Satzung der Gemeinde Süsel über die 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 4.1

Präambel

Aufgrund des § 10 Aufgrund i. V. mit § 13a BauGB des Baugesetzbuches (BauGB - vom 21.12.2006) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO vom 01.05.2009) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 31.03.2011 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 4.1 der Gemeinde Süsel für den Bereich des Gewerbegebietes "Süseler Baum" westlich von Süsel und der Landesstraße 309 sowie nördlich der Straße Am Süseler Baum; bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A – Planzeichnung i.M. 1.000

Amtlicher Lage-und Hoehenplan

planung:blanck.
architektur stadtplanung landespflege verkehrswesen
regionalentwicklung umweltschutz
Friedrichstraße 10a, D-23701 Eutin
Tel. 04521-798811, Fax. 04521-798810
email: eutin@planung-blanck.de

Planzeichenerklärung

Es gilt die BauNVO 1990

I. FESTSETZUNGEN (RECHTSGRUNDLAGEN)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

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

0,5 — Grundflächenzahl

II — Zahl der Vollgeschosse

TH < 7 m — maximale Traufhöhe

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

Baugrenze

o — offene Bauweise

a — abweichende Bauweise

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

Straßenbegrenzungslinie

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

V — verkehrsberuhigter Bereich

P — Parkplätze

Verkehrsgrün

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen

Elektrizität (Trafostation)

R — Abwasser (Regenklärbecken und Versickerungsmulde)

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

Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Anpflanzen von Knicks (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Sonstige Planzeichen

mit Geh-, Fahr- und/ oder Leitungsrecht zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmpegelbereich III — Lärmpegelbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen

künftig fortfallende Flur- und Grundstücksgrenzen

77 — Flurstücksbezeichnungen

Sichtdreiecke

vorhandene Hauptbaukörper

(W) — Wasserschongebiet

III. NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN

vorhandene Knicks (§ 25 LNatSchG)

Teil B- Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

(1) Gemäß § 1 Abs. 5 i. V. mit Abs. 9 BauNVO sind in den Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

(a) Gemäß § 1 Abs. 5 i. V. mit Abs. 9 BauNVO sind in den Gewerbegebieten ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Geschossfläche von 300 m² zulässig, wenn sie:
- nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
- in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen

und
- diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse unterordnet sind.

(b) Eine Überschreitung der maximalen Geschossfläche von 300 m² für den Einzelhandelsanteil kann darüber hinaus bis zu maximal 1.200 m² Geschossfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Gewerbebetriebe des Kfz-Handwerks, des holz- bzw. Kunststoffver- / -bearbeitenden Bereichs einschließlich Möbel oder um Gewerbebetriebe des Bau-, Landwirtschafts- und Gartenbedarfs handelt; auf eine Unterordnung des Einzelanteils im Sinne der Ziffer 1.1 (a), 3. Spiegelstrich kann in diesem Fall verzichtet werden.

(c) Bei der Ermittlung der Geschossflächen nach Ziffer 1.1. (a) und (b) sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

(2) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind in den Gewerbegebieten die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb untergeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) allgemein zulässig.

(3) Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind in den Gewerbegebieten die in § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit im Plangebiet nicht zulässig.

1.2 Nebenanlagen (§§ 12 und 14 BauNVO i. V. mit § 84 LBO)

(1) Garagen, Carports, hochbauliche Einrichtungen und Nebenanlagen sind zwischen den Straßenbegrenzungslinien und der Baugrenze, die der Straßenbegrenzungslinie zugewandt ist, unzulässig.

(2) Innerhalb der Gewerbegebiete sind je Gewerbebetrieb zulässig:
- maximal drei freistehende Fahnenmaste,
- eine freistehende Nebenanlage der Außenwerbung (Werbeanlage) für die Eigenwerbung bis max. 15 m² bzw. bis zu einer Höhe von 7 m,
- eine Nebenanlage der Außenwerbung am Gebäude bis zu 6,50 m².

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit §§ 16 - 21a BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

(1) Die festgesetzte Traufhöhe (= äußerste Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut) der baulichen Anlagen der Gebäude ist in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite einzuhalten. Bezugspunkt ist dabei die Oberkante der zugehörigen Straßenverkehrsfläche.

Bezugspunkt ist:

a) bei ebenem Gelände die Oberkante der zugehörigen Straßenverkehrsfläche,

b) bei ansteigendem Gelände die Oberkante der zugehörigen Straßenverkehrsfläche vermehrt um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Straßenverkehrsfläche und der der Straßenverkehrsfläche abgewandten Gebäudeseite,

c) bei abfallendem Gelände die Oberkante der zugehörigen Straßenverkehrsfläche vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen Straßenverkehrsfläche und der der Straßenverkehrsfläche zugewandten Gebäudeseite.

