

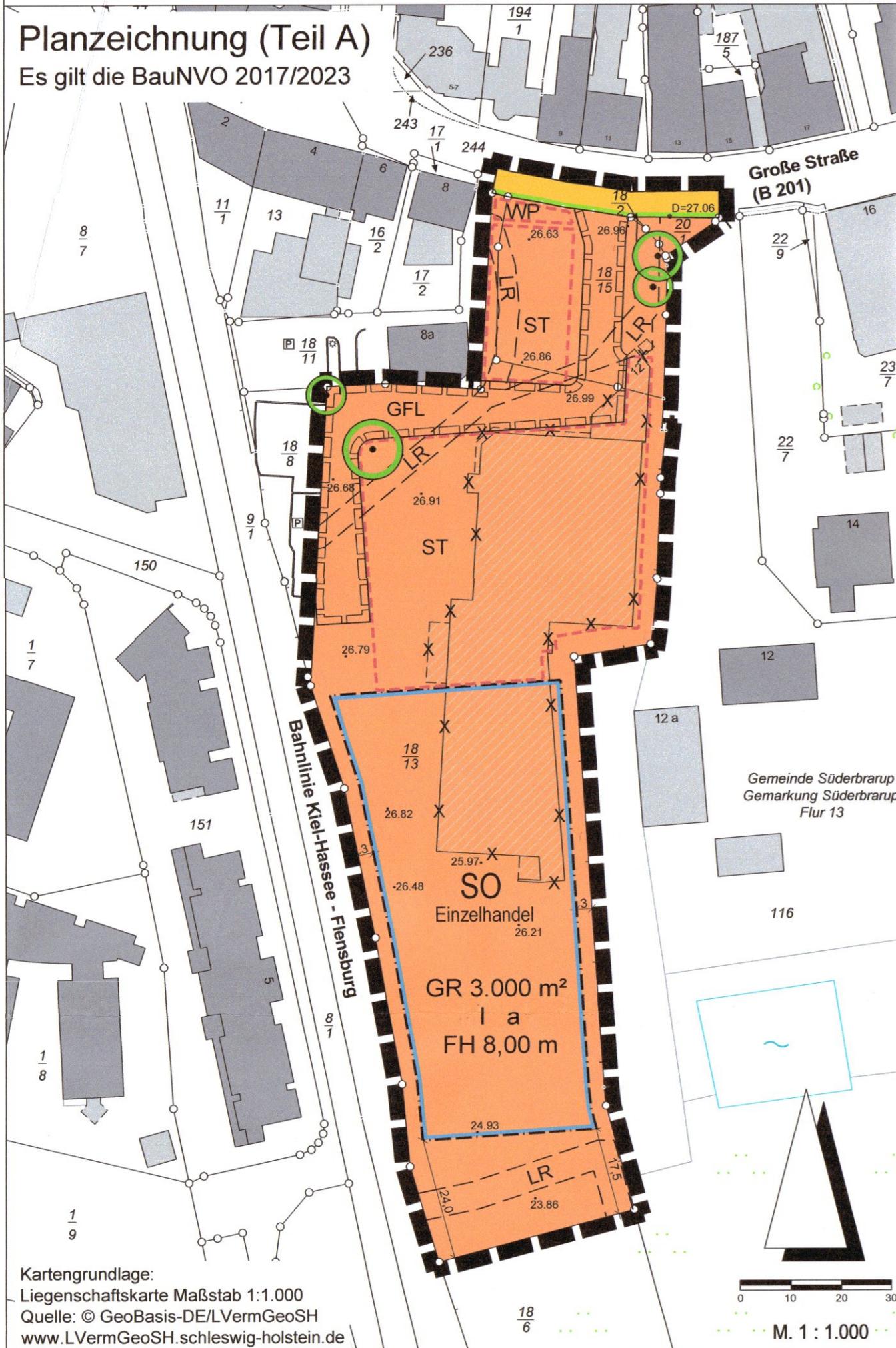
SATZUNG DER GEMEINDE SÜDERBRARUP ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 45

"NEUBAU VERBRAUCHERMARKT AN DER GROßen STRAßE"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 86 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 24.03.2025 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 § 9 (1) 1 BauGB
SO Einzelhandel § 11 (3) BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB
GR 3.000 m² zulässige Grundfläche, hier: 3.000 m²

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH 8,00 m Fristhöhe in m als Höchstmaß über dem ansteigenden Bezugspunkt der Geländehöhe von 27,50 m über NHN

Bauweise, Baulinie, Baugrenze § 9 (1) 2 BauGB
Baugrenzen § 23 (3) BauNVO

a abweichende Bauweise § 22 (3) BauNVO
Verkehrsflächen Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie

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 § 9 (1) 4 BauGB

ST - Stellplätze

WP - Werbepylon

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 fiebermaus- 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 Versorgungs-träger 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.

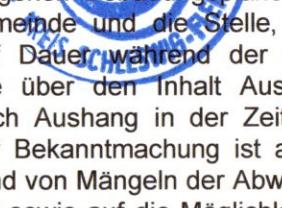
B Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. 86 LBO SH)

- 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.

VERFAHRENSVERMERKE

- 1 Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 05.04.2023. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang in der Zeit vom 03.07.2024 bis 11.07.2024.
- 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 15.10.2024 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 18.12.2024 bis zum 20.01.2025 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 ausgelegen. 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 10.12.2024 bis 18.12.2024 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 eingesetzt.
- 6 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 17.12.2024 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- 7 Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 24.03.2025 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 24.03.2025 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
- 9 Süderbrarup, den 24. Okt. 2025

(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.
- 11 Süderbrarup, den 24. Okt. 2025

(Unterschrift)
- 12 Süderbrarup, den 24. Okt. 2025

(Unterschrift)
- 13 Süderbrarup, den 28.10.2025 bis 05.11.2025

(Unterschrift)

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 zuwidert. 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 Okokonto 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.

6 Sicherheit der Bahnanlagen

Bei Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschen von Signalbildern nicht vorkommen.

Die Zufahrt zum südlichen Planbereich, entlang der Grenze zur DB AG, ist zu den Bahn-anlagen hin mit einem geeigneten Fahrzeugrückhaltesystem (Schutzplanke o.ä.) auszustatten.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Abstand und Art von Bepflanzungen müssen so gewählt werden, dass diese z.B. bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Der Pflanzabstand zum Bahnbetriebsgelände ist entsprechend der Endwuchs Höhe zu wählen. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.

II. Darstellung ohne Normcharakter

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen § 9 (1) 21 BauGB

mit Leitungsrechten belastete Flächen § 9 (1) 21 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB

vorhandene Flurstücksgrenzen
Flurstücksnr.
zukünftig entfallende bauliche Anlagen
vorhandene Geländehöhen in m über NHN

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 45 DER GEMEINDE SÜDERBRARUP

"Neubau Verbrauchermarkt an der Großen Straße"

