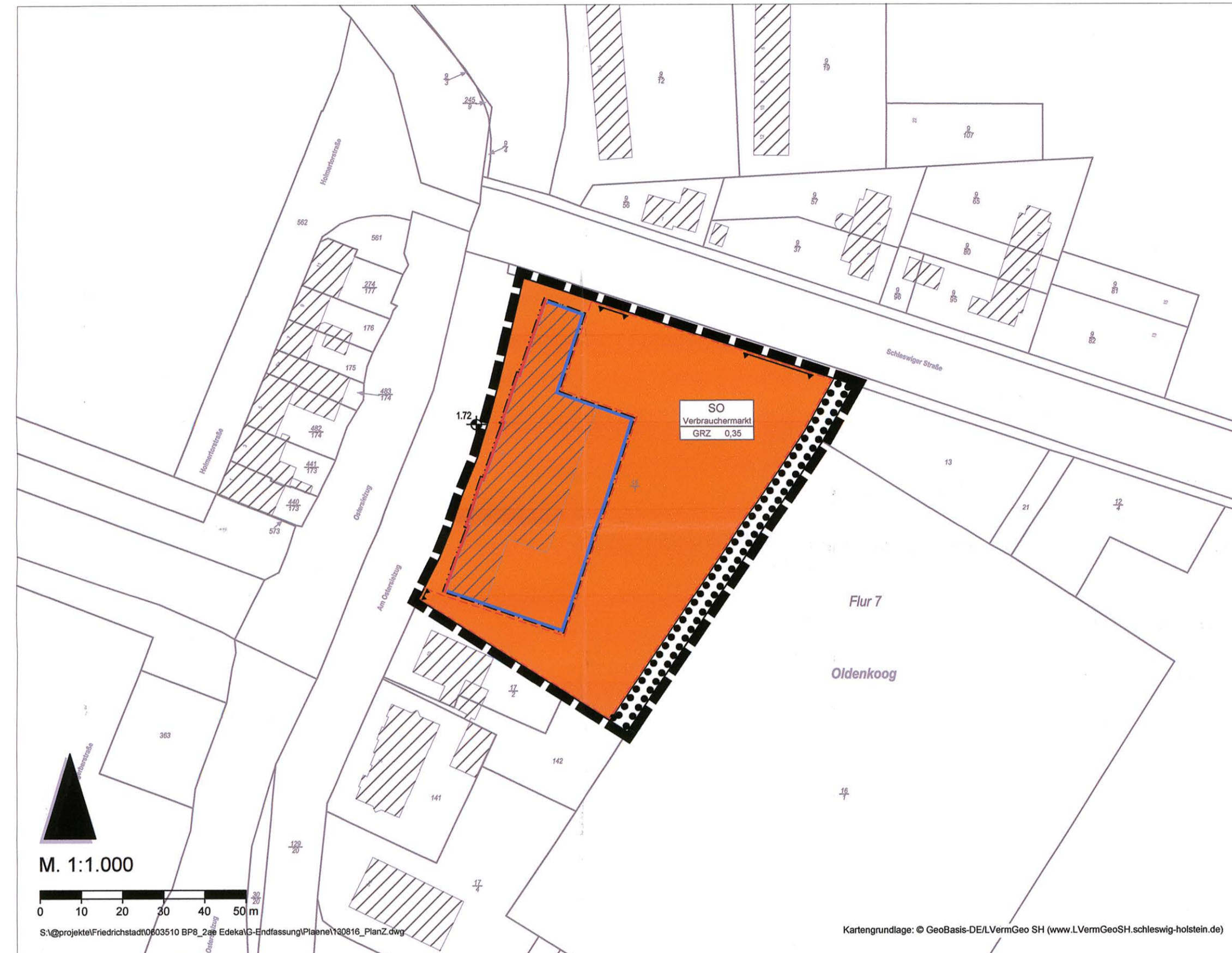


SATZUNG DER STADT FRIEDRICHSTADT ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 8 (VORHABENBEZOGEN)

FÜR DAS GEBIET AN DER STRASSENECKE "AM OSTERSELZUG" UND "SCHLESWIGER STRASSE"

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsförderungs- und WohnbaulandG vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

Sonstiges Sondergebiet - Einzelhandel - Verbrauchermarkt (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO)

GRZ max. zulässige Grundflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baulinie
 Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Einfahrt / Ausfahrt

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr.25b, Abs.6 und § 41 Abs.2 und § 213 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

Max. zulässige Straßenhöhe, Höhenbezugspunkt, Höhenangabe in Metern über NN

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

TEIL B: TEXT

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1. Sonstiges Sondergebiet „Verbrauchermarkt“ (§ 11 BauNVO)
Das Sondergebiet „Verbrauchermarkt“ dient der Unterbringung von Läden und Einzelhandelsbetrieben zur Versorgung mit Verbrauchsgütern des täglichen Bedarfs.

Zulässig sind:

- Im Erdgeschoss Läden und Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- / zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten sowie Dienstleistungen, Gastronomie (Fast Food, Stehimbiss) und Lagerräume;
- Im Dachgeschoss Wohnungen und Büros.

Die gesamte zulässige Verkaufsfläche beträgt max. 1.400 m², die Gesamtnutzfläche 1.900 m².

