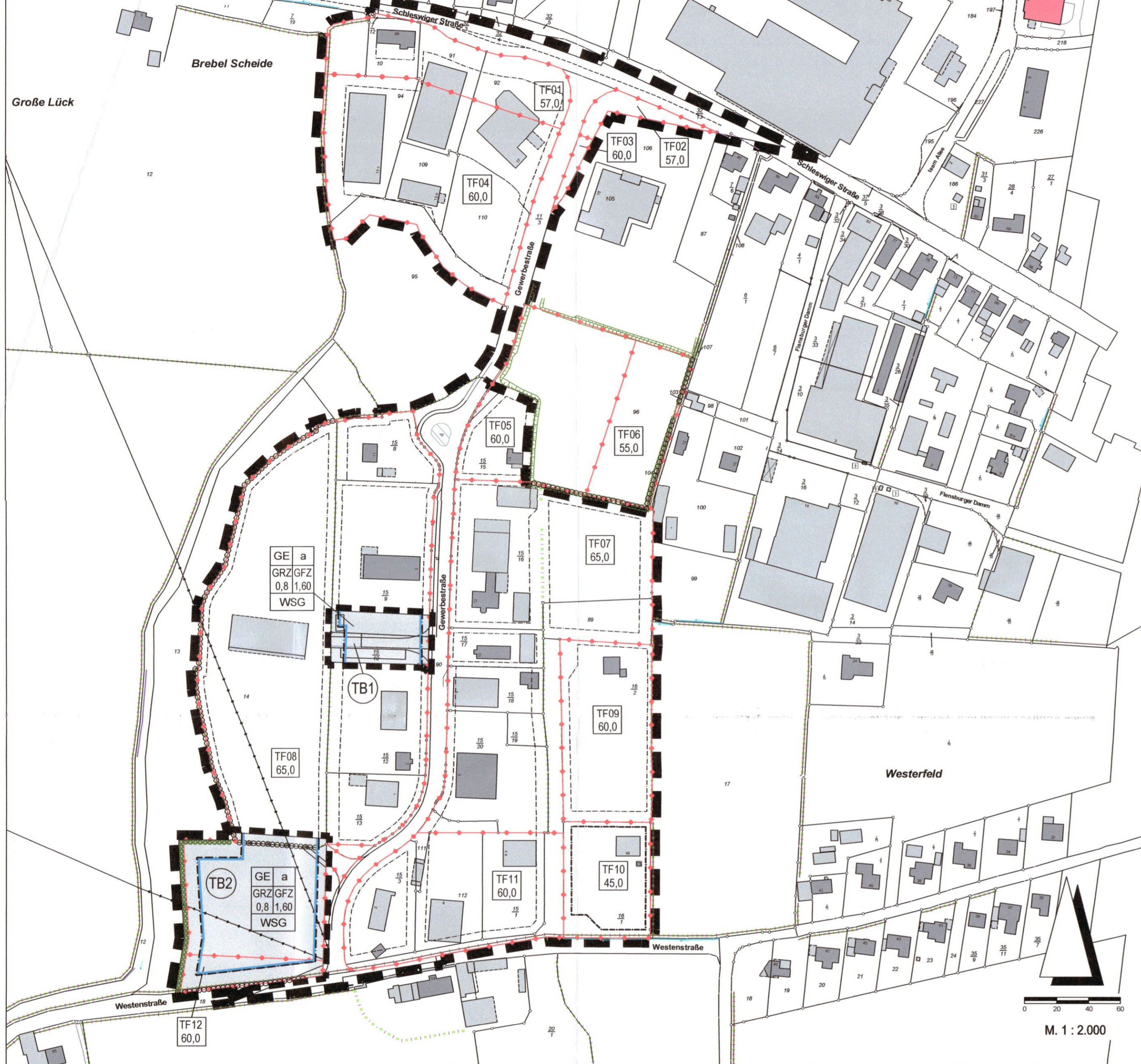


Satzung der Gemeinde Süderbrarup, Kreis Schleswig-Flensburg, über die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 13 - Gewerbegebiet Westenstraße -

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 86 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 15.10.2024 folgende Satzung über die 4. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 13 - Gewerbegebiet Westenstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die BauNVO 2017/2023



TEXT (TEIL B)

Für den Teilbereich 1 gelten die bestehenden Festsetzungen unverändert weiter.

Für den Teilbereich 2 (Erweiterungsfläche) gelten folgende Festsetzungen:

