

Satzung der Gemeinde über den Bebauungsplan Nr. 26

SÜDERBRARUP

(Kreis Schleswig - Flensburg)

Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich " Ehlers - Koppel "

für das Gebiet eines Teilbereiches der " Große Straße " und Flächen südlich der Grundstücke
" Große Straße " 22 und 24 am südlichen Rand des Ortskernes Süderbrarup.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 24. 01. 2005 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 26 Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich " Ehlers - Koppel " für das Gebiet eines Teilbereiches der " Große Straße " und Flächen südlich der Grundstücke " Große Straße " 22 und 24 am südlichen Rand des Ortskernes Süderbrarup, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Es gilt die Bauabstandsverordnung (BauAVO) 1990 / 1993.

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25. 03. 2002.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang in der Zeit vom 02. 05. 2004 bis zum 17. 06. 2004.

Die Gemeindevertretung hat am 15. 09. 2004 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 27. 09. 2004 durchgeführt.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15. 11. 2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 30. 11. 2004 bis 30. 12. 2004 während folgender Zeiten Mo, Di, Do und Fr 8.00 - 12.00 Uhr und Mi 16.00 - 18.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 15. 11. 2004 bis zum 01. 12. 2004 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 24. 01. 2005 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 24. 01. 2005 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Süderbrarup, den 14.02.2005



Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 27.01.2005 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Schleswig, den 27.01.2005

Bau



Öffentl. best. Vermaess. - Ing.

Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aus- gefertigt und ist bekannt zu machen.

Süderbrarup, den 14.02.2005



Bürgermeister

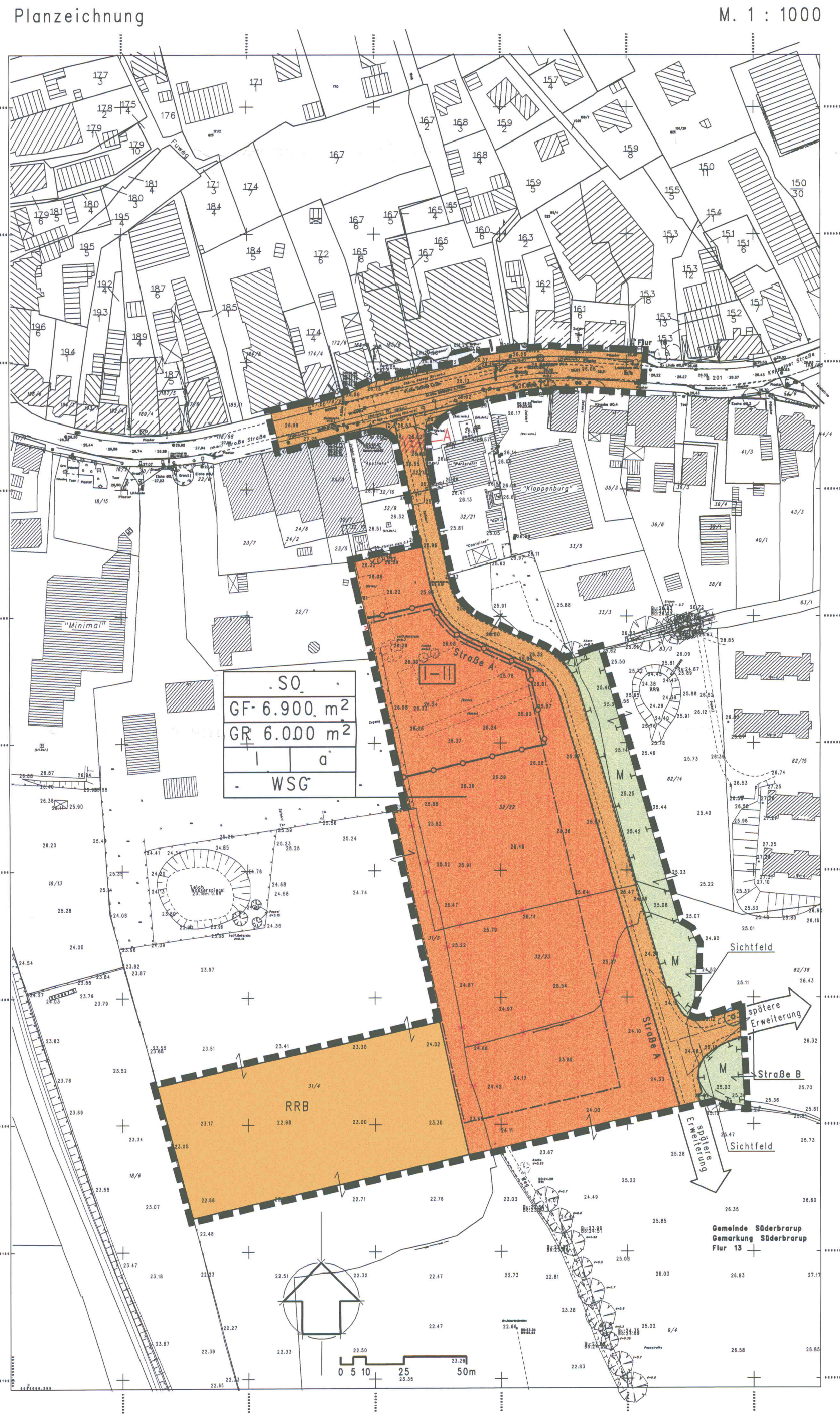
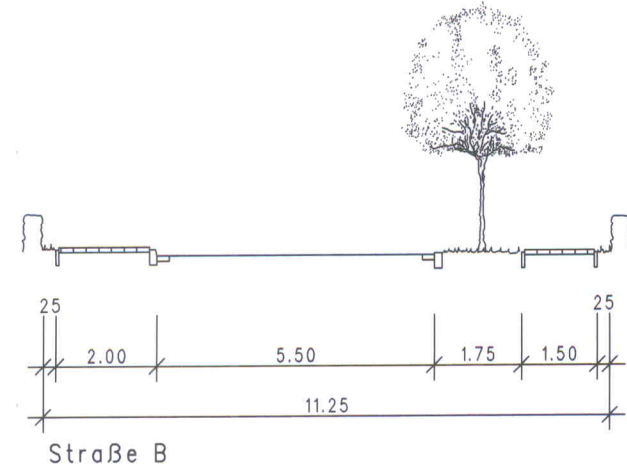
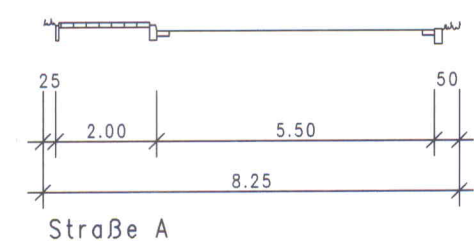
Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom 14.02.2005 bis 01.03.2005 an den amtlichen Bekanntmachungstafeln ortsüblich 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 des Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 01.03.2005 in Kraft getreten.

