

Satzung der Stadt Brunsbüttel über den Bebauungsplan Nr. 93 "Gewerbegebiet nördlich der Westerbütteler Straße bis zum Fleth"

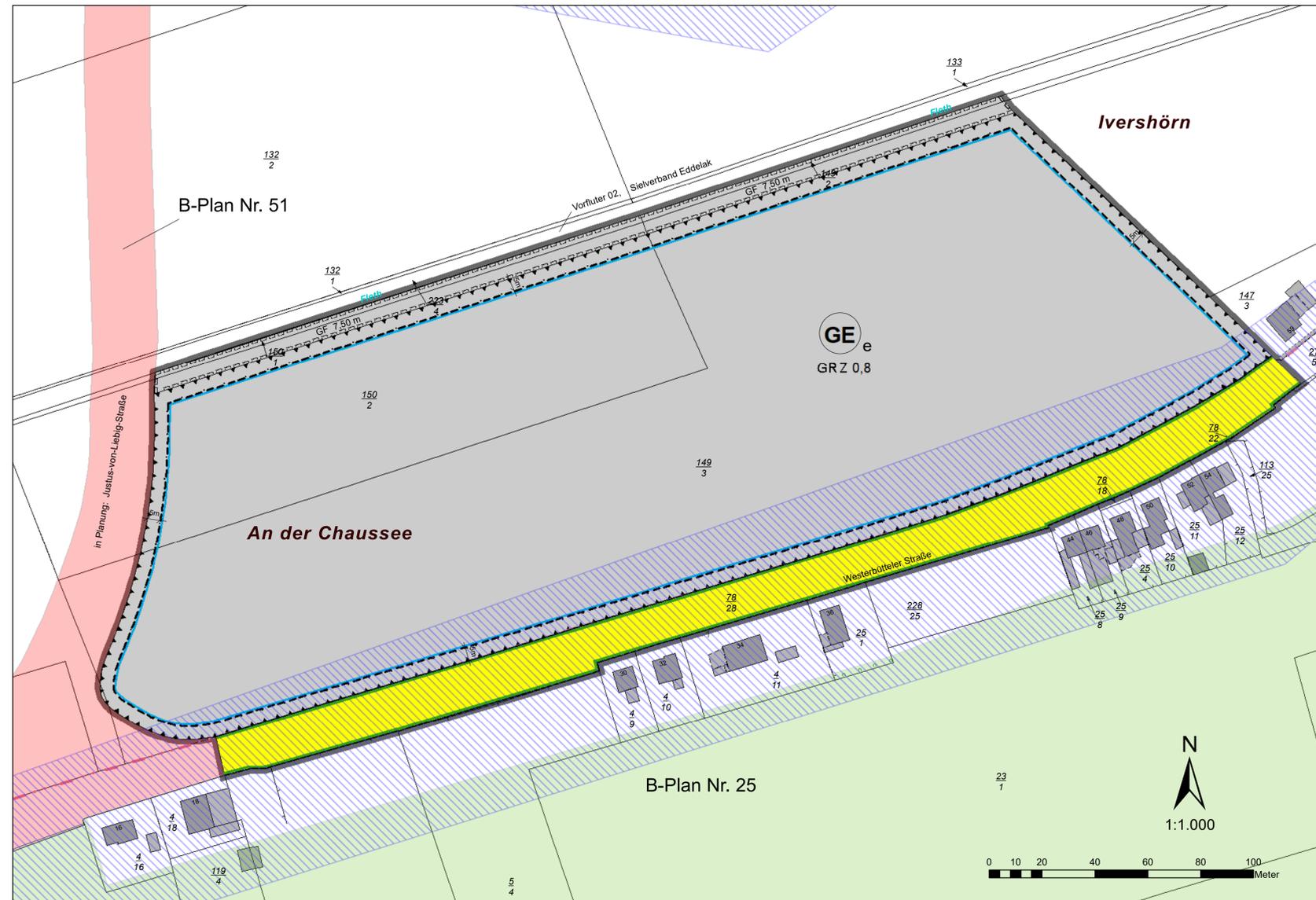
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom _____ folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 93

„Gewerbegebiet nördlich der Westerbütteler Straße bis zum Fleth“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

