

SATZUNG DER STADT FRIEDRICHSTADT ÜBER DIE 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5

FÜR DEN BEREICH BEIDSEITIG DER BUNDESSTRASSE 202, WESTLICH DER BAHNLINIE HAMBURG - HUSUM IN DER STADT FRIEDRICHSTADT

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2878) sowie die BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

- GE** Gewerbegebiete
§ 9 BauNVO
- SO** Sonstige Sondergebiete, hier: Großflächiger Einzelhandel
§ 11 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- GRZ 0,4** Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- VK=850 m²** Verkaufsfläche mit Flächenangabe, als Höchstmaß
- GF=2.250 m²** Geschosfläche mit Flächenangabe, als Höchstmaß

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

Baugrenze

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

- Straßenverkehrsflächen**
- Straßenbegrenzungslinie**
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung**
- Zweckbestimmung:
 - F** Fußweg
 - F+R** Fuß- und Radweg
 - ▲** Einfahrt

Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

- Öffentliche Grünflächen**
- Zweckbestimmung:
 - P** Parkanlage

Flächen für den überörtlichen Verkehr
und für die örtlichen Hauptverkehrswege
§ 5 Abs. 2 und Abs. 4 BauGB

Bahnanlagen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft,
den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

Wasserflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von
Boden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und 25 b BauGB

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Zweckbestimmung:
 - Anpflanzen: Bäume
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind**
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs für den Bebauungsplan Nr. 5**
§ 9 Abs. 7 BauGB

Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene Gebäude**
- Flurstücksbezeichnung**
- vorhandene Flurstücksgrenze**
- Böschung**
- Bemessung in Metern**
- Sichtdreieck**

TEIL B: TEXT

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- 1.1 In den Gewerbegebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe unzulässig.
- 1.2 Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 250 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn sie
 - nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
 - in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasße untergeordnet sind.

- 1.3 Eine Überschreitung der unter 1.2 genannten maximal zulässigen Verkaufs- und Ausstellungsfläche kann darüber hinaus bis zu max. 1.000 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche zugelassen werden, wenn es sich um Gewerbebetriebe des Kfz-Handwerks, des Holzver- oder holzverarbeitenden Bereichs einschließlich Möbel oder des Bau- und Gartenbedarfs handelt. Eine Unterordnung gem. Punkt 1.2. 3. Spiegelstrich ist in diesem Fall nicht erforderlich.
- 1.4 Je Betriebsgrundstück sind ausnahmsweise nicht mehr als 2 Wohnungen (für Betriebsinhaber bzw. Aufsichts- und Bereitschaftspersonal) zulässig.
2. **Sondergebiete Großflächiger Einzelhandel (§ 11 BauNVO)**
Im Sondergebiet 1 ist nur ein Verbrauchermarkt mit max. 1.500 qm Verkaufsfläche und ca. 2.250 qm Geschosfläche zulässig.
In den Sondergebieten 2 und 3 ist jeweils nur ein Lebensmitteldiscounter mit max. 850 qm Verkaufsfläche zulässig.
3. **Zulässigkeit von Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)**
Freistehende bauliche Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind nur zulässig innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.
4. **Straßenfronten**
Entlang der Straßenfronten sind die an der Grundstücksgrenze liegenden Straßen in einer Tiefe vom 5 m mit Ausnahme der Zufahrten gärtnerisch anzulegen.
5. **Überschreitung der zulässigen Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO)**
Die in der Planzeichnung festgesetzte zulässige Grundflächenzahl (GRZ) darf durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und überdachten Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie durch Grundflächen von Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO bis zu 75 vom Hundert überschritten werden.
6. **Immissionsschutz**
Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1, Nr. 2 BauNVO dürfen im Gebiet nördlich der Erschließungsstraße A (Wiltztorfer Straße) bis 80 m von der Gemeindegrenze bzw. Plan-Gränze nur Betriebe angesiedelt werden, deren Schallimmissionen außerhalb der Betriebsgebäude einen Dauerschallpegel von 60 dB (A) am Tage und 45 dB (A) zur Nachtzeit nicht überschreiten.
7. **Frei zu haltende Flächen**
Innerhalb der eingetragenen, von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen sind bauliche Anlagen und Grundstückszufahrten sowie Einfriedigungen und Bepflanzungen mit mehr als 0,70 m Höhe über Fahrbahnoberkante unzulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses der Stadtverordnetenversammlung vom 20.09.2007.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 03.12.2007 bis 11.12.2007 erfolgt.
2. Die nach § 13a Abs. 3 BauGB erforderlichen Hinweise wurden mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Rahmen der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung § 3 Abs. 2 gegeben.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 31.01.2008 durchgeführt.
4. 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 17.12.2007 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
5. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 27.03.2008 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 18.04.2008 bis zum 19.05.2008 während der Dienststunden, 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, in der Zeit vom 02.04.2008 bis 11.04.2008 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.
7. 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 22.04.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Stadt Friedrichstadt, den 25.04.2008
Der Bürgermeister
8. Der katastermäßige Bestand am 08. Juli 2008 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Der Gebäudebestand im Geltungsbereich wurde nicht aktualisiert und ist daher von der Richtigkeitsbescheinigung ausgeschlossen.
Stadt Friedrichstadt, den 29.06.2008
Der Bürgermeister
9. Die Stadtverordnetenversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.06.2008 geprüft.
Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
10. Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
Stadt Friedrichstadt, den 29.06.2008
Der Bürgermeister

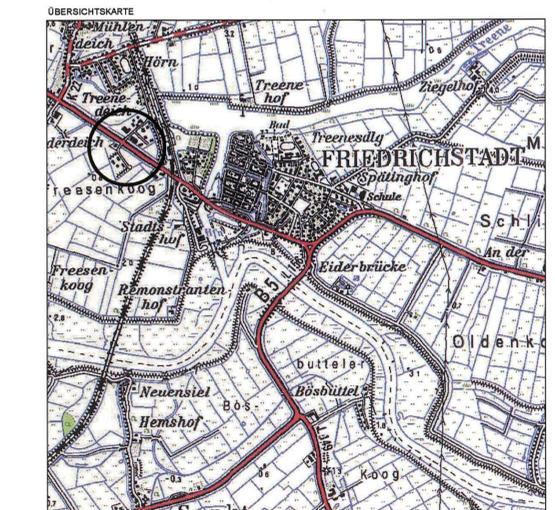
11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Stadt Friedrichstadt,
03.09.08
Der Bürgermeister

12. Der Beschluss des Bebauungsplanes wurde von der Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf dem Rathaus während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom 06.10.08 bis 15.10.08 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 mit dem 14.10.2008 in Kraft getreten.

Stadt Friedrichstadt,
22.10.08
Der Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung vom 26.06.2008 folgende Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 der Stadt Friedrichstadt für das Gebiet beidseitig der Bundesstraße 202, westlich der Bahnlinie Hamburg - Husum in der Stadt Friedrichstadt, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



SATZUNG DER STADT FRIEDRICHSTADT ÜBER DIE 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5

FÜR DEN BEREICH BEIDSEITIG DER BUNDESSTRASSE 202, WESTLICH DER BAHNLINIE HAMBURG - HUSUM IN DER STADT FRIEDRICHSTADT

MASSTAB: 1:2000 BEARBEITUNGSPHASE: SATZUNG DATUM: 26.06.2008