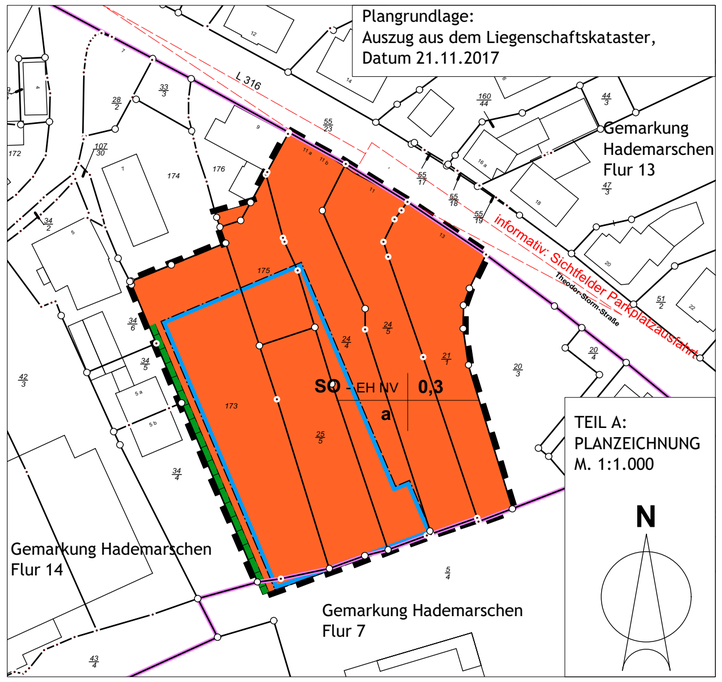
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20 - Gemeinde Hanerau-Hademarschen

für das Gebiet südlich der Theodor-Storm-Straße und östlich der Kaiserstraße

Aufgrund der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 05.10.2017 folgende Satzung über den Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



ZEICHENERKLÄRUNG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

SO EH-NV — Sondergebiet - Einzelhandel Nahversorgung

MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB)

0,3 — Grundflächenzahl

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB)

a — abweichende Bauweise

Baugrenze

FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (§ 9 ABS. 1 NR. 10 BAUGB)

Sichtfelder Zufahrt

FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB)

Maßnahmenfläche

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

175 — Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Flurgrenze

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 u. § 12 BauGB; § 11 (3) BauNVO)

1.1 Das Sondergebiet "Einzelhandel Nahversorgung" (SO EH-NV) dient der Unterbringung von Nahversorgungsangeboten für die Gemeinde Hanerau-Hademarschen und ihren Verflechtungsbereich.

1.2 Im SO EH-NV ist ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit Nahversorgungssortiment bis zu einer Größe von 1.000 qm Verkaufsfläche zulässig. Untergeordnete Randsortimente sind auf maximal 10% der Verkaufsfläche zulässig.

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

Die zulässige Grundfläche darf durch Nebenanlagen, Zufahrten und Stellplätze bis zu einer GRZ von 0,9 überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 An hintere Grundstücksgrenze (im Süden) darf angebaut werden, es sind Gebäude mit einer Länge über 50 m zulässig sind.

3.2 Die festgesetzte Baugrenze darf durch Dachüberstände um maximal 0,50 cm überschritten werden.

4. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die festgesetzte Fläche ist von jeglicher Bebauung und Bepflanzung zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten.

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

5.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche ist entlang der Grenze des Geltungsbereichs eine Hecke aus einheimischen Laubgehölzen zu pflanzen und zu erhalten. Ausfälle sind zu ersetzen.

5.2 Innerhalb des Geltungsbereichs sind insgesamt mindestens zehn Nisthilfen für Gartenvögel (Höhlen-, und Halbhöhlenbrüter) fachgerecht anzubringen und zu pflegen.

6. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Der Betrieb der Einzelhandelsnutzung im festgesetzten Sondergebiet Einzelhandel ist nur im Tagzeitraum (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) zulässig. Dies gilt auch für Begleitvorgänge wie Warenanlieferung, private Abfallentsorgung etc..

7. Allgemeine Zulässigkeit von Vorhaben (§ 12 (3a) i.V.m. § 9 (2) BauGB)

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.01.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 07.02.2017 erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde durch Auslegung vom 13.03. bis 24.03.2017 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 27.02.2017 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Nachbargemeinden wurden zur Abstimmung der Planung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB am 27.02.2017 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 29.06.2017 den Entwurf des B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 24.07. bis 25.08.2017 während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen: montags, dienstags, donnerstags und freitags 8:00 bis 12:00 Uhr sowie donnerstags 14:00 bis 18:00 Uhr. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 14.07.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 17.07.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

7. Die Gemeindevertretung hat am 07.09.2017 den Entwurf des B-Planes mit Begründung erneut beschlossen und erneut zur Auslegung bestimmt.

8. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben erneut in der Zeit vom 18.09.2017 bis 02.10.2017 während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen: montags, dienstags, donnerstags und freitags 8:00 bis 12:00 Uhr sowie donnerstags 14:00 bis 18:00 Uhr. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Veröffentlichung im Amtsblatt vom 08.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

9. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 08.09.2017 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert

....
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)

10. Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

....
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Abteilungsleiterin/Abteilungsleiter der Abteilung 3 des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation

11. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 05.10.2017 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

12. Die Gemeindevertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 05.10.2017 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

....
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)

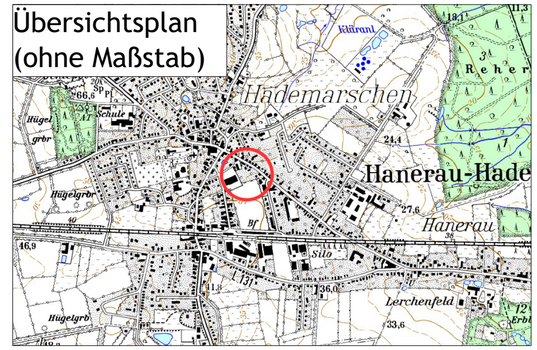
13. Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

....
(Ort, Datum, Siegelabdruck) Bürgermeister (Unterschrift)

14. Der Beschluss des B-Planes 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 ..... durch Veröffentlichung im Amtsblatt 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, Entschädigungsansprüchen 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.

....
(Ort, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift)

Übersichtsplan (ohne Maßstab)



Es gelten die BauNVO 1990 und die PlanZVO 1990

Nr.	Änderungen	Datum	Gez.
4	Änderung Baugrenze, Bauweise	24.08.17	Me
3	Lärmschutz	14.06.17	Me
2	Einarbeitung Anregungen frühz. TöB-Bet.	06.04.17	Me
1	Anpassung an neue VEP	16.01.17	Me

Projekt

Discounter Hanerau-Hademarschen

Auftraggeber TEPKER IMMOBILIEN GBR
WESTERSTARSSE 15, 25557
HANERAU-HADEMARSCHEN

Vorhabenträger TEPKER IMMOBILIEN GBR
WESTERSTARSSE 15 IN 25557
HANERAU-HADEMARSCHEN

Projektnummer 16-08

Plannummer 1608-BP-01-04

Plan **Bebauungsplan**

Dateiname 1608BP05.vwx

Planverfasser

Planungsbüro Sven Methner
Roggenstraße 12, 25704 Meldorf
Tel. 04832/9719779,
E-Mail post@planungsbuero-methner.de

Datum gepr. 21.11.2017

Datum gez. 28.07.2016

Gez. Methner

Maßstab 1 : 1.000