9 (1) 25b BauGB
Sonstige Planzeichen		
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 (1) 21 BauGB
60,0	Angabe der zulässigen Emissionskontigente tags in dB(A)	§ 9 (1) 24 BauGB
65,0/55,0	Angabe der zulässigen Emissionskontigente tags/machts in dB(A)	§ 9 (1) 24 BauGB
TF03	Abgrenzung und Bezeichnung der Teilflächen für die Emissionskontigente innerhalb der Gewerbegebiete z.B. TF03	§ 9 (1) 24 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
OKFF 24,00m	Maximale Höhenlage der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der baulichen Anlagen	§ 9 (3) BauNVO
II. Darstellung ohne Normcharakter		
	vorhandene Flurstücksgrenzen	
15	Flurstücksnummer	
	in Aussicht genommene Grundstücksteilung	
	entfallender Knick	
	Sichtdreieck	
26,00	Höhenlinie im Meter über NHN	
23,30	in Aussicht genommene Straßenhöhe in Meter über NHN	
B	Bezeichnung der Baufelder	
	Abgrenzung zur Bezeichnung der Baufelder	
	Straßenabschnitt zur Ermittlung der mittleren Straßenhöhe	
III. Nachrichtliche Übernahme		§ 9 (6) BauGB
	Anbauverbotszone (20 m zur B 201 und 20 m zur L 283)	§ 9 FStrG, § 29 StrWG
	Hauptversorgungsleitung, hier: 110kV-Leitung unterirdisch	
	Versorgungsleitung, hier: 3 x 20kV-Leitung unterirdisch	
	vorhandener, zu erhaltender Knick	§ 21 (1) 4 LNatSchG
	Unterhaltungsstreifen am Verbandsvorfluter, hier: 7 m	

TEXT (TEIL B)

1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 21a BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet (8 BauNVO)

1.1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt: Vergnügungsstätten (z.B. Spielhallen, Diskotheken, Tanzpaläste, Bars) und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind im Gewerbegebiet ausgeschlossen.

1.1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

1.1.3 Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 300 m² Geschossfläche zulässig, wenn sie
- nicht mit Waren des täglichen Bedarfs handeln
- in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und
- diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.1.4 Eine Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche von 300 m² für den Einzelhandelsanteil kann darüber hinaus bis zu max. 1.200 m² Geschossfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Gewerbebetriebe des Kfz-Handwerks, des holzver- oder holzbearbeitenden Bereichs tischl. Möbel oder des Bau- und Gartenbedarfs handelt; auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils im Sinne der Ziffer 1.2.1, 3. Spiegelstrich kann in diesem Fall verzichtet werden.

1.2 Sonstiges Sondergebiet 'Straßenmeisterei' (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1.2.1 Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Straßenmeisterei' dient der Errichtung und Unterbringung einer Straßenmeisterei.
Zulässig sind bauliche Anlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck dienen einschließlich Sozial- und Schulungsräumen sowie Nebenanlagen und Stellplätze.

2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 21a BauNVO)

2.1 Im Gewerbegebiet ist die Höhe der baulichen Anlagen auf max. 12,00 m über der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens begrenzt.

2.2 Im sonstigen Sondergebiet ist die Höhe der baulichen Anlagen auf max. 15,00 m über der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens begrenzt. Bei technischen Anlagen, wie z.B. Streustofflagerhalle, Silos, Vertikal-Windrädern, kann von der v.g. Höhe abgewichen werden.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 22, 23 BauNVO)

3.1 Im Plangebiet sind Lagerplätze zum Abstellen von Maschinen, Werkzeugen und Baustoffen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.2 Abweichend von der offenen Bauweise sind in der abweichenden Bauweise auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.

4 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

4.1 Innerhalb der Gewerbegebiete darf die Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens der baulichen Anlagen innerhalb der einzelnen Baufelder nicht mehr als in der nachfolgenden Aufstellung beschrieben über der mittleren Höhe des zum Grundstück gehörenden Abschnittes der Erschließungsstraße liegen. Für Grundstücke, die an mehr als einer Erschließungsstraße liegen, gelten die in der Planzeichnung kenntlich gemachten Straßenabschnitte. Für Grundstücke, die an Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (öffentliche Parkplatzflächen) grenzen, gilt in diesem Bereich die Höhe des dahinter liegenden Straßenabschnittes zur Ermittlung der mittleren Straßenhöhe.
Baufelder 'A' + 0,25 m
Baufelder 'B' + 0,50 m
Baufelder 'C' + 0,75 m
Baufelder 'D' + 1,00 m

4.2 Für die Grundstücke innerhalb der Baufelder ohne Bezeichnung gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Erdgeschossfertigfußbodenhöhen in Meter über NHN.

