

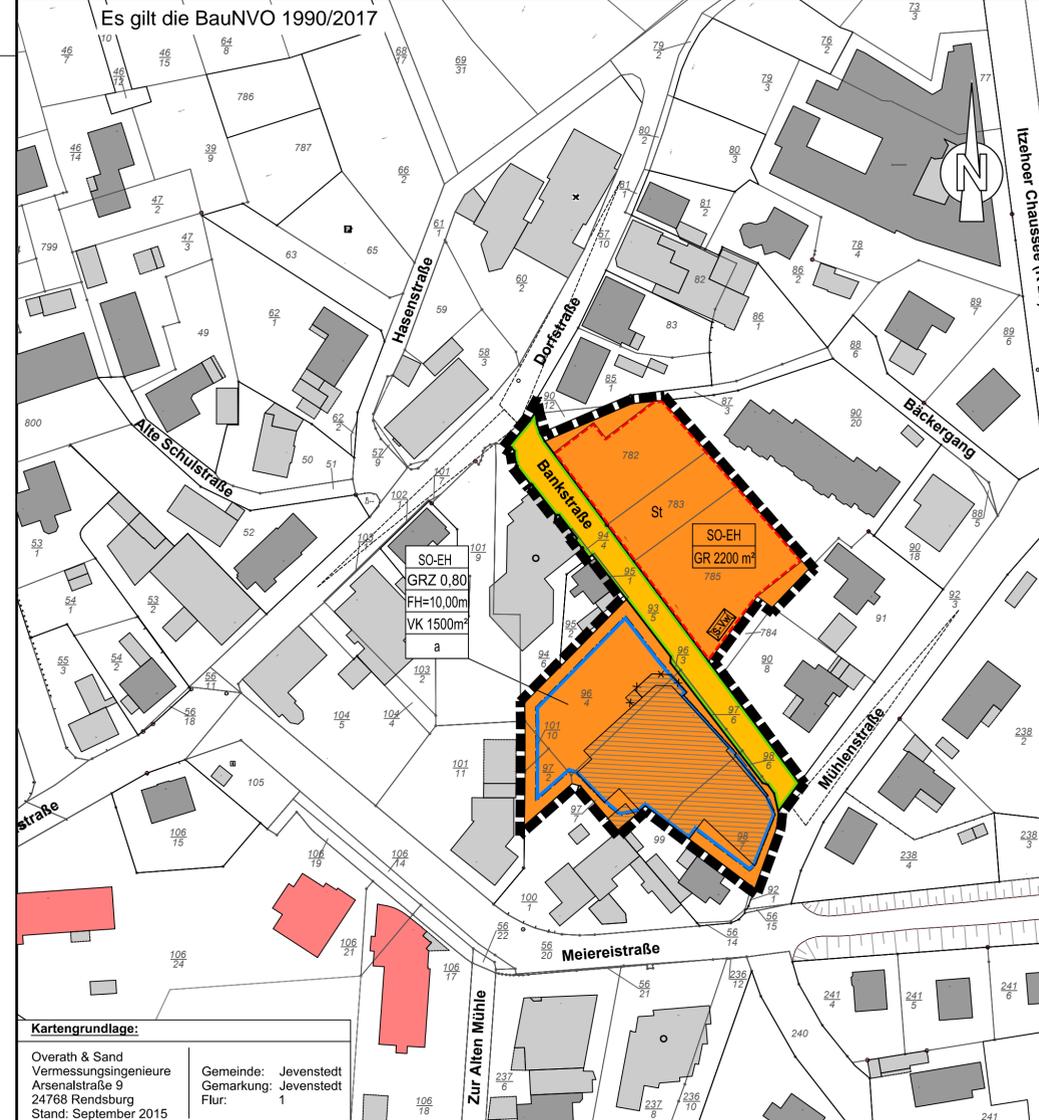
Satzung der Gemeinde Jevenstedt über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 "Erweiterung EDEKA"

Teil A - Planzeichnung

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m M.1:1000

Planzeichenerklärung

Teil B - Text



Planzeilen Erläuterungen

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- Sonstige Sondergebiete
- SO-EH Einzelhandel

Maß der baulichen Nutzung

- GRZ Grundflächenzahl
- GR Grundfläche
- FH Firsthöhe in Meter
- VK Verkaufsfläche

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- Baugrenze
- a abweichende Bauweise

Verkehrsflächen

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
- St Stellplatzanlage
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Darstellungen ohne Normcharakter

- vorh. Flurstücksgrenze
- 51
7 vorh. Flurstücksnummer
- vorh. Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches
- künftig entfallendes Gebäude
- vorh. Gebäude außerhalb des Geltungsbereiches
- Sichtdreieck
- Stellplatz für Verkaufswagen

