

# SATZUNG DER GEMEINDE STUVENBORN, KREIS SEGEBERG, ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8 FÜR DAS GEBIET "SONDERGEBIET FRISCHEMARKT"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 84 der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein jeweils in der z. Zt. gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Stuvemborn vom 24. April 2014 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 für das Gebiet "Sondergebiet Frischemarkt", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO vom 23. Januar 1990  
zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BStB, Nr. 29 vom 20.06.2013 S. 1648)



MAßSTAB 1 : 500



## ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNG	RECHTSGRUNDLAGEN
	<b>I. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIV INHALT)</b>	§ 9 BauGB, BauNVO
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANS	§ 9 Abs.7 BauGB
	SONSTIGES SONDERGEBIET MIT DER ZWECKBESTIMMUNG "GROßFLÄCHIGER EINZELHANDEL - LEBENSMITTELMARKT"	§ 11 BauNVO
	MAXIMALE ÜBERBAUBARE GRUNDFLÄCHE	§ 16+17 BauNVO
	MAXIMALE GEBÄUDEHÖHE IN METERN ÜBER DER HÖHE DES ERDGESCHOSSFERTIGFUGSBODENS	§ 16+18 BauNVO
	ABWEICHENDE BAUWEISE	§ 22 BauNVO
	BAUGRENZE	§ 23 BauNVO
	PRIVATE VERKEHRSLÄCHE - FUSSWEG	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	EIN- UND AUSFAHRT	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	PRIVATE GRÜNFLÄCHE	§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
	PARKANLAGE	§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
	BEZEICHNUNG DER GRÜNFLÄCHEN	
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES -REGENWASSERRÜCKHALTEBECKEN-	§ 9 Abs.1 Nr.16 BauGB
	FLÄCHEN FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT	§ 9 Abs.1 Nr.18 BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
	ANPFLANZEN VON BÄUMEN	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
	ERHALTEN VON BÄUMEN	§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE	§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB
	<b>II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN</b>	§ 9 Abs.6 BauGB
	GEWÄSSERANDSTREIFEN	§ 38 WHG
	<b>III. DARSTELLUNGEN (OHNE NORMCHARAKTER)</b>	
	VORHANDENES GEBÄUDE	
	KÜNFTIG FORTFALLENDES GEBÄUDE	
	GEPLANTES GEBÄUDE	
	VORHANDENE FLURSTOCKSGRENZE	
	FLURSTOCKNUMMER	
	HÖHENPUNKTE	
	VORHANDENE BÄUME	
	MASSANGABEN IN METERN	
	SICHTDREIECK	

## TEIL B - TEXT

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 BauGB, BauNVO

#### 1) Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans

§ 12 Abs.1 BauNVO

1.1 Gemäß § 12 Abs. 3 und 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 sind innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplans nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat.

#### 2) Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 BauGB

2.1 Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandel / Lebensmittelmarkt" dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen zum Verkauf von Lebensmitteln und Waren des täglichen Bedarfs mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 1.650 m². Zulässig sind nur

a) ein Vollsortimentlebensmittelmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 1.200 m²,

b) ein Getränkemarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 200 m² und

c) weitere ergänzende Nahversorgungsangebote (Shops, Dienstleistungen) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 250 m² sowie

d) die zugeordneten Einrichtungen für die Lagerhaltung, für die Verwaltung und Unterhaltung der Einzelhandelsbetriebe.

Für die Einrichtungen nach Textziffer 1.1 a) bis c) ist dabei eine räumliche Trennung nicht erforderlich.

2.2 In dem festgesetzten Sondergebiet darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO die maximal zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer maximal überbaubaren Grundstücksfläche von 9.150 m² überschritten werden.

2.3 Das festgesetzte Maß für die maximal überbaubare Grundstücksfläche gilt für die Summe der baulichen Anlagen innerhalb des festgesetzten Baufeldes.

#### 3) Bauweise

§ 9 Abs.1 BauGB, § 22 (4) BauNVO

3.1 Für das festgesetzte Sonstige Sondergebiet wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten überbaubaren Fläche dürfen Gebäude auch mit Gebäudehöhen über 50,0 m errichtet werden.

#### 4) Höhe der baulichen Anlagen

§ 9 Abs.1 BauGB, § 18 + 18 BauNVO

4.1 Die maximal zulässige Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigungsbodens der Gebäude bzw. Gebäudeteile wird als absoluter Wert über NN (Normal Null) festgesetzt. Das maximal zulässige Maß der Höhe beträgt 27,75 m über NN.

4.2 Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist auf die tatsächliche Höhe des Erdgeschossfertigungsbodens bezogen, gemessen von der Oberkante. Das zulässige Maß der Höhe beträgt 12,50 m.

Untergeordnete Bauteile (z.B. Lüftungsschornsteine, technische Anlagen) dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe um maximal 1,50 m überschreiten.

#### 5) Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

§ 9 Abs.1 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO

5.1 Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

Garagen und überdeckte Stellplätze sind unzulässig.

#### 6) Grünordnerische Festsetzungen

§ 9 Abs.1 BauGB, § 11 (1) BauNVO

6.1 Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgetragt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 10. September 2009 und in aktualisierter Form am 24. April 2014. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Urschau am 07. Oktober 2009 und in aktualisierter Form am 20. Juni 2012 erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 23. Januar 2013 durchgeführt.

3. 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 am 07. März 2013 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 30. Januar 2014 den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 20. Februar 2014 bis einschließlich 21. März 2014 während der Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfreiheit von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgeben werden können, am 05. Februar 2014 durch Abdruck in der Urschau ortsüblich bekannt gemacht.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03. Februar 2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

7. Der katasträmliche Bestand am 28.07.14... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig beschätzt.

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 24. April 2014 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 24. April 2014 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

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

11. Der Beschluss des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 8 durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erläuterung auf Dauer während der Öffnungszeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 2. AUG. 2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Vorschriften der Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Einzelantragsgesuche geltend zu machen und das Erreichen dieser Ansprüche (§ 94 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 BauGB wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem am 2. AUG. 2014 in Kraft getreten.

Stuvemborn, den 14. AUG. 2014  
  
 Bürgermeister

Uetersen, den 28.07.2014  
  
 Öffent. best. Verm.-Ing.

Stuvemborn, den 14. AUG. 2014  
  
 Bürgermeister

Stuvemborn, den 14. AUG. 2014  
  
 Bürgermeister

Stuvemborn, den 14. AUG. 2014  
  
 Bürgermeister

Stuvemborn, den 28. AUG. 2014  
  
 Bürgermeister

## LAGEPLAN



## VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 8 DER GEMEINDE STUVENBORN

JÄNICKE + BLANK  
 ARCHITEKTURBÜRO FÜR  
 STADT- UND ORTSPLANUNG  
 BLÜCHERPLATZ 9 a  
 24105 KIEL  
 Tel. 0431/791910 Fax 070495  
 e-mail: info@jenickeundblank.de

3. Ausfertigung