4.3 Innerhalb des sonstigen Sondergebietes darf die Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens der baulichen Anlagen nicht mehr als 1,00 m über der Höhe des zum jeweiligen Gebäude gehörenden Straßenabschnittes, gemessen rechtwinklig zum Mittelpunkt des Gebäudes, liegen.

5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

5.1 Auf den Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke), sind bauliche Anlagen und Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über der Fahrbahnoberkante zulässig. Ausgenommen sind Bäume mit einer Kronenansatzhöhe über 2,50 m.

6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

6.1 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten und als 'zu erhaltend' festgesetzten Knicks sind dauerhaft zu sichern. Pflegemaßnahmen an den Knicks sind im gesetzlichen Rahmen zulässig.

6.2 Fensterlose Gebäudefassaden sind ab einer Länge von 40 m mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

6.3 Innerhalb der Gewerbegebiete ist je angefangene 800 m² befestigter Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte mittel- bis großkronige Baumarten mit einer Pflanzqualität Stammumfang mindestens 16 cm zu verwenden.

6.4 Innerhalb der Gewerbegebiete und des sonstigen Sondergebietes ist das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsmulden, -gräben oder -schächte) in den Untergrund zu versickern.

6.5 Innerhalb der Gewerbegebiete und des sonstigen Sondergebietes darf von den Grundstücken nur die Menge an Niederschlagswasser abgeleitet werden, die auf max. 20 % der Grundstücksfläche anfällt. Das auf den übrigen Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser, ist durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungs- mulden, -gräben oder -schächte) in den Untergrund zu versickern.

6.6 Gewerbebetriebe, die gemäß des Arbeitsblattes DWA-A 138 das Niederschlagswasser von befestigten Flächen nicht versickern dürfen, können das Niederschlagswasser von den befestigten Flächen ausnahmsweise auch vollständig ableiten. Hierbei ist der Abfluss jedoch so zu begrenzen, dass nicht mehr Niederschlagswasser abfließt, als auf 20 % der Grundstücksfläche anfällt.

6.7 Auf den Baugrundstücken ist die Errichtung von Garagen und Stellplätzen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sowie von Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO in einem Abstand von weniger als 3,00 m zum Fuß der festgesetzten Knicks nicht zulässig.

6.8 Abgrabungen und Aufschüttungen sind gemessen ab der Oberkante des vorhandenen Geländes (nach der Erschließung) bis zu 2,0 m Höhendifferenz zulässig. Auf Baugrundstücken mit mehr als 3,0 m Höhendifferenz (nach der Erschließung) sind ausnahmsweise auch größere Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig. Ausgehend von der Höhe des an das Baugrundstück angrenzenden Terrains dürfen Böschungen entlang der Grundstücksgrenzen nur im Verhältnis 1:1 (45°) oder flacher ausgeführt werden. Winkelstützwände sind in einer Höhe von bis zu 2,0 m ausschließlich an den Grenzen zu den Nachbargrundstücken zulässig, nicht aber in den Bereichen zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen bzw. zu öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.
Der § 63 Abs. 1 Nr. 9 LBO und der § 11 LNatSchG i.V.m. § 17 BNatSchG sind dabei zu beachten.

6.9 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist unter Berücksichtigung der beiden Kleingewässer als extensive Grasflur mit Gebüschbeständen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Eine Beweidung der Fläche ist zulässig.

6.10 Zur **Kompensation** werden dem B-Plan Nr. 38 folgende Flächen zugeordnet:
- 71.083 m² Ausgleichsfläche im Bereich der Flurstücke 115 und 22/11 der Flur 4 Gemarkung und Gemeinde Süderbrarup
- Abbuchung von 4.053 Ökopunkten aus dem Ökokonto in der Gemeinde Süderbrarup (Kreis Schleswig-Flensburg), Naturraum Hügelland (Az. 661.04.03.115.2008.2)
- Herstellung von 196 m Knick auf den Flurstücken 115 und 22/11 der Flur 4 Gemarkung und Gemeinde Süderbrarup

7 Gliederung des Gebietes nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften (§ 1 (4) Nr. 2 BauNVO)

7.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den gekennzeichneten Gewerbeflächen angegebenen Emissionskontigente LEK nach DIN 45691 tags (6.00 h bis 22.00 h) nicht überschreiten.

