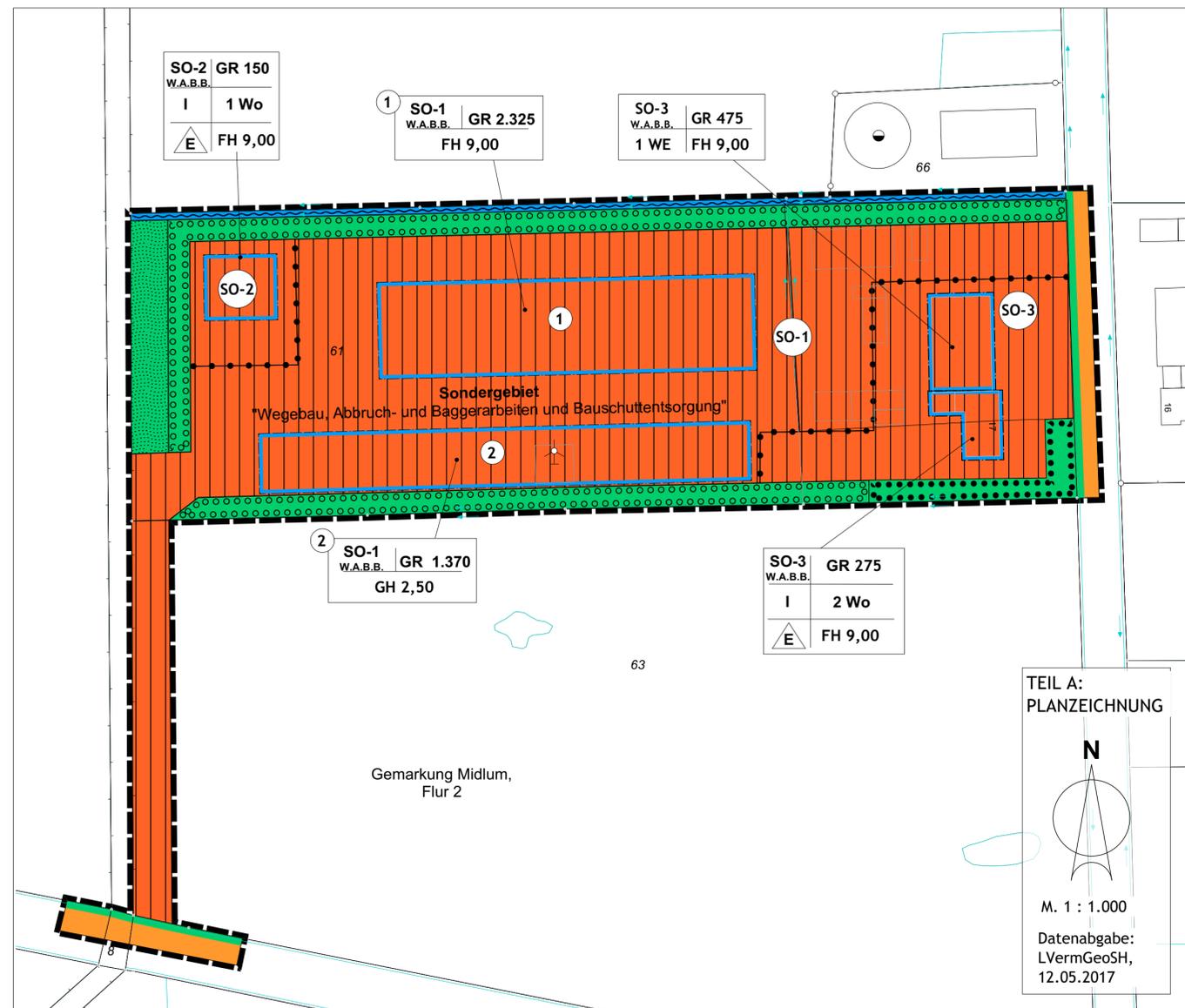


Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9/ Vorhaben- und Erschließungsplan - Gemeinde Midlum für das Gebiet Aussiedlungshof 17; HK-Service (Flurstück 61 der Flur 2, Gemarkung Midlum)

Aufgrund der §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie § 84 Landesbauordnung Schleswig-Holstein wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ... 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; §§ 4, 8 BauNVO)

SO-1 W.A.B.B.E Sonstiges Sondergebiet - Wegebau, Abbruch- und Baggerarbeiten und Bauschuttentsorgung mit den vier Teilgebieten SO-1, SO-2, SO-3 und SO-4

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

GR 416 zulässige Grundfläche in m²
 I maximal zulässige Anzahl der Vollgeschosse
 FH 9,00 maximal zulässige Firsthöhe in Metern
 GH 9,00 maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen in Metern

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

Baugrenze
 Einzelhäuser zulässig

MAXIMAL ZULÄSSIGE ANZAHL VON WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 ABS. 1 NR. 6 BAUGB)

3 Wo max. Anzahl von Wohnungen in Wohngebäuden

VERKEHRSFÄCHEN (§ 9 Abs.1 Nr. 11 und Abs. 6 BAUGB)

Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie

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

Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern
 Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
 Räumstreifen (private Grünfläche)

WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNG DES WASSERABFLUSSES

Fäche für die Regelung des Wasserabflusses

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 Knödelinie zur Abgrenzung von Nutzungen unterschiedlicher Art innerhalb des Plangebietes

PLANZEICHEN OHNE NORMCHARAKTER

Gebäude
 Flurstücksgrenzen
 257 Flurstücksnummern

Es gelten die BauNVO 2017 und die PlanZVO 1990

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Das Sonstige Sondergebiet - W.A.B.B. dient der Unterbringung von Betrieben im Bereich Wegebau, Abbruch- und Baggerarbeiten und Bauschuttentsorgung mit dazugehörigen Anlagen.