Rechtsgrundlagen

§ 9 (1) Nr.1 BauGB

§ 11 BauNVO

§ 9 (1) Nr.1 BauGB

§ 16 BauNVO

§ 9 (1) Nr.2 BauGB

§ 22 und § 23 BauNVO

§ 9 (1) Nr.11 und (6) BauGB

§ 9 (1) Nr.4, 22 BauGB

§ 9 (7) BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 BauNVO)

- 1.1 Das Sonstige Sondergebiet südwestlich der Bankstraße mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO dient vorwiegend der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben für den vorwiegend periodischen Bedarf mit untergeordneten Teilflächen für den aperiodischen Bedarf mit einer Gesamtverkaufsfläche von 1.500 m².
- 1.2 In dem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ ist ein Lebensmittelvollsortimenter inklusive Bäcker und Florist mit einer maximalen Verkaufsfläche bis 1.500 m² zulässig.
- 1.3 Zusätzlich zu den oben genannten Verkaufsflächen sind temporär ortsveränderliche Verkaufsflächen außerhalb des Einzelhandelsbetriebs bis maximal 100 m² in dem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ zulässig.
- 1.4 Das Sonstige Sondergebiet nordöstlich der Bankstraße mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ gem. § 11 Abs. 3 BauNVO ist der Einzelhandelsnutzung des Sonstigen Sondergebietes zugeordnet. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes nordöstlich der Bankstraße ist die Errichtung der Stellplatzanlage der Einzelhandelseinrichtungen zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

- 2.1 Die maximal festgesetzte Firsthöhe (FH max) sowie die maximale Höhe der Werbeanlagen werden gemessen über der angrenzenden Straßenverkehrsfläche.
- 2.2 Grundsätzlich gelten die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Firsthöhen (FHmax) und Anlagenhöhen (siehe Ziffer 5). Für bestimmte Bereiche sind Ausnahmen wie nachfolgend zulässig.
- 2.3 Von der festgesetzten Firsthöhenbegrenzung ausgenommen sind betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen für Lüftung und Kühlung, Schornsteine und betriebsbedingte Antennenanlagen sowie untergeordnete Bauteile. Durch die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Firsthöhe (FHmax) um bis zu 2,00 m zulässig.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)

- 3.1 In dem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ sind in der abweichenden Bauweise [a] gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude mit einer maximalen Länge über 50 m innerhalb der festgesetzten Baugrenze zulässig.
- 3.2 In dem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ sind in der v.g. abweichenden Bauweise Gebäude ohne gesetzlichen Grenzabstand entsprechend denen in der Planzeichnung Teil A festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- 3.3 An der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze zu den Flurstücken 95/2, 94/6, 101/9 und 101/11 ist die Errichtung der Be- und Entladungszone des Lebensmittelvollsortimenters mit einer entsprechenden Einhausung auch außerhalb der festgesetzten Baugrenzen (Teil A) ohne gesetzliche Grenzabstände zulässig.

4. Stellplatzflächen und Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ südwestlich der Bankstraße darf durch Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen sowie deren Zufahrten und genehmigungsfreie bauliche Anlagen gem. LBO bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 überschritten werden.

5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft sind folgende Schallschutzmaßnahmen erforderlich:

- 5.1 Es ist der Einsatz von lärmarmen Einkaufswagen mit Gummibereifung vorzusehen.
- 5.2 Die Fahrwege der Kfz sind entweder zu asphaltieren oder der Einbau von Pflaster ohne Fugen ist vorzusehen.
- 5.3 Die Be- und Entladezone des Lebensmittelvollsortimenters ist einzuhausen.
- 5.4 Die Anlieferung sowie der Kundenverkehr sind auf den Zeitraum zwischen 6.00 Uhr und 22.00 Uhr zu beschränken.
- 5.5 Die Papierpresse ist innerhalb des Gebäudes vorzusehen.
- 5.6 An der südwestlichen Gebäudeseite des Vollsortimenters sind maximal 10 Ventilatoren zulässig sowie 2 an der nordöstlichen Gebäudeseite und 2 Dachventilatoren.
Je Ventilator der Kühlanlage darf ein Schalleistungspegel von max. 65 dB(A) nicht überschritten werden.
- 5.7 Die Rohrleitungen zwischen Kompressor und Kühlventilatoren sind zur Vermeidung von Körperschallübertragung elastisch zu verbinden.

6. Werbeanlagen (§9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

- 6.1 Werbeanlagen an Gebäuden sind nur an der Stätte ihrer Leistung und nur unterhalb der Traufe sowie in den Giebelbereichen/-flächen zulässig. Unzulässig sind Werbeanlagen in der Dachzone. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.
- 6.2 Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist außerhalb der Betriebszeiten auszuschalten.
- 6.3 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ sind im Bereich der Zu- bzw. Ausfahrten insgesamt zwei freistehende Werbepylonen mit mehreren Werbetafeln für die Einzelhandelsnutzungen des sonstigen Sondergebietes (SOEH) bis zu einer maximalen Gesamthöhe von 8,00 m zulässig. Die Höhe der freistehenden Werbeanlage wird gemessen über der angrenzenden Straßenverkehrsfläche bis zur Oberkante der freistehenden Werbeanlage.
- 6.4 Hinweisschilder für die Lage der Zu- und Ausfahrten sind in den entsprechenden Nahbereichen zulässig.
- 6.5 Fahnenmasten mit innenliegenden Zugseilen sind zu Werbezwecken zulässig.