8 Grundstückszufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 11 BauGB)

8.1 Je Grundstück ist nur eine Grundstückszufahrt in einer Breite von max. 8 m zulässig. Ausgenommen hiervon ist das SO Straßenmeisterei.

9 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

9.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte erfolgen zugunsten der Gemeinde Süderbrarup.

10 Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO-SH)

10.1 Es sind nur Dächer mit einer Dachneigung von 0 bis 30 Grad zulässig.

10.2 Die v.g. Vorschrift gilt nicht für Nebenanlagen.

10.3 Das Anbringen von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen ist zulässig.

10.4 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.

10.5 Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht sind unzulässig. Weiterhin sind nach oben abstrahlende Beleuchtung und starke Lichtquellen unzulässig.

11 Artenschutzrechtliche Hinweise

11.1 Zur Vermeidung des Tötens oder Verletzens von Brutvögeln (Gruppe Gehölzbrüter) und Fledermäusen dürfen die Knicks nur im Zeitraum vom 01.12. - 28./29.02. eines Jahres gerodet werden. Für Bäume ab 50 cm Stammdurchmesser in einem Meter Stammhöhe ist zuvor eine fledermauskundliche Baumkontrolle erforderlich. Bei Bäumen nur mit sommerlicher Quartiereignung ist eine Fällung im Zeitraum vom 01.12. - 28./29.02. eines Jahres zulässig. Bei Bäumen mit Winterquartiereignung is eine biologische Fällbegleitung erforderlich.

11.2 Zur Vermeidung eines Störungsverbotes gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG dürfen die Beleuchtungskörper im Bereich der Verkehrsflächen sowie die Außenbeleuchtung der Gebäude nur eine Lichttemperatur von max. 3.000 Kelvin aufweisen. Alternativ sind Bewegungsmelder einzusetzen. Die Beleuchtungskörper dürfen nicht in Richtung der Gehölze auf den Knicks abstrahlen.

12 Sonstige Hinweise
Die im Text (Teil B) angesprochenen DIN-Vorschriften können bei der Stelle, bei der dieser Bebauungsplan eingesehen werden kann, ebenfalls eingesehen werden.

Gemäß § 9 des Fernstraßengesetzes dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20 m von der Bundesstraße 201 nicht errichtet oder vorgenommen werden.

Gemäß § 29 des Straßen- und Wegegesetzes SH dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20 m von der Landesstraße 283 nicht errichtet oder vorgenommen werden.

Gemäß der Satzung des Wasser- und Bodenverbandes der Angelner Auen sind innerhalb eines Streifens von 7 m ab der Böschungsoberkante des Vorfluters u.a. Überbauungen, Bodenauftrag / Bodenabtrag und Bepflanzungen mit tiefwurzelnden Sträuchern oder Bäumen untersagt.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 01.10.2019. 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 22.02.2024 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 22.04.2020 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 06.03.2024 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 38 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 38, 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 nach § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht und haben gleichzeitig mit der Veröffentlichung im Internet während der Sprechzeiten öffentlich ausgelegen. Die Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten schriftlich, per E-Mail oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Aushang vom ..... bis zum ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Veröffentlichung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen wurden unter www.amt-suederbrarup.de ins Internet eingestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit am ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Süderbrarup, den ....
(Unterschrift)

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Schleswig, den ....
(Unterschrift)

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 38, 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 ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

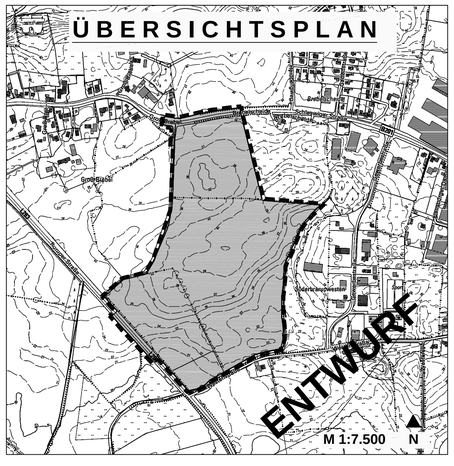
Süderbrarup, den ....
(Unterschrift)

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 38 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, sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. 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)

BEBAUUNGSPLAN NR. 38
DER GEMEINDE SÜDERBRARUP

GEWERBEPARK BREBEL



STAND: FEBRUAR 2024