

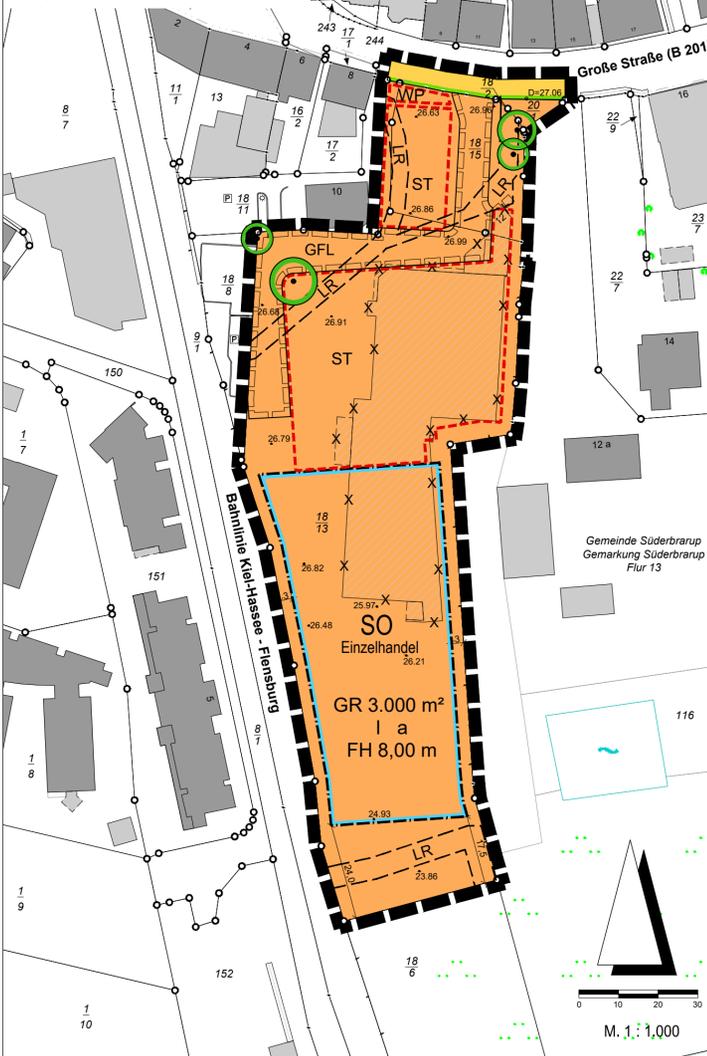
SATZUNG DER GEMEINDE SÜDERBRARUP ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 45

"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), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, erlassen.

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die BauNVO 2017/2023



PLANZEICHENERKLÄRUNG

| Planzeichen | Erläuterung | Rechtsgrundlagen |
|---|--|--|
| I. Festsetzungen | | |
| Art der baulichen Nutzung | | |
| SO | Sonstiges Sondergebiet, hier: großflächiger Einzelhandel | § 9 (1) 1 BauGB § 11 (3) BauNVO |
| Maß der baulichen Nutzung | | |
| GR 3.000 m² | zulässige Grundfläche, hier: 3.000 m² | § 9 (1) 1 BauGB § 16, 17, 19 BauNVO |
| I | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß | |
| FH 8,00 m | Firsthöhe in m als Höchstmaß über dem anzunehmenden Bezugspunkt der Geländehöhe von 27,50 m über NHN | |
| Bauweise, Baulinie, Baugrenze | | |
| --- | Baugrenzen | § 9 (1) 2 BauGB § 23 (3) BauNVO |
| a | abweichende Bauweise | § 22 (3) BauNVO |
| Verkehrsflächen | | |
| --- | Straßenverkehrsflächen | § 9 (1) 11 BauGB |
| --- | Straßenbegrenzungslinie | |
| Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | | |
| ○ | vorhandener, zu erhaltender Baum | § 9 (1) 25b BauGB |

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 untergeordnet 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 bis zu 4 Werbeanlagen mit jeweils max. 4,50 m Höhe und max. 4,00 m Länge sowie max. drei Fahnenmasten mit jeweils max. 8,50 m Höhe 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 8.400 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. 2,50 m überschritten werden. Photovoltaikanlagen dürfen die Höhenfestsetzungen auf mehr als 10 % der Dachfläche um max. 2,50 m überschreiten.
- 1.5 In der Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit der Zweckbestimmung 'Werbepylon' ist ein freistehender Werbepylon mit einer max. Höhe von 8,00 m über Oberkante der begleitenden Verkehrsfläche als Sammelwerbeanlage zulässig.
- 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 Nebenanlagen wie 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 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Stellplätze sind mind. 2 Bäume zu pflanzen; hierbei sind standortgerechte und für Stellplätze geeignete Baumarten mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm zu wählen.
- 3.2 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten und als 'zu erhaltend' festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu sichern und bei Abgang zu ersetzen.
- 3.3 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.
- 4.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten Leitungsrechte erfolgen zugunsten der Versorgungsträger und der Gemeinde Süderbrarup.
- 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.
- Sonstige Planzeichen**
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 (1) 4 BauGB
 - ST - Stellplätze
 - WP - Werbepylon
 - GFL Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen § 9 (1) 21 BauGB
 - LR mit Leitungsrechten belastete 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 15.07.2024 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 08.11.2023 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), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, sowie die Begründung wurden in der Zeit vom bis zum gem. § 3 Abs. 2 BauGB 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.
6. 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)
- 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. Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht sind unzulässig; ausgenommen hiervon sind Werbeanlagen zur Eigenwerbung während der Öffnungszeiten an der nach Norden ausgerichteten Außenfassade des Marktes.
Weiterhin sind nach oben abstrahlende Beleuchtung und starke Lichtquellen unzulässig.

C Sonstige Hinweise

1. **Flächen für Stellplätze**
Stellplätze sind auch mit weniger als 3 m Abstand zu den Grundstücksgrenzen zulässig.
2. **Ordnungswidrigkeiten**
Nach § 84 Abs. 1 Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO-SH) handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig den gestalterischen Festsetzungen Ziff. B 1 bis B 2 zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 84 Abs. 3 LBO-SH mit einer Geldbuße geahndet werden.
3. **Berechnung der VK-Flächen**
Bei der Ermittlung der Verkaufsfläche sind alle Flächen einzubeziehen sind, die vom Kunden betreten werden können oder die geeignet sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern, bzw. zu Verkaufszwecken eingesehen werden können, aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden aber nicht betreten werden dürfen. Ebenso zur Verkaufsfläche gehören die Bereiche, in die die Kunden nach der Bezahlung gelangen sowie Pfandräume, die vom Kunden betreten werden können.
4. **Kompensation**
Zur Kompensation wird dem B-Plan Nr. 45 folgende Fläche zugeordnet:
- 572 m² aus dem Ökokonto Az. 67.20.35-Warder-3 (Kreis Rendsburg-Eckernförde)
5. **Bauzeitenregelungen**
Zur Vermeidung des Tötens oder Verletzens von Brutvögeln (Gruppe Brutvögel menschlicher Bauten) dürfen Gebäude nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02. eines Jahres abgerissen werden oder es sind vor Abbruch faunistische Kontrollen durch einen biologischen Sachverständigen durchzuführen.

II. Darstellung ohne Normcharakter

- vorhandene Flurstücksgrenzen
- 18/15 Flurstücksnummer
- X zukünftig entfallende bauliche Anlagen
- 26.82 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), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
- Süderbrarup, den (Unterschrift)
10. Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan wird hiermit ausgefertigt 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: Oktober 2024