(2) Innerhalb der Gewerbegebiete ist eine Überschreitung der festgesetzten Traufhöhe der baulichen Anlagen durch technisch notwendige Schornsteinbauten zulässig.

2.2 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl im GE-2-Gebiet darf durch die Grundflächen der im Satz 1 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis 130 von Hundert (entspricht ca. 90 % des GE-2-Gebietes) überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. mit §§ 22 - 23 BauNVO)

3.1 Bauweise (§ 22 BauNVO)

Abweichend von der offenen Bauweise sind in der abweichenden Bauweise auch Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m unter Einhaltung der seitlichen Grenzschutzabstände zulässig.

4. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i. V. mit § 14 BauNVO)

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke) sind Bepflanzungen und jegliche sichtbehindernden Nutzungen nur bis zu einer Höhe von 0,7 m über Straßenoberkante zulässig. Ausgenommen sind Bäume mit einer Kronenansatzhöhe über 2,5 m.

5. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb der Verkehrsfläche „Verkehrsgrün" ist außerhalb des Sichtdreiecks eine Sammelanlage der Außenwerbung für die Werbung von gewerblichen Nutzungen in den Gewerbegebieten bis max. 20 m² in einer Höhe von maximal 7 m zulässig.

Soll die Werbeanlage hingegen im Sichtdreieck entstehen, so ist die Werbefläche erst ab 2,5 m Höhe über Oberkante der zugehörigen Straßenverkehrsfläche zulässig.

6. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der Lärmpegelbereiche III und IV (siehe Planzeichnung) sind die DIN 4109 „Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbeteilen in Aufenthaltsräumen von Wohnungen" (vom November 1989) in Wohn- und Aufenthaltsräumen nachweislich zu erfüllen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 17.12.2009. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 18.02.2010 durch Bereitstellung im Internet. Auf die Bereitstellung im Internet unter **www.suesel.de** wurde am 17.02.2010 durch Abdruck im „Ostholsteiner Anzeiger" und in den „Lübecker Nachrichten" hingewiesen.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist vom 02.03.2010 bis zum 09.03.2010 durchgeführt worden.

3. Auf die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i. V. mit § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.

4. Die Gemeindevertretung hat am 17.12.2009 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 10.03.2010 bis zum 12.04.2010 während der Dienststunden nach § 13 Absatz 2 Halbsatz 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 18.02.2010 durch Bereitstellung im Internet ortsüblich bekanntgemacht. Auf die Bereitstellung im Internet unter **www.suesel.de** wurde am 17.02.2010 durch Abdruck im „Ostholsteiner Anzeiger" und in den „Lübecker Nachrichten" hingewiesen.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 08.02.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Süsel, 21.06.2011 — Siegel — (Maas) - Bürgermeister -

7. Der katastermäßige Bestand am 28.10.2009 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Eutin, 14.06.2011 — Siegel — (Vogel) - Öffentl. best. Verm.-Ing.-

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 31.03.2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan der Innenentwicklung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 31.03.2011 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

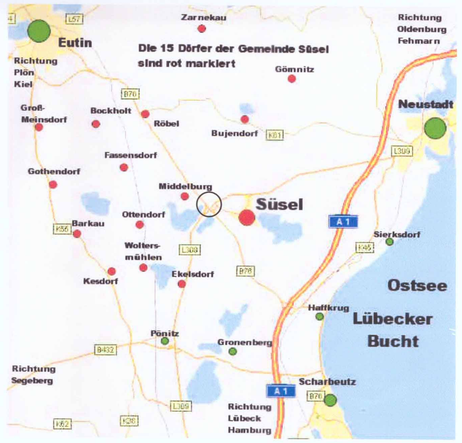
Süsel, 21.06.2011 — Siegel — (Maas) - Bürgermeister -

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

Süsel, 21.06.2011 — Siegel — (Maas) - Bürgermeister -

11. Der Beschluss der Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mir Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, wurde am 06.07.2011 im Internet unter **www.suesel.de** ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung der Bekanntmachung der Satzung im Internet unter **www.suesel.de** wurde durch Hinweis am 05.07.2011 durch Abdruck im „Ostholsteiner Anzeiger" und in den „Lübecker Nachrichten" bekannt gemacht. 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 Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mithin am 07.07.2011 in Kraft getreten.

Süsel, 07.07.2011 — Siegel — (Maas) - Bürgermeister –



Satzung der Gemeinde Süsel über die 1. Änderung des Bebauungsplanes der Innenentwicklung Nr. 4.1

für den Bereich des Gewerbegebietes "Süseler Baum" westlich von Süsel und der Landesstraße 309 sowie nördlich der Straße Am Süseler Baum.