

Satzung der Gemeinde Felde über den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 23 "Dorfzentrum"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 25.06.2018 folgende Satzung der Gemeinde Felde über den vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 23 für das Gebiet "Dorfzentrum", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die Baunutzungsverordnung 1990 / 1993.



Planzeichenerklärung

gemäß Planzeichenverordnung (PlanzV)

I. Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - SO NVZ Sonstiges Sondergebiet - Nahversorgungszentrum - (vgl. Text Ziff. 1) (§ 11 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - GRZ 0,8 Grundflächenzahl (vgl. Text Ziff. 2 Abs. 1) (§ 16 BauNVO)
 - GH 22,50 Gebäudehöhe in m ü. NHN (vgl. Text Ziff. 2 Abs. 2) (§ 16 BauNVO)
 - ① Zahl der Vollgeschosse, zwingend (§ 16 BauNVO)
- Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - Baugrenze (vgl. Text Ziff. 3) (§ 23 BauNVO)
- Flächen für den Gemeinbedarf**
 - DORF-PLATZ Fläche für den Gemeinbedarf - Dorfplatz -
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
 - DORF-PLATZ öffentliche Grünfläche - Dorfplatz -
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 u. 25, Abs. 1a u. § 12 BauGB)
 - Maßnahmenfläche Entwicklungsziel: Extensivgrünland mit Gehölzgruppen
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen (vgl. Text Ziff. 4 Abs. 2 u. 3)

- Baum anpflanzen (vgl. Text Ziff. 4 Abs. 1 u. 3)
- Baum erhalten (vgl. Text Ziff. 4 Abs. 3)
- 15. Sonstige Planzeichen** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 23
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, zugleich Teilgebietsgrenze
- II. Darstellungen ohne Normcharakter**
 - ① Nummer des Teilgebietes, z.B. 1
 - vorhandene Schmutzwasserleitung DN 200
 - vorhandene Bebauung
 - vorhandene Böschung
 - 101/11 Flurstücksnummer, z.B. 101/11
 - vorhandene Flurstücksgrenze
 - 15,55 Geländeoberfläche über NHN, z.B. 15,55 m

Text (Teil B)

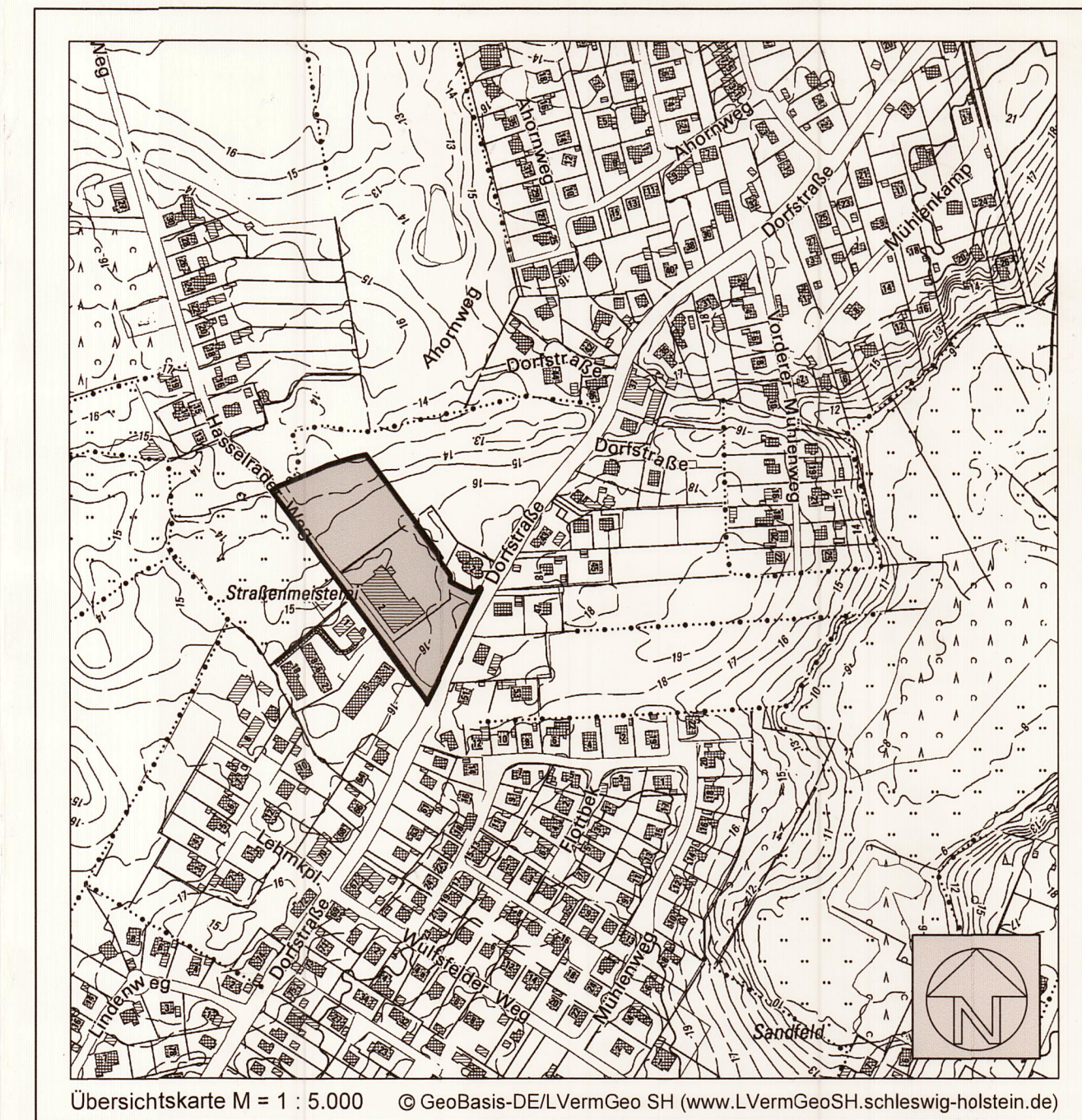
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 12 BauGB, § 11 BauNVO)
 - Das Sondergebiet „Nahversorgungszentrum“ dient vorwiegend der Unterbringung von der Nahversorgung dienenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben.
 - Im Teilgebiet 1 ist zulässig Lebensmittel-Einzelhandel als Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von maximal 1.800 m² einschließlich ergänzender Shopflächen für Bäckerei mit Sitzbereich/Verzehr und Lotto- / Postannahmestelle.
 - Im Teilgebiet 2 sind zulässig
 - Ladengeschäfte des Einzelhandels mit einer Verkaufsfläche je Ladengeschäft von max. 200 m²,
 - Gastronomiebetriebe,
 - die Nahversorgungsfunktion ergänzende nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe und -einrichtungen.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und § 12 BauGB, § 16 BauNVO)
 - Die zulässige Grundfläche darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen höchstens überschritten werden um 15 %.
 - Die festgesetzte Gebäudehöhe darf für betriebserforderliche technische Anlagen (wie Lüfter, Schornsteine, Antennen) im notwendigen Umfang überschritten werden.
- Überbaubare Grundstücksfläche** 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO