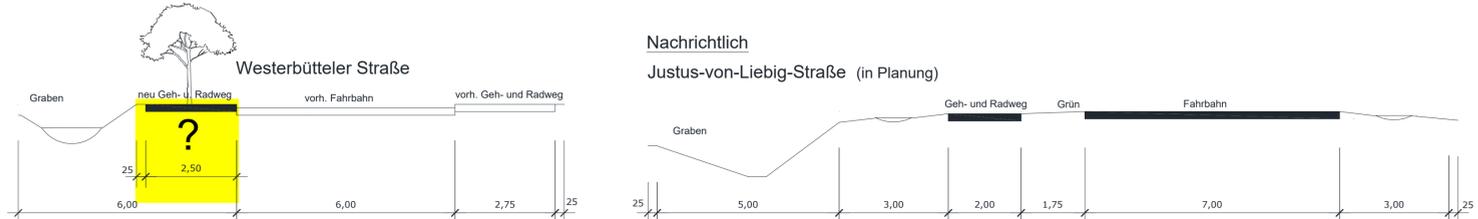
Planzeichnung (Teil A)

Gemarkung Brunsbüttel, Flur 43 und 104

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.



Straßenprofile: nicht maßstäblich



Hinweise

Artenschutz – Vermeidungsmaßnahmen

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Denkmalschutz

Im südlichen Bereich des Plangebiets an der Westerbütteler Straße befindet sich ein archäologisches Interessensgebiet, hier ist mit archäologischer Substanz, d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen. Erdarbeiten bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes.

Hochwasserschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in einem Risikogebiet im Sinne des § 73 Abs. 1 Satz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes. Der Bereich ist durch einen Landesschutzdeich geschützt und somit nur im Falle eines Küstenhochwassers mit niedriger Wahrscheinlichkeit mit Deichbruch (HW200 extrem) durch Überflutung betroffen.

Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Richtlinien und DIN-Vorschriften) können bei der Stadtverwaltung Brunsbüttel, Bauamt – Fachbereich 3 – Zimmer 108, Albert-Schweitzer-Straße 9 in 25541 Brunsbüttel während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr eingesehen werden.

der wie folgt umgrenzt wird:

im Norden: durch den Vorfluter 02 des Sielverbands Eddelak,
im Osten: durch die südwestliche Grenze des Grundstücks Westerbütteler Straße 59,
verlängert bis zum Vorfluter,
im Süden: durch die Westerbütteler Straße einschließlich und
im Westen: durch die geplante Innenstadtlängungsstraße (B-Plan Nr. 51)

Zeichenerklärung

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

GE_e Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO), eingeschränkt

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

GRZ 0,8 Grundflächenzahl
FH m max. First- bzw. Attikahöhe (siehe Text (Teil B))

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

Baugrenze
o Offene Bauweise

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

Straßenbegrenzung
Straßenverkehrsflächen

Sonstige Planzeichen

GF Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen zugunsten des Sielverbandes (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Nachrichtliche Übernahme

Archäologische Interessensgebiete (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Text (Teil B)

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

Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

1.1 Flächenbezogener Schalleistungspegel (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Wird wenn notwendig im weiteren Verfahren ergänzt.

1.2 Ausnahmen (§ 31 BauGB)

Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.3 Betriebe und Anlagen (§ 1 Abs. 5 i.V mit Abs. 9 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr 23a und 24 BauGB)

- 1.3.1 Im Gewerbegebiet sind Störfallanlagen gemäß 12. BImSchG unzulässig.
- 1.3.2 Im Gewerbegebiet sind Betriebe und Anlagen unzulässig, die staubende Güter bzw. Schüttgüter im offenen Umgang verarbeiten.
- 1.3.3 Im Gewerbegebiet sind Betriebe und Anlagen unzulässig, deren Geruchsimmissionen die Irrelevanzgrenze von 0,02 nach Punkt 3.3 Geruchsimmissions-Richtlinie (GIRL) in Schleswig-Holstein vom 22.09.2009 auf den Beurteilungsflächen überschreiten. Der vorgenannte Wert kann ausnahmsweise überschritten werden, wenn durch Einzelgutachten nachgewiesen wird, dass die zulässige Gesamtbelastung durch Geruchsimmissionen von 0,10 in Wohn-/Mischgebieten und von 0,15 in Gewerbe-/Industriegebieten gemäß Tabelle 1 der GIRL nicht überschritten wird.
- 1.3.4 Im Gewerbegebiet sind Betriebe des Einzelhandels, des Beherbergungsgewerbes sowie verkehrstensive Betriebe wie z.B. Speditionen, Lieferdienste und großflächige Lagerhäuser unzulässig.

