

Satzung der Gemeinde Großenwiehe über die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Gewerbegebiet an der Flensburger Straße"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom Gebiet ??????, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 / 2017 / 2021 sowie das Baugesetzbuch (BauGB) 2004 / 2017 / 2021.

Planzeichnung (Teil A)



folgende Satzung über die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Gewerbegebiet an der Flensburger Straße" für das

M. 1 : 1000

Heideland

0 510 25 50m

Norderlück

Zeichenerklärung

Planzeichen

Festsetzungen

- GE** Gewerbegebiete § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 8 BauNVO
- 0,80** Grundflächenzahl § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16+20 BauNVO
- I** Zahl der Vollgeschosse, zwingend § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16+20 BauNVO
- a** abweichende Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / § 22 BauNVO
- Baugrenze** § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / § 23 BauNVO
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- PR** Zweckbestimmung: private Verkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt** § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- Rückflächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung** § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
- Zweckbestimmung: Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser** § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
- Grünfläche** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Zweckbestimmung: Privat** § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Erhaltungsgebot sonstige Bepflanzung, Gehölzstreifen** § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes** § 9 Abs. 7 BauGB

Nachrichtliche Übernahme, § 9 Abs. 6 BauGB

- Bestehender Knick, § 30 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz / § 21 Abs. 1 Nr. 4 Landesnaturschutzgesetz**
- Archäologisches Interessengebiet**

Darstellung ohne Normcharakter

- bestehende Flurstücksgränze**
- 7/4** Flurstücksbezeichnung
- bestehendes Gebäude**
- künftig entworfener Knick**
- künftig fortfallender Knick**

Text (Teil B)

1. Art der baulichen Nutzung, § 9 Abs. 1 BauGB und § 8 BauNVO

- 1.1 Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO Einzelhandelsbetriebe sowie Vergrößerungsstätten grundsätzlich sind ausgeschlossen.
- 1.2 Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von maximal 250 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn sie
 - nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
 - in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Die Verkaufsfläche darf 30 % der gesamten Geschosfläche nicht überschreiten. Bei der Ermittlung der Geschosflächen sind die Flächen von Ausstellungsräumen in Nichtvollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO ganz mitzurechnen.

2. Höhe baulicher Anlagen, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Gewerbegebiete beträgt die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen 13,00 m, gemessen über der tatsächlichen Erdgeschossfußbodenhöhe des jeweiligen Gebäudes, nicht überschreiten.

3. Höhenlage baulicher Anlagen, § 9 Abs. 3 BauGB

- 3.1 Es sind keine Geschosse unterhalb der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe zulässig.
- 3.2 Die Erdgeschossfußbodenhöhe (Rohdecke) darf nur zwischen 0,30 m bis 0,70 über der mittleren Straßenhöhe des zum Grundstück gehörenden Straßenabschnittes liegen, gemessen am angrenzenden äußersten Rand der Straßenverkehrsfläche.
- 3.3 Die Ziffer 3.2 gilt nicht für Gebäude mit Laderampen.

4. Abweichende Bauweise, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

In der abweichenden Bauweise sind in Verbindung mit § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude in offener Bauweise ohne die Längenbegrenzung nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig.

5. Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Innerhalb der in der Planung festgesetzten "Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft" sind die Flächen naturnah zu belassen und zu entwickeln.

6. Zuordnungsfestsetzung, § 9 Abs. 1a BauGB

Zur Kompensation der durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereitenden Eingriffe sind Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes durchzuführen.

Die zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Maßnahmen und die angegebenen Ausgleichsmaßnahmen werden dem dem Bebauungsplan Nr. 6, 3. Änderung und Erweiterung "Gewerbegebiet an der Flensburger Straße" zugeordnet.

Für den Eingriff in das Schutzgut Boden beträgt das Ausgleichserfordernis 18,452 m². Die Kompensation des Eingriffs erfolgt über Verbuchung entsprechender Ökoprokte im Ökokoatom des Kreises Schleswig-Flensburg „ecodots GmbH, Großenwiehe 2“, AZ: 661.4.03.032.2022.00, Gemeinde Großenwiehe, Gemarkung Großenwiehe, Flur 2 Flurstück 57. Das Ökokoatom liegt im Naturschutzgebiet.

Für den Eingriff in das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biol. Vielfalt beträgt das Ausgleichserfordernis 295 Knickökoprokte. Die Kompensation erfolgt über das Ökokoatom im Kreis Schleswig-Flensburg „ecodots GmbH Geest“ mit dem AZ: 661.4.04.32.2014, 235 Punkte in der Gemeinde Großenwiehe, Gemarkung Großenwiehe, Flur 2, Flurstück 57 und 40 Punkte in der Gemeinde Norderhackett, Gemarkung Norderhackett, Flur 8, Flurstück 7. Das Ökokoatom liegt im Naturschutzgebiet.

Örtliche Bauvorschriften nach § 86 LBO, § 9 Abs. 4 BauGB

1. Dachform und Dachneigung

Es sind nur Sattel-, Wal-, Pull- und Flachdächer mit einer Neigung von 0° bis 30° zulässig. Bei Wohn-, Büro- und Verwaltungsgebäuden sind Dachneigungen zwischen 20° und 50° zulässig.

2. Solare Strahlungsenergie

Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie mit den Sichtflächen der Gebäude und Dachflächen / Dachneigungen sind zulässig, sofern sie in die Sichtflächen der Gebäude bzw. Dachneigungen integriert oder auf die Sichtflächen der Gebäude bzw. Dachneigungen aufgesetzt sind. Die Oberfläche der Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie ist nur in paralleler Anordnung zur Dachfläche / Dachneigung bzw. zur Sichtfläche des Gebäudes zulässig.