¹Eine Überschreitung der festgesetzten Baugrenzen um bis 2,50 m kann zugelassen werden für untergeordnete Bauteile (wie Außentreppe, Podeste, Vordächer). ²Im Teilgebiet 2 kann weiterhin zugelassen werden eine Überschreitung der südöstlichen Baugrenze (zum Dorfplatz hin) bis zur Grundstücksgrenze für Terrassenflächen der Außengastronomie.
- Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 u. 25 u. Abs. 1a und § 12 BauGB)
 - An den festgesetzten Einzelstandorten „Baum anpflanzen“ ist jeweils ein heimischer, standortgerechter Laubbaum (Hochstamm, 3x verpflanzt mit Ballen, 18-20 cm Stammumfang) zu pflanzen.
 - Innerhalb der festgesetzten „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen“ sind mindestens 6 Laubbäume mit Pflanzqualität nach Abs. 1 zu pflanzen.
 - Die mit Erhaltungs- und die mit Pflanzgebot festgesetzten Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch entsprechende Neuanpflanzungen zu ersetzen.
- Bedingtes Baurecht** (§ 9 Abs. 2 und § 12 Abs. 3a BauGB)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 09.02.2017. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 04.04.2017 im Internet und vom 03.04.2017 bis zum 11.04.2017 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 12.09.2017 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 23.06.2017 und 28.06.2017 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 22.02.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom 06.03.2018 bis zum 06.04.2018 während folgender Zeiten: Mo, Di und Do 08.00 – 12.00 Uhr sowie Di 15.00 – 18.00 Uhr und Fr 08.00 – 13.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen an der Planung Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, im Internet am 26.02.2018 und durch Aushang vom 26.02.2018 bis zum 06.03.2018 ortsüblich bekannt gemacht. Zusätzlich wurden der Inhalt der Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen unter www.amt-achterwehr.de ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 05.03.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 25.06.2018 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat am 25.06.2018 den Bebauungsplan Nr. 23 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt. Felde, 28. Aug. 2018
- Der katastermäßige Bestand am 05.03.2018 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Schleswig, 1.10.2018
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen. Felde, 28. Aug. 2018
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse des Amtes und die Stelle, bei der die Satzung mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden können und der über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom 31.08.2018 bis zum 10.09.2018 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. * und Internet
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 08.09.2018 in Kraft getreten. Felde, 08. Okt. 2018



Gemeinde Felde:
Vorhabenbezogener B-Plan Nr. 23 "Dorfzentrum"

Stand: Ausfertigung

GRZWO PLANUNGSBÜRO FÜR STADT UND REGION
CAMILLA GRÄTSCHE • SÖNKE GROTH GbR

BALLASTBRÜCKE 12 24937 FLENSBURG
FON 0461 / 254 81 FAX 0461 / 263 48 INFO@GRZWO.DE