Süderbrarup, den 03.03.2005



Bürgermeister

Straßenquerschnitt M. 1 : 100



M. 1 : 1000

Zeichenerklärung

Planzeichen	Rechtsgrundlage
SO Sonstiges Sondergebiet - Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich -	§ 11 BauVO
GF 6.900m ² Geschosfläche, als Höchstmaß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GR 6.000m ² Grundfläche, als Höchstmaß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
I Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
I-II Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Ø abweichende Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
— — — — —	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
— — — — —	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
— — — — —	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
RRB Fläche für die Rückhaltung von Niederschlagswasser, Regenversickerungsbereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
— — — — — Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
M Bezeichnung der Maßnahmenflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
⊙ Anpflanzgebiet, Einzelbäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
— — — — — Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB

Nachrichtliche Übernahme, § 9 Abs. 6 BauGB

WVG Wasserschutzbereich, Gesamtplan Grundwassererschützung in Schleswig - Holstein (1988)

Darstellung ohne Normcharakter

- bestehende Flurstücksgrenze
- — — — — künftig fortfallende Flurstücksgrenze
- 32/23 Flurstückbezeichnung
- ⊙ künftig fortfallender Einzelbaum
- — — — — künftig fortfallendes Gebäude
- 25.35 bestehende Geländehöhe über NN
- △ Sichtfeld

Text (Teil B)

1. Sonstiges Sondergebiet - Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich - § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 11 BauVO

- Das sonstige Sondergebiet dient der Unterbringung von Einzelhandels- und großflächigen Einzelhandelsbetrieben, Dienstleistungsbetrieben und gastronomischen Einrichtungen.
- Es sind nur folgende Arten der baulichen Nutzung zulässig:
 - Einzelhandels- und großflächige Einzelhandelsbetriebe, mit einer Geschosfläche nach § 20 Abs. 3 BauVO von insgesamt höchstens 4.950 m². Bei der Ermittlung der vorgenannten Geschosfläche sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschosse einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich der Umfassungswände ganz mitzurechnen. Es sind nur folgende Betriebe zulässig:
 - ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfäche von insgesamt höchstens 2.300 m², der vorwiegend mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs und sonstigen Sortimenten bis zu einer Verkaufsfäche von höchstens 800 m² handelt und
 - Einzelhandels- und großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfäche von höchstens 1.000 m² je Betrieb.
 - Dienstleistungsbetriebe.
 - Büroflächen.
 - Gastronomische Betriebe.
 - Anlagen für die Verwaltung, den Betrieb und die Bewirtschaftung des Einzelhandels- und Dienstleistungsbereiches.
 - Höchstens zwei Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für den Betriebsinhaber oder Betriebsleiter des Einzelhandels- und Dienstleistungsbereiches.

- Bauweise, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauVO**
In der abweichenden Bauweise sind in Verbindung mit § 22 Abs. 4 BauVO Gebäude in offener Bauweise ohne die Längsbegrenzung nach § 22 Abs. 2 BauVO zulässig.
- Geschosfläche, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 20 BauVO**
Die Flächen von Aufenthaltsräumen in anderen Geschossen als Vollgeschosse einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände sind bei der Ermittlung der Geschosfläche gem. § 20 Abs. 3 BauVO mitzurechnen.