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

2.1 Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch Stellplätze und Nebenanlagen
Im SO darf die festgesetzte zulässige Grundfläche (GRZ) durch Stellplätze und Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 überschritten werden.

2.2 Höhe baulicher Anlagen § 18 Abs. 1 BauNVO
Die Traufhöhe des Gebäudes darf eine Höhe von 5,80 m und das Gebäude eine Gesamthöhe (Firsthöhe) von 8,50 m nicht überschreiten. Höhenbezugspunkt für alle festgesetzten Höhen ist der auf der Straße „Am Osterzielzug“ angegebene Höhenpunkt von 1,72 m (Fahrbahnrand vor ca. der Mitte des Baufeldes).

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)
Es wird eine abweichende Bauweise mit dem erforderlichen Grenzabstand und einer zulässigen Gebäudelänge über 50 m Länge festgesetzt.

4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
Geringfügige Überschreitungen der Baulinie sind zulässig.

5. Zulässigkeit von Vorhaben (§ 12 (3a) i.V.m. § 9 (2) BauGB)
Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet.

II. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB)

6. Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

6.1 Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten, zu sichern und zu pflegen.

6.2 Im SO ist pro angefangene acht Stellplätze ein heimischer, standortgerechter Laubbaum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 16 cm zu pflanzen.

III. Örtliche Bauvorschriften (§ 84 LBO)

7. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO)

7.1 Dächer

Im Plangebiet sind Sattel- und Walmdächer mit einer Dachneigung von mindestens 40° auszubilden. Untergeordnete Gebäudeteile und die Eingangsbereiche dürfen ein Flachdach erhalten.

Die Dacheindeckung hat mit roten Dachpfannen zu erfolgen.

7.2 Fassaden

Für die Gestaltung der Außenwände ist rotes Verblendmauerwerk mit grauer Verputzung zu wählen. Untergeordnete Gebäudeteile und die Eingangsbereiche dürfen großflächig verglast werden.

7.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur im festgesetzten Baufeld zulässig und dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschreiten. Im SO ist außerhalb des Baufeldes ein freistehender Werbepylon mit einer max. Höhe von 7 m (einschließlich angebrachtem Logo) zulässig. Die Werbefläche an dem Pylon darf angestrahlt bzw. beleuchtet sein.

Fahnenmaste dürfen eine Höhe von 6 m nicht überschreiten.

Leuchtschilder und Lichtwerbung mit wechselndem, bewegtem bzw. laufendem Licht sind unzulässig.

IV. Hinweise

8. Immissionsschutz

Es ist sicherzustellen, dass in der Nachtzeit von 22:00 bis 06:00 Uhr grundsätzlich kein LKW-Verkehr auf dem Betriebsgelände stattfindet. Der Durchführungsvertrag regelt diesen Grundsatz zur Einhaltung der genannten Betriebszeiten.

9. Altlasten

Bei den erforderlichen Erdarbeiten im Zuge der geplanten Baumaßnahmen ist besonders auf Hinweise bezüglich möglicher Untergrundverunreinigungen zu achten (ehemaliges Brandereignis und nicht eindeutig geklärt betrieblicher Umfang der ehemaligen Holzhandelsfirma) und ggfls. ein Gutachter hinzu zuziehen.

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S-H) in der Zeit geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung am 08.08.2013 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplan Nr. 8 (vorhabenbezogen) der Stadt Friedrichstadt für den Bereich "Am Osterzielzug" und "Schleswiger Straße" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 20.09.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 02.10.2012 bis 10.10.2012 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 21.02.2013 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 13.12.2012 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat am 21.02.2013 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 08.03.2013 bis 08.04.2013 während der Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, in der Zeit vom 28.02.2013 bis 08.03.2013 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 06.03.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert

Stadt Friedrichstadt, den 11.04.2013

 Der Amtsvorsteher

Der katastermäßige Bestand am 21.09.2013 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Die Lage des Höhenbezugspunktes und die Höhenangaben in Metern ü. NN sind von der Richtigkeitsbescheinigung ausgeschlossen.

Husum, den 21.09.2013

 VermGeo SH

Die Stadtverordnetenversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 08.08.2013 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 08.08.2013 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Stadt Friedrichstadt, den 11.04.2013

 Der Amtsvorsteher

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

Stadt Friedrichstadt, den 15.08.2013

 Der Bürgermeister

Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom 19.08.2013 bis 28.10.2013 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 26.10.13 in Kraft getreten.

Stadt Friedrichstadt, den 11.04.2013

 Der Amtsvorsteher

Die Satzung ist mithin am 26.10.13 in Kraft getreten.

Stadt Friedrichstadt, den 11.04.2013

 Der Amtsvorsteher

SATZUNG DER STADT FRIEDRICHSTADT ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 8 (VORHABENBEZOGEN) FÜR DAS GEBIET AN DER STRASSENECKE "AM OSTERSELZUG" UND "SCHLESWIGER STRASSE"

BEARBEITUNGSPHASE: BEKANNTMACHUNG	PROJEKT-NR.: 0603510	PROJEKTBEARBEITER: STEPANY
--------------------------------------	-------------------------	-------------------------------