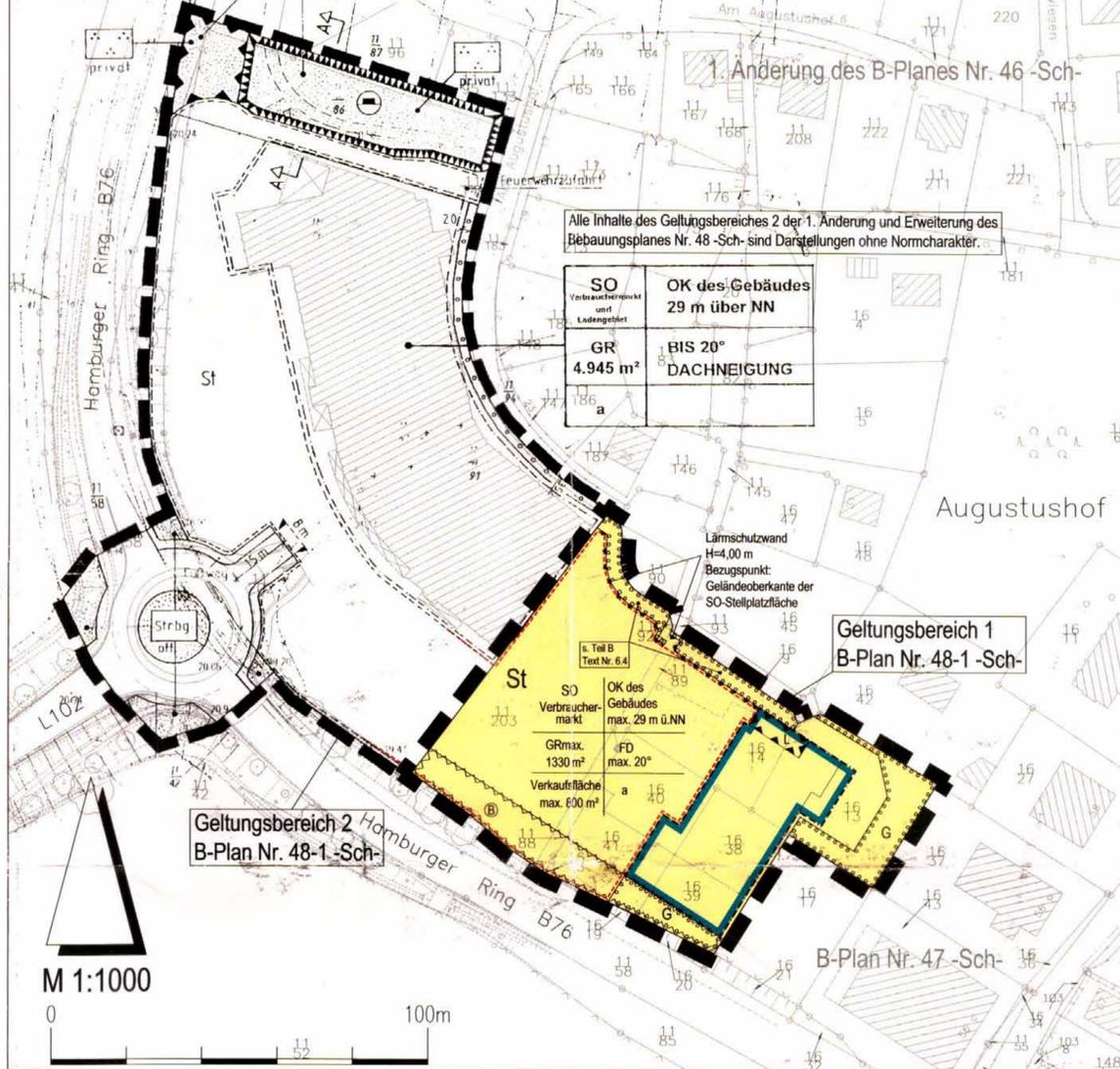


SATZUNG DER GEMEINDE SCHARBEUTZ ZUR 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 48 -SCH- "SO-Verbrauchermarkt"

Aufgrund des §10 des an die EU - Richtlinien (EAG Bau) angepassten Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach §92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 15.12.2005, folgende Satzung über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 48 -Sch- für das Gebiet in Scharbeutz: Nordöstlich des Hamburger Ringes, südlich der Wohnbebauung der 1. Änderung des B-Planes Nr. 46 -Sch- und westlich der rückwärtigen Bebauung der Seestraße "SO-Verbrauchermarkt", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