4. Grundfläche, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16 Abs. 2 Nr. 1 u. § 19 Abs. 4 BauVO
Die höchstzulässige Grundfläche nach § 16 Abs. 2 Nr. 1 / § 19 BauVO (6.000 m²) darf für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten im Sinne des § 12 BauVO sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauVO um höchstens 8.600 m² überschritten werden.

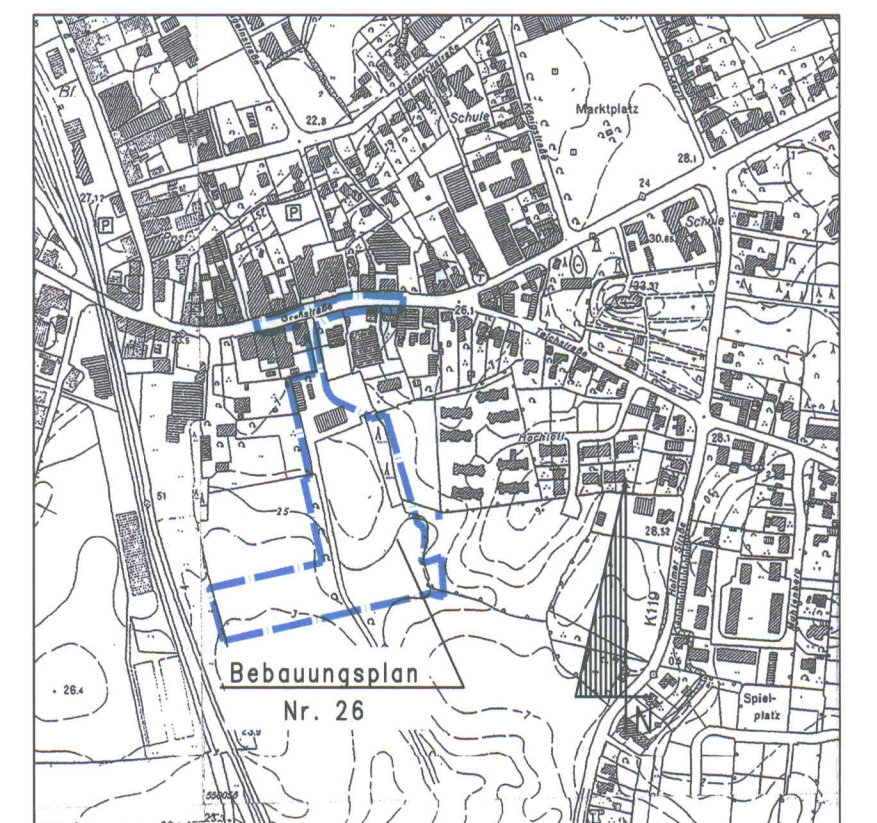
5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Der innerhalb der in der Planzeichnung mit " M " bezeichneten und als " M " Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft " (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) festgesetzten Flächen sind genehmigungsfrei, heimische Gehölze zu bepflanzen und zu erhalten. Innerhalb der Sichtfelder darf die Beflüchtung eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten.

6. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
Bäume
An dem in der Planzeichnung festgesetzten Standort ist ein standortgerechter, heimischer Laubbau zu pflanzen.

Örtliche Bauvorschriften nach § 92 LBO, § 9 Abs. 4 BauGB

- Sichtflächen der Außenwände**
Es ist nur Sichtmauerwerk (Mauerziegel und Mauersteine), Putz und Glas zulässig.
- Dächer**
 - Die Hauptdächer sind nur als Sattel-, Wal-, Pult- und Flachdächer zulässig.
 - Bei Sattel-, Wal- und Pultdächern dürfen die Dachneigungen 45 ° nicht überschreiten.
 - Es ist nur eine Dacheindeckung mit Dachziegel, Betonsteinen und Glas zulässig.
 - Die Ziffer 2.3 gilt nicht für Dachflächen von 0 ° bis 10 ° Neigung.
- Höhe baulicher Anlagen**
 - Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche, in denen die " Zahl der zulässigen Vollgeschosse, als Höchstmaß " (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) " I " festgesetzt ist, beträgt die zulässige Höhe baulicher Anlagen max. 6,50 m, einschließlich der Nebenanlagen, gemessen über der jeweiligen Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude bzw. der jeweiligen Grundhöhe sonstiger Anlagen, z. B. Stellplätze.
 - Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche, in denen die " Zahl der zulässigen Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß " (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) " I-II " festgesetzt ist, beträgt die zulässige Höhe baulicher Anlagen max. 11,50 m, einschließlich der Nebenanlagen, gemessen über der jeweiligen Erdgeschossfußbodenhöhe der Gebäude bzw. der jeweiligen Grundhöhe sonstiger Anlagen, z. B. Stellplätze.

Übersichtsplan M. 1 : 5000



Bearbeitet:
ingenieurgesellschaft nord ign
Schleswig, den 24. 01. 2005

Satzung der Gemeinde
SÜDERBRARUP
(Kreis Schleswig - Flensburg)
über den Bebauungsplan Nr. 26
Einzelhandels- und Dienstleistungsbereich
" Ehlers - Koppel "