3. Antennenanlagen

Antennenanlagen sind nur bis zur tatsächlichen Firsthöhe des jeweiligen Gebäudes zulässig.

4. Werbeanlagen

- 4.1 Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stelle der Leistung zulässig.
- 4.2 Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist zulässig, sofern es sich nicht um wechselndes, bewegliches und grelles Licht handelt. Licht ist blendungsfrei und zurückhaltend einzusetzen.
- 4.3 Bei den Werbeanlagen ist durch Begrenzung der Lichtstärke oder durch Ausrichtung sicherzustellen, dass keine negativen Auswirkungen auf den Straßenverkehr und die umgebende Wohn- und Gewerbenutzung zu erwarten sind. Dabei ist Lichtverteilung in greller Farbe - Leuchtfarbe - RAL 1016 (Schwefelgelb), RAL 1026 (Leuchtgelb), RAL 2005 (Leuchtorange), RAL 2007 (Leuchtorange), RAL 3024 (Leuchtblau), RAL 3026 (Leuchtblau) und RAL 5015 (Himmelsblau) generell unzulässig.
- 4.4 Dauerhafte weiße Konturenbeleuchtung des Gebäudes ist zulässig.
- 4.5 Es sind Werbeanlagen mit den Firmennamen oberhalb der Traufhöhe in Einzelbuchstaben sowie als Wortbildmarke zulässig. Die maximale Höhe darf 1/4 der jeweiligen Traufhöhe nicht überschreiten.
- 4.6 Frei aufgestellte Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 2,50 m über der Geländeoberfläche des angrenzenden Grundstücks nicht überschreiten.
- 4.7 Werbeanlagen sind nur in paralleler Anordnung zur Sichtfläche des Gebäudes zulässig.
- 4.8 Für die Beleuchtung von Werbeanlagen sind Leuchtmittel mit für Insekten wirksamem Spektrum zu verwenden.
- 4.9 Werbeanlagen müssen so konstruiert sein, dass keine Insekten in den Leuchtkörper gelangen können.

5. Beleuchtung

Zum Schutz wildlebender Tiere vor nachteiligen Auswirkungen von Lichtimmissionen sind im gesamten Plangebiet ausschließlich Außenleuchten mit warmweißem Licht bis max. 3.000 Kelvin und geringen UV- und Blaulichtanteilen und ausschließlich mit bodenwärts abstrahlender Ausrichtung zu verwenden.

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ... im amtlichen Bekanntmachungsblatt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am ... durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs. 1 BauGB am ... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Entwurf der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis zum ... während folgender Zeiten: Mo - Fr 8:30 - 12:00 Uhr und Mo 14:00 - 18:30 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungstermine von allen Interessierten schriftlich, per E-Mail oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ... im amtlichen Bekanntmachungsblatt örtlich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB ausliegenden Unterlagen wurden unter www.amt1.schulflund.de/ins Internet gestellt.

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

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

Großenwiehe, den

Bürgermeister

Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrößen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

den

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

Großenwiehe, den

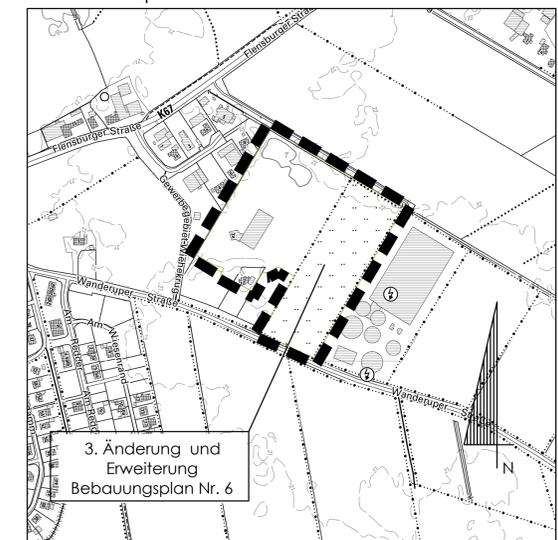
Bürgermeister

Der Beschluss der 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erläuterung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ... örtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Vertiefung von Verfahren- 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 ... in Kraft getreten.

Großenwiehe, den

Bürgermeister

Übersichtsplan



Projekt-Nr.:	5-109-22	Gesichtet:	Kolokidj
Auftraggeber/Planner:	Ingenieurgesellschaft Nord GmbH Walsenroterweg 1 24837 Schleswig Tel.: 0462/3017-0 Fax: 0462/3017-30 E-Mail: info@ig-nord.de www.ig-nord.de		
Geschäftsführende Gesellschafter:	Dipl.-Ing. Boyke Elsner Dipl.-Ing. Matthias Wolfrat		
Planungsstand:	14.02.2023 Datum / Uhrzeit Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB) <input checked="" type="checkbox"/> Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB) Planungszeitige Landesplanung (§ 1 (4) BauGB, § 11 (4) BauGB) <input checked="" type="checkbox"/> Beteiligung der Behörden (§ 4 (2) BauGB) Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB) <input checked="" type="checkbox"/> Satzungsbeschluss (§ 10 (1) BauGB) Frühzeitige Unterrichtung der Behörden (§ 4 (1) BauGB) <input type="checkbox"/> Andere:		
Satzung der Gemeinde Großenwiehe über die 3. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Gewerbegebiet an der Flensburger Straße"			