TEIL B: TEXT - Geltungsbereich 1

- 1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§1 und 11 Abs. 2 und 3 BauNVO)
- 1.1 Das Sondergebiet "Verbrauchermarkt" dient der Versorgung der Bevölkerung im Nahbereich. In dem festgesetzten SO-Gebiet ist die Errichtung von Verkaufs- und Lagerflächen für Lebensmittel und Getränke, Kosmetik- und Drogerieerzeugnisse sowie einzelne Non-Food-Artikel und Serviceflächen mit einer Grundfläche von maximal 1330 m² und einer Verkaufsfläche von maximal 800 m² zulässig. Der Non-Food-Anteil des Lebensmittelmarktes darf maximal 10% der Verkaufsfläche (80 m²) betragen.
- 2 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§9 Abs. 1 Nr. 1 und 4 BauGB i.V. mit §17 Abs. 1 und §19 Abs. 4 BauNVO)
- 2.1 Die für das SO-Gebiet "Verbrauchermarkt" gemäß §17 Abs. 1 BauNVO zulässige Grundflächenzahl von 0,8 darf zur Errichtung von Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und sonstigen Bodenversiegelungen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 gemäß §19 Abs. 4 BauNVO überschritten werden.
- 3 BAUWEISE**
(§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §22 Abs. 4 BauNVO)
- 3.1 Im Sondergebiet "Verbrauchermarkt" kann ein Gebäude über 50 m Länge in offener Bauweise errichtet werden.
- 3.2 Abweichungen bis zu 1,5 m sind von den Baugrenzen zulässig, wenn diese durch vertikale, gebäudegliedernde Elemente (z.B. Vordächer) bedingt sind.
- 4 PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN SOWIE MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
(§9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB sowie §1a Abs. 3 BauGB)
- 4.1 Im Bereich der Stellplatzanlage sind je angefangene 20 Stellplätze ein großkroniger Hochstamm zu pflanzen. Es dürfen nur einheimische und standortgerechte Laubgehölze verwendet werden. Als Mindeststandard sind 3x verpfanzte Hochstämme mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdbereich, zu verwenden.
- 4.2 Pro Baum ist eine wasserdurchlässige Baumscheibe von mindestens 15 m² vorzusehen, die vor einem Überfahren zu schützen ist.
- 4.3 Für die mit "G" gekennzeichneten Anpflanzbindungen auf dem Flurstück 16/13 sind einheimische Laubgehölze des dreireihigen bunten Knicks, bzw. im Bereich der "G"-Anpflanzbindungsfläche am Hamburger Ring des zweireihigen bunten Knicks zu verwenden.
- 4.4 Die Pflanzbindungen sind gemäß §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 4.5 Befestigung von Stellplatzflächen
Die Stellplatzflächen sind gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB wasserdurchlässig zu befestigen. Dafür können Schotterterrassen, Rasengittersteine und Rasenfugenpflaster, wassergebundene Decken und/oder ein großporiges- bzw. offenes Pflaster verwendet werden. Ausgenommen davon sind die KFZ-Fahrgassen der Stellplatzflächen, die in Asphalt auszuführen sind.
- 5 IMMISSIONSSCHUTZ**
(§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 5.1 Sofern die Anlieferung der Verbrauchermärkte im nördlichen Bereich des Baufeldes, angrenzend zum Verbrauchermärktebau, erfolgt, sind bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (Einhausung der Ladezone) zum Schutz des nördlich des B-Plangebietes liegenden WA-Gebietes vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren zu treffen.
- 5.2 Die Lärmschutzwände sind auf der Seite, die dem nördlich angrenzenden Wohngebiet zugewandt ist, hochabsorbierend auszubilden.
- 6 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN**
(§9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §92 LBO)
- 6.1 Die dem Hamburger Ring zugewandte Fassadenseite ist aus jeweils farblich einheitlichen Klinkermaterial, Fenster- und Türrahmen und Metallprofilen, insgesamt also max. 3 unterschiedlichen Farben, zu gestalten.
- 6.2 Die sichtbare Dachfläche ist in der Farbgebung einheitlich zu gestalten.
- 6.3 Die Nord- und Südseite des Gebäudes sind mindestens alle 7 m, die West- und Ostseiten sind mindestens alle 12 m zu unterteilen.
- 6.4 Die Lärmschutzwände sind im Bereich der Anpflanzbindungen anzubäuschen und mit einheimischen Laubgehölzen des einreihigen bunten Knicks zu bepflanzen. Die Lärmschutzwände sind in dem Material Holz herzustellen und beidseitig mit immergrünen Kletterpflanzen, wie z.B. Efeu und immergrünen Gaibblatt, zu beranken.
- 6.5 Werbeanlagen dürfen die Dachoberkante nicht überragen. Blink-, Wechsel- und Reflexbeleuchtungen sind untersagt.
- 6.6 Nebenanlagen sind in ihrer Ausführung, Gestaltung und Farbe dem Hauptgebäude anzupassen. Dies gilt nicht für die Boxen der Einkaufswagen, deren Errichtung im Bereich der Stellplatzanlage zulässig ist.
- 6.7 Zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin sind Einfriedungen nur als lebende Laubgehölzhecken oder in Kombination mit einem Zaun, der mindestens 0,5 m von der Grundstücksgrenze hinter der straßenseitigen Hecke liegt, zulässig.
- HINWEIS:**
Die gem. Teil B Text Nr. 4.1, 4.3 und 6.4 festgesetzten Pflanzangebote sind innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung der Bauvorhaben auszuführen. Für die Pflanzungen ist eine Fertigstellungs- und Entwicklungsplanung von insgesamt 3 Jahren vorzusehen.
- Es gilt die BauNVO 1990 in der Fassung vom 12. April 1993.