Für Einzelhandelsbetriebe sind folgende Ausnahmen zulässig:

- a) Ausnahmsweise sind kleinflächige Verkaufsstätten auf bis zu 10 Prozent der zulässigen Betriebsfläche (zulässige Grundfläche, gegebenenfalls zuzüglich dem Betrieb dienender zulässiger Nutzflächen im Freien), maximal aber bis zu einer Größe von 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-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetriebs stehen und
 - diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- b) Eine Überschreitung von maximal 10 Prozent der zulässigen Betriebsfläche beziehungsweise der maximal zulässigen Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 250 m² für den Einzelhandelsanteil kann darüber hinaus bis zu maximal 800 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Gewerbebetriebe des Holzver- oder bearbeitenden Bereiches einschließlich Möbel handelt; auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils im Sinne des Buchstabens a, 3. Spiegelstrich kann in diesem Fall verzichtet werden.

2. Höhen der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)

- 2.1 Alle Höhen werden gemessen von xxx (Höhenbezugspunkt wird im weiteren Verfahren ergänzt).
- 2.2 Die maximale Höhe der Erdgeschossrohfußböden (Sockel) ist mit 0,5 m über Höhenbezugspunkt festgesetzt.
- 2.3 Die maximale Firsthöhe/Attikahöhe ist mit xx,x (15-20) m über Höhenbezugspunkt festgesetzt.
- 2.4 Im Gewerbegebiet darf die Höhe von betriebsbedingten Einzelanlagen 30 m nicht überschreiten (z.B. Schornsteine, Antennenanlagen und Kleinwindkraftanlagen).

3. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i.V mit § 9 Abs. 1 a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) – Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom 19.03.2024. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Brunsbütteler Zeitung und durch Einstellung auf der Homepage der Stadt Brunsbüttel am 25.03.2024 erfolgt. Brunsbüttel, den 11.09.2024

.....
Bürgermeister
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde als Onlinebeteiligung vom _____ bis zum _____ durchgeführt.
Brunsbüttel, den _____

.....
Bürgermeister

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom _____ unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Brunsbüttel, den _____

.....
Bürgermeister

Der Bauausschuss hat am _____ den Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung beschlossen und zur Veröffentlichung im Internet bestimmt.
Brunsbüttel, den _____

.....
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurden in der Zeit vom _____ bis zum _____ nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet auf der Homepage der Stadt Brunsbüttel unter <https://www.stadt.brunsbuettel.de/bauen/planen/bauleitplanverfahren> sowie unter der öffentlichen Internetadresse <https://bob-sh.de/plan/brunsbuettelplan93> veröffentlicht und zusammen mit dem Inhalt der Bekanntmachung über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein zugänglich gemacht. Zusätzlich wurden die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen in Form einer öffentlichen Auslegung als leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit während der Dienststunden zur Verfügung gestellt. Die Veröffentlichung im Internet wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von allen Interessierten elektronisch, schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am _____ ortsüblich bekannt gemacht.
Brunsbüttel, den _____

.....
Bürgermeister

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

.....
Bürgermeister

Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und Flurstücksbezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
Heide, den _____

.....
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Die Ratsversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am _____ geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
Brunsbüttel, den _____

.....
Bürgermeister

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

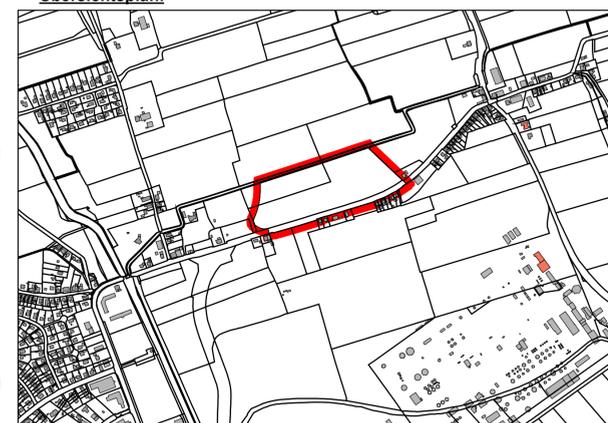
.....
Bürgermeister

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

.....
Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Ratsversammlung sowie die Internetadresse der Stadt Brunsbüttel, die Zugänglichkeit über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am _____ 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 _____ in Kraft getreten.
Brunsbüttel, den _____

.....
Bürgermeister



ALKIS © Landesamt für Vermessung und Geoinformation

ENTWURF

Bebauungsplan Nr. 93
"Gewerbegebiet nördlich der Westerbütteler Straße bis zum Fleth"
der Stadt Brunsbüttel