Hinweis:

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Gemeinde Jevenstedt, Meiereistraße 5, 24808 Jevenstedt eingesehen werden

Satzung

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 18.07.2017 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 "Erweiterung EDEKA", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

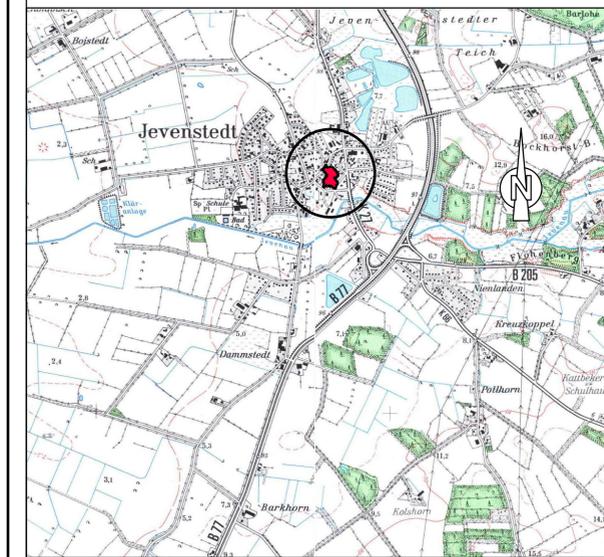
Satzung der Gemeinde Jevenstedt über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 "Erweiterung EDEKA" für das Gebiet: westlich der Grundstücke Bäckerweg 1-13 (Flurstück 90/20) und der Grundstücke 10 und 12 Mühlenstraße (Flurstücke 91, 90/8 und 784), nördlich des Grundstückes Mühlenstraße 16 (Flurstück 99) und des Grundstückes Meiereistraße 4 und 4a (Flurstück 100/1), östlich des Grundstückes Meiereistraße 6 (Flurstück 101/11), südlich sowie östlich der Grundstücke Bankstraße 2 und 4 (Flurstücke 94/6, 95/1 und 95/2) und südlich der Dorfstraße (Flurstück 57/10) sowie des Verbindungsweges (Flurstück 87/3) zwischen Bankstraße und Bäckerweg, umfassende Flurstücke 782, 783, 785, 97/2, 96/3, 94/4, 96/4, 93/5, 97/6, 98/6, 97/7, 98/7, 95/1 und 101/10 der Flur 1 Gemarkung Jevenstedt.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 15.06.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 17.11.2016 durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt Nr. 22 / 2016 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am 24.04.2017 durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB am 25.05.2016 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 07.03.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 27.03.2017 bis 28.04.2017 während der Dienststunden nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können am 16.03.2017 im amtlichen Bekanntmachungsblatt Nr. 7 / 2017 ortsüblich bekannt gemacht.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 15.03.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Jevenstedt, den 21.03.2017
Amt Jevenstedt
- Der Amtsdirektor -
gez. Dietmar Böhmke
7. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurden nach § 4a.3 BauGB den Betroffenen mit Schreiben vom 23.05.2017 erneut zugesandt. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten.
Jevenstedt, den 19.07.2017
Amt Jevenstedt
- Der Amtsdirektor -
gez. Dietmar Böhmke
8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 18.07.2017 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 18.07.2017 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
Rendsburg, den 28. Juli 2017
gez. Overath
öffentl. best. Vermessungsingenieur (ÖBVI)
10. Der katastermäßige Bestand am 23.06.2017, sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
Jevenstedt, den 20.07.2017
Siegel
gez. Backhaus
Bürgermeister

12. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 03.08.2017 im Bekanntmachungsblatt Nr. 16 / 2017 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 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erläschern dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 04.08.2017 in Kraft getreten.
Jevenstedt, den 04.08.2017
Amt Jevenstedt
- Der Amtsdirektor -
gez. Dietmar Böhmke

Übersichtskarte M.1:25000



Satzung der Gemeinde Jevenstedt über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 18 "Erweiterung EDEKA" Kreis Rendsburg Eckernförde

Verfahrensstand nach BauGB

§3(1) §4(1) §4(2) §3(2) §4a(3) §10

diese digitale Fassung entspricht dem Satzungsbeschluss

GSP 23843 Bud. Oldesloe
Ingenieurgesellschaft mbH
Papenberg 4
Tel.: 0 45 31 / 67 07 -0
Gesch.-Schreyer-Partner Fax: 0 45 31 / 67 07 79
Bauwerks-Ingenieur (VdI) E-mail: oldesloe@gsp-ig.de

Stand: 30.06.2017 / L. / Str