VERFAHRENSVERMERKE:

- 1) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach §3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 07.03.2005 bis einschließlich 11.03.2005 durch Aushang in der Gemeindeverwaltung durchgeführt.
- 2) Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach §4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 09.05.2005.
- 3) Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß §4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 24.10.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- 4) Der Bauausschuss der Gemeindevertretung hat am 16.08.2005 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen, die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen zur Kenntnis genommen und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- 5) Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung und die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 31.10.2005 bis 01.12.2005 während der Dienststunden nach §3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 22.10.2005 durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Süd-" ortsüblich bekanntgemacht.
- 6) Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 15.12.2005 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- 7) Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 15.12.2005 als Satzung beschlossen und die Begründung nebst Umweltbericht und zusammenfassender Erklärung nach §10 Abs. 4 BauGB durch (einfachen) Beschluss gebilligt.
- Gemeinde Scharbeutz, den 29. Juni 2006 - Der Bürgermeister -
- 8) Der katastermäßige Bestand am ... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- Bad Schwartau, den 22.06.06 - Öffentl. best. Vermessungsingenieur -
- 9) Ausfertigung:
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.
- Gemeinde Scharbeutz, den 30. Juni 2006 - Der Bürgermeister -
- 10) Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft zu erteilen, sind am ... durch Abdruck in den "Lübecker Nachrichten - Ostholsteiner Nachrichten Süd-" ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Verletzung der in §214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 des Baugesetzbuches (BauGB) bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften sowie der in §214 Abs. 2 bis 4 BauGB bezeichneten Vorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§215 Abs. 3 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die damit in Verbindung stehende Frist zur Unbeachtlichkeit von zwei Jahren (s. §215 Abs. 1 BauGB) und die Rechtswirkungen des §4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ... in Kraft getreten.
- Gemeinde Scharbeutz, den 10. Juli 2006 - Der Bürgermeister -

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

SO Sondergebiet "Verbrauchermarkt" (§11 BauNVO)

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

GRmax. Grundfläche maximal

Bauweise, Baugrenzen (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO i.V. mit §92 LBO)

Baugrenze
FD Nur Flachdächer zulässig
max. 20° Angabe der zulässigen Dachneigung (§92 LBO)
a Abweichende Bauweise

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)
G Gehölzanzpflanzung, siehe Teil B Text Nr. 4.3

Sonstige Planzeichen

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

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

Zweckbestimmung:

St Stellplätze

Lärmschutzwand zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Einhausung der Ladezone zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB) s. Teil B Text Nr. 5.1

Darstellung ohne Normcharakter

Flurstücksgrenzen

Flurstücksnummern

Bestehende Gebäude

Geplantes Gebäude

OK Oberkante

ü.NN über Normal Null

Nachrichtliche Übernahme

Umgrenzung der Flächen, die entlang der Bundesstraße von einer Bebauung freizuhalten sind (§9 Abs. 1 FStrG - Bundesfernstraßengesetz)

TEIL B: TEXT - Geltungsbereich 2

Die planungsrechtlichen Festsetzungen, Teil B Text, des Bebauungsplanes Nr. 48 -Sch- behalten bis auf Text Nr. 01 ihre Gültigkeit.

1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§1 und 11 Abs. 2 und 3 BauNVO)

01. Das gemäß §11 Abs. 2 und 3 BauNVO festgesetzte Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "Verbrauchermarkt und Ladengebiet" dient der Unterbringung von Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Handwerksbetrieben zur Versorgung der Bevölkerung im Nahbereich. In dem festgesetzten SO-Gebiet sind nur zulässig:
- 1 Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 1700 m² plus 200 m² für Sonderverkäufe (Non Food Artikel),
 - 1 Getränkemarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 300 m²,
 - 1 Textilmarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 600 m²,
 - 1 Drogeriemarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 500 m²
- Läden und sonstige Verkaufsstellen.
- nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe.
Die Gesamtverkaufsfläche darf 3.500 m² nicht überschreiten.

Es gilt die BauNVO 1990 in der Fassung vom 12. April 1993.

Übersichtsplan



SATZUNG DER GEMEINDE SCHARBEUTZ ZUR 1. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG DES B-PLANES NR. 48 -SCH- "SO-Verbrauchermarkt"

Für das Gebiet in Scharbeutz: Nordöstlich des Hamburger Ringes, südlich der Wohnbebauung der 1. Änderung des B-Planes Nr. 46 -Sch- und westlich der rückwärtigen Bebauung der Seestraße

Maßstab: 1:1000
Gez.: ll/ja

- SATZUNGSEXEMPLAR -

stadtplanung bruns
www.stadtplanung-bruns.de