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 21a BauNVO)
 - Gemäß § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) sowie Vergnügungstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.
 - 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.
 - Eine Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche vom 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 einschl. Möbel oder des Bau- und Gartenbedarfs handelt, auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils im Sinne der Ziffer 1.1.3, 3. Spiegelstrich kann in diesem Fall verzichtet werden.
 - Gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO sind bei der Ermittlung der Geschossflächen die Flächen von Auf-enthaltsräumen in Nichtvollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen.
 - Die Firsthöhe der baulichen Anlagen ist auf max. 11,50 m über der Oberkante des Erdgeschoss-fertigfußbodens begrenzt.
- Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 22, 23 BauNVO)
 - Im Gewerbegebiet sind Lagerplätze zum Abstellen von Maschinen, Werkzeugen und Baustoffen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - Abweichend von der offenen Bauweise sind in der abweichenden Bauweise auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.
- Höhenlage der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 3 BauGB)
 - Die Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens darf nicht mehr als 60 cm über der mittleren Höhe des vorhandenen Geländes im Bereich der geplanten baulichen Anlagen betragen.
- 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)
 - Für die Bepflanzung dürfen nur heimische, bodenständige Laubgehölze verwendet werden.
 - Die im Plan bezeichneten neu aufzusetzenden Knicks sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen (3 Pflanzen je m, versetzt) zu bepflanzen. Hierbei sind Gehölze I. und II. Ordnung als verpflanzte Heister, 80-100 cm hoch, Sträucher als verpflanzte Sträucher, 3 - 4 triebig, 60-100 cm hoch zu verwenden.
 - Die in der Planzeichnung gekennzeichneten und als 'zu erhaltend' festgesetzten Knicks sind dauerhaft zu sichern. Pflegemaßnahmen an den Knicks sind im gesetzlichen Rahmen zulässig.
 - Fensterlose Fassaden sind je angefangene 40 m² mit einem Klettergehölz zu begrünen.
 - 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.
 - 75 % des auf den befestigten Flächen der Baugrundstücke anfallenden Niederschlagswassers ist durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsmulden, -gräben oder -schächte) auf den Baugrundstücken zu versickern.

Artenschutzrechtliche Hinweise

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 Quartiereignis ist eine Fällung im Zeitraum vom 01.12. - 28./29.02. eines Jahres zulässig. Bei Bäumen mit Winterquartiereignis ist eine biologische Fallbegleitung erforderlich.

Zur Vermeidung eines Störungsverbot 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.

Für den gesamten Geltungsbereich (einschließlich der Teilbereiche 1 und 2) werden die bisherigen immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen zur Gliederung der Gewerbegebiete aufgehoben und wie folgt neu gefasst:

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

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den gekennzeichneten Gewerbeflächen angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 tags (6.00 h bis 22.00 h) nicht überschreiten. Die Geräuschimmissionen der betreffenden Betriebe sind im Rahmen der jeweiligen Genehmigungsverfahren und Überwachungen nach der jeweils gültigen Vorschrift (z.B. TA Lärm) zu beurteilen, in der auch Vorbelastungen durch andere Betriebe berücksichtigt werden.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.02.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang in der Zeit vom 18.11.2021 bis 26.11.2021.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 29.11.2021 durchgeführt.
- 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 31.03.2020 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 05.06.2024 den Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 06.08.2024 bis zum 06.09.2024 während der Sprechstunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Aushang in der Zeit vom 29.07.2024 bis 06.08.2024 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.amt-suederbrarup.de ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 20.02.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Süderbrarup, den 13. Mai 2025 (Unterschrift)
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und Zeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind. Schleswig, den 29.10.2024 (Unterschrift)
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 15.10.2024 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 15.10.2024 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt. Süderbrarup, den 13. Mai 2025 (Unterschrift)
- 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 13. Mai 2025 (Unterschrift)
- Der Beschluss der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 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 durch Aushang in der Zeit vom 14.05.2025 bis 22.05.2025 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 22.05.25 in Kraft getreten. Süderbrarup, den 11. Aug. 2025 (Unterschrift)

4. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 13 DER GEMEINDE SÜDERBRARUP GEWERBEBEBIET WESTENSTRASSE



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		
GE	Gewerbegebiete	§ 9 (1) 1 BauGB § 8 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		
GRZ 0,80	Grundflächenzahl als Höchstmaß, hier: 0,80	§ 9 (1) 1 BauGB § 16, 17, 19 BauNVO
GFZ 1,60	Geschossflächenzahl als Höchstmaß, hier: 1,60	§ 16, 18 BauNVO
Bauweise, Baulinie, Baugrenze		
a	abweichende Bauweise	§ 9 (1) 2 BauGB § 23 BauNVO § 22 (4) BauNVO
Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft		
○●●●●●	neu herzustellender Knick	§ 9 (1) 20, 25 BauGB § 9 (1) 25a BauGB
Sonstige Planzeichen		
60,0	Angabe der zulässigen Emissionskontingente tags in dB(A)	§ 9 (1) 24 BauGB
TF03	Abgrenzung und Bezeichnung der Teilflächen für die Emissionskontingente innerhalb der Gewerbegebiete z.B. TF03	§ 9 (1) 24 BauGB

TB1	Bezeichnung der Teilbereiche dieser Änderung des Bebauungsplanes	
⬜	Abgrenzung der Teilbereiche dieser Änderung des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
⬜	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
II. Darstellung ohne Normcharakter		
—	vorhandene Flurstücksgrenzen	
114/28	Flurstücksnummer	
○X○X○	vorhandener Knick, künftig entfallend	
III. Nachrichtliche Übernahmen		
WSG	Wasserschongebiet	§ 9 (6) BauGB
○●●●●	vorhandener, zu erhaltender Knick	§ 21 (1) 4 LNatSchG