1.2 Zulässig sind
 a) Wegebau-Betriebe einschließlich notwendiger Betriebs- und Nebenanlagen, insbesondere zur Lagerung von Materialien (z.B. Schüttgutboxen, Waschplatz etc.).
 b) Betriebe für Bagger- und Abbrucharbeiten einschließlich der zertifizierten Entsorgung von Bauschutt und allen notwendigen Betriebs- und Nebenanlagen (z.B. Schüttgutboxen und Lagerflächen).
 c) maximal vier Wohneinheiten für die Betriebsinhaber und -leiter sowie Personal. Die Wohneinheiten müssen den Betrieben zu a) und b) zugeordnet und ihnen in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein. Ausnahmsweise ist im westlichen Baufenster des SO-3 Wohnnutzung auch ohne direkten Betriebsbezug (z.B. für ehemalige Betriebsinhaber und Familienangehörige) zulässig.
 d) Klein-Windkraftanlagen zur Stromerzeugung für den privaten und den gewerblichen Verbrauch.
 e) ein Verkaufsraum und Räume für Schulungen/Seminare
 1.3 Wohnnutzung ist nur in den Teilgebieten SO-2 und SO-3 zulässig. Die unter 1.2.e) aufgeführten Räume sind nur im Teilgebiet SO-3 zulässig.
 1.4 In allen Teilgebieten des SO sind die zugeordneten Zufahrten und Stellplätze zulässig.

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

2.1. Bezugspunkt für die Höhenfestsetzung ist der höchste Punkt der Straßenbegrenzungslinie des an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzenden Teilstücks der öffentlichen Straße.
 2.2 Die maximal überbaubare Grundfläche bezieht sich auf die jeweiligen Baufenster.
 2.2.1 Für das SO-1 gilt: Die festgesetzte GR kann durch Betriebsflächen und Nebenanlagen in einem Umfang von bis zu 11.430 m² überschritten werden.
 2.2.1.1 Im Baufenster (2) kann die maximale Höhe für bauliche Anlagen durch Kleinwindkraftanlagen ausnahmsweise überschritten werden.
 2.2.2 Für das SO-2 und das SO-3 gilt: Die festgesetzte GR kann durch angebaute Terrassen überschritten werden. Die Größe der Terrassen darf maximal 30 m² betragen.
 2.2.3 Die zulässige Grundfläche darf durch Nebenanlagen wie Garagen oder Carports, Zuwegungen und Zufahrten, Stellplätze, und Nebengebäude (z.B. Garten- oder Spielhäuser) im SO-2 um bis zu 75 m² und im SO-3 um bis zu 750 m² überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch Terrassen überschritten werden.

4. Allgemeine Zulässigkeit von Vorhaben (§§ 9 Abs. 2 und 13a Abs. 3a BauGB)

Im Rahmen der festgesetzten Nutzung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags bleiben unberührt.

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

4.1 Die Anpflanzungen müssen durch Gehölze und Sträucher einheimischer Arten laut Pflanzenliste geleistet werden.
 4.2 Die befestigten Flächen außerhalb der überbaubaren Bereiche sind in wasserdurchlässiger Befestigung auszuführen.

6. Örtliche Bauvorschriften

6.1 Für eine einheitliche Gestaltung der Gebäude wird eine Dachneigung von 20-30° bei den Hallen und von 30-45° bei den Wohngebäuden festgesetzt.
 6.2 Für eine einheitliche Gestaltung der Fassaden und Dächer wird eine Ausführung in den gleichen Materialien wie das Bestandsgebäude festgesetzt.
 6.3. Eigenständige Werbeanlagen sind nicht erlaubt. Werbeanlagen an den Fassaden der Hallen im SO-1 und SO-3 mit einer maximalen Größe von 10m x 2m sind erlaubt. Es darf maximal eine Werbeanlage beleuchtet sein. Außerdem sind untergeordnete Firmenschilder (z.B. Eingangs-/Postschild) unter 1 m² Größe zulässig. Wechselbeleuchtung ist unzulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom ... bis ... erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am ... 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 ... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am ... 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 ... bis ... während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 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, vom ... bis ... durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter <http://www.amtfa.de/bauleitplanverfahren.htm> ins Internet eingestellt.

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

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

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

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

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

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

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

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

10. 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) (Unterschrift)

11. Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom bis durch Aushang 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.

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

HINWEISE

Überschwemmungsrisiko

Das Plangebiet liegt im Risikobereich für ein Küstenhochwasser niedriger Wahrscheinlichkeit (200jährige statistische Eintrittswahrscheinlichkeit). Es sind entsprechende Vorkehrungen zum Schutz von Menschen, die sich im Plangebiet aufhalten zu treffen.

Denkmalschutz

Gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz SH hat, wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Pflanzenliste

Es sind die Gehölze des Anhangs C der Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz von 2017 zu verwenden.

Naturschutzrechtlicher Ausgleich

Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Planung verursacht werden, werden in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde teilweise durch Maßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs ausgeglichen. Die Maßnahmen werden rechtsverbindlich gesichert.

Nr.	Änderungen	Datum	Gez.
Projekt			
Erweiterung HK Service und BK Wegebau, Midlum			
Auftraggeber HK Service und BK Wegebau, Aussiedlung 17, 25938 Midlum		Projektnummer 2108	Plannummer
Vorhabenträger		ENTWURF	
Plan Bebauungsplan			
Planverfasser		Dateiname 2108BP01.vwx	Datum gepr. 04.05.2023
		Datum gez. 22.07.2022	Gez. Bühler
		Maßstab 1 : 1.000	
Planungsbüro Sven Methner Zingelstraße 50, 25704 Meldorf Tel. 04832/9719779, E-Mail post@planungsbuero-methner.de			