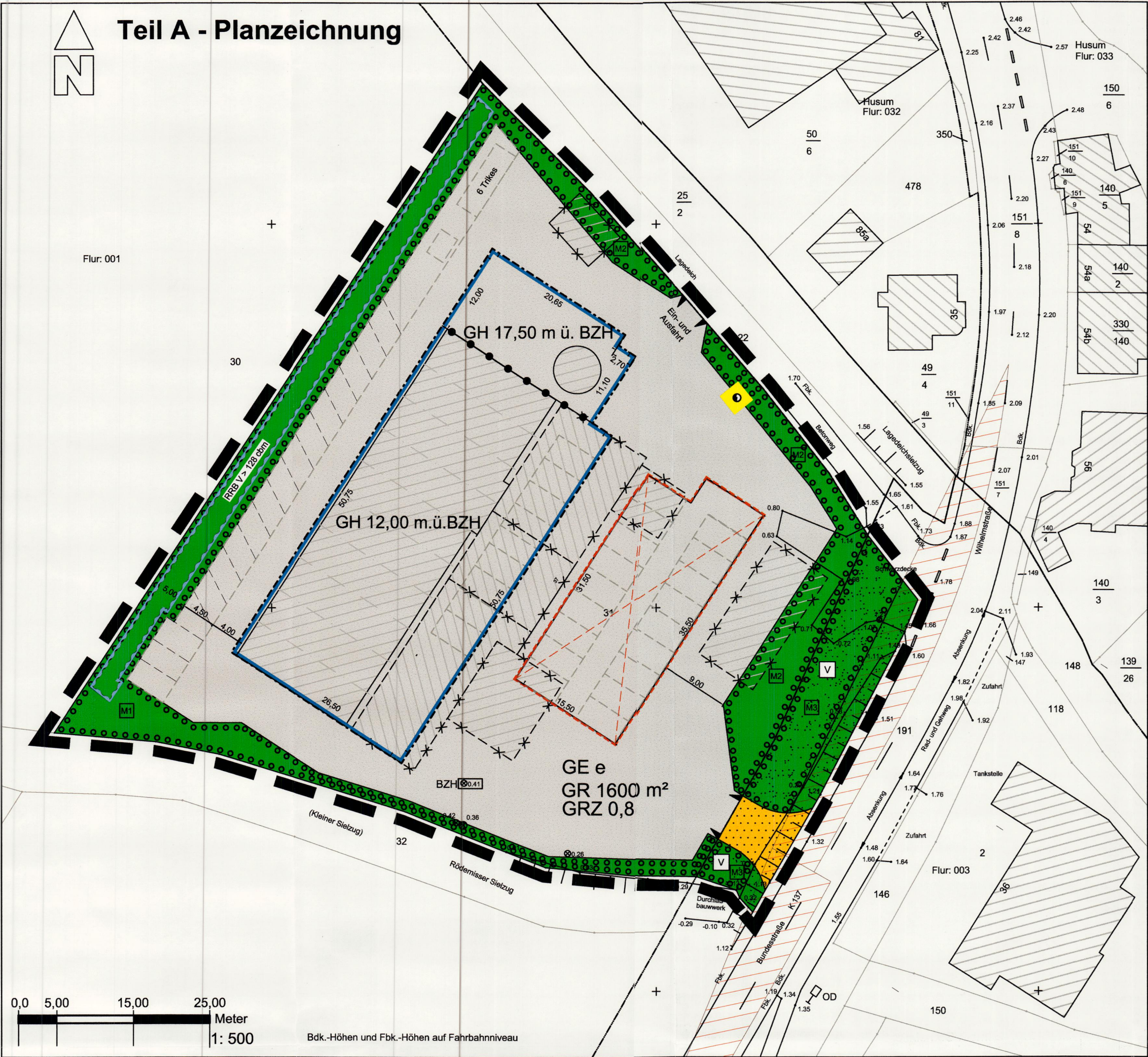


Satzung der Gemeinde Südermarsch über den Bebauungsplan Nr. 7
- Postverteilungszentrum -
Für das Gebiet westlich der Bundesstraße, südlich des Lagedeichs und nördlich des Rödemisser Sielzuges

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 3.11.2017 (BGBl. I, S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I, S. 587), wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 07 für das o.a. Gebiet, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.
-Es gelten die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 und die Planzeichenverordnung vom 18. 12 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4.Mai 2017-



Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	GE e Gewerbegebiet mit Einschränkung - s. textl. Festsetzung I. Nr. 1. (1) -
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	GR 1600 m² GRZ 0.8 GH 17,50 m ü.BZH Grundfläche baulicher Anlagen Gebäude - s. textl. Festsetzung I. Nr. 1. (2) - Grundflächenzahl - s. textl. Festsetzung I. Nr. 1. (2) - max. Gebäudehöhe über Bezugshöhe maximale Höhe baulicher Anlagen - s. textl. Festsetzung I. Nr. 1. (3) -
3. Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	Baugrenze
4. Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	Verkehrsfläche Einfahrtsbereich
5. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	private Grünflächen Verkehrsgrünfläche
6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)	Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung - s. textl. Festsetzung I. Nr. 4 - Massnahmen Nm. zur Anpflanzung - s. textl. Festsetzung I. Nr. 4 -
7. Sonstige Planzeichen	Abgrenzung Flächen Wasserwirtschaft RRB = Regenrückhaltung Versorgungsfläche -Elektrizität- Abstellanlagen, Stellplätze mit Überdachung (§ 9 Abs. 1 Nr.4 BauGB) - s. textl. Festsetzung I. Nr. 3 - Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB) Bestandsgaben / Nachrichtliche Darstellungen vorh. Gebäude m. Hausnummer Abbruch Bestandsgebäude Flurstücksgrenze Flurstücksnummer Flurgrenze Gemark/Gemeinde Straßenabgrenzung Sichtfeld Graben Abstellanlagen, Stellplätze Bezugsebene KD-Höhe Bezugshöhe m.ü.N.N.

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 21.02.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang vom 28.02.2022 bis 08.03.2022 / durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt am / in der (Zeitung)

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde am 22.03.2023 durchgeführt.

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 3 Abs.1 u. § 2 Abs. 4 BauGB am 2.1.2023 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 22.03.2023 den Entwurf des B-Planes 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 (Teil 1 u. Teil 2) haben in der Zeit vom 2.04.2023 bis zum 12.05.2023 während der Dienstzeiten des Amtes Nordsee-Treene nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, vom 02.04.2023 bis zum 11.04.2023 durch Aushang, ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www.amt-nordsee-treene.de" 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 05.04.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Stand der Katasterdaten: 11.10.2023

Husum, den 16.10.2023

Ort, Datum, Siegelabdruck, Amtsgemeinde

Ort, Datum, Siegelabdruck, Bürgermeister

Ort, Datum, Siegelabdruck, Bürgermeister

Ort, Datum, Siegelabdruck, Bürgermeister

Teil B - Textliche Festsetzungen

Ergänzend zu den Ausweisungen des Teils A, Planzeichnung, wird folgendes festgesetzt:

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

- (1) **Gewerbegebiet mit Einschränkung GEe** (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)
- (1.1) Gewerbegebiet mit Einschränkung GEe sind folgende Nutzungen zulässig:
- nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe i.S.v. § 6 BauNVO (Mischgebiete)
 - Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
 - Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Gebäude und Räume für freie Berufe
- (1.2) Unzulässig sind:
- Tankstellen
 - Vergnügungsstätten
 - Einzelhandelsbetriebe
- (1.3) Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von max. 100 m² zulässig, wenn sie:
1. in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang zu den in dem Gewerbegebiet ansiedelnden Lager-, Dienstleistungs-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und
 2. diesen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- (1.4) Ausnahmsweise sind Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind zulässig.

(2) **Grundfläche baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO)

Im Bebauungsplan wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO eine Grundfläche (GR) für Gebäude und Anlagen, die im direkten Bodenkontakt innerhalb der überbaubaren Flächen eingebunden werden, festgesetzt. Grundsätzlich gilt für die gesamten Flächen des Gewerbegebietes die Obergrenze der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8.

(3) **Höhe baulicher Anlagen - Gebäudehöhen** - (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO) **Höhenbezugsebene** (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen -maximale Gebäudehöhen- von 12,00 m bzw. 17,50 m über die im Plan verortete Bezugshöhe (BZH) über Normal-Null „Bezugsebene“ beinhaltet technische Einrichtungen (z.B. Sendemast, PV-Anlagen, Lüftungseinrichtungen). Geringfügige Überschreitungen von technischen Einrichtungen der zulässigen maximale Höhe um jeweils bis zu 5 % nach Satz 1 sind ausnahmsweise zulässig.

2. **Nicht überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Zufahrten, Verkehrsflächen, Abstellanlagen, Stellplätze, Stellplätze mit Überdachung und Zaunanlagen sind außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.

3. **Abstellanlagen, Stellplätze mit Überdachung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Überdachung von Abstellanlagen und Stellplätzen sind nur innerhalb der umgrenzten Fläche zulässig. Die Nutzung der Überdachung mit technischen Einrichtungen zur Energiegewinnung (z.B. PV-Anlagen) ist zulässig.

4. **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. 25b BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a u. 25b BauGB wird festgesetzt, dass innerhalb der umgrenzten Flächen die Maßnahmen wie Gehölzentwicklung, -ergänzung, -umbau, Hecken- und Baumpflanzung auszuführen sind und Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen in ihrer Anpflanzung zu erhalten sind.

Maßnahmen-Pflanzgebot

M1 - Innerhalb der gekennzeichneten Fläche (M1 - Pflanzgebot) auf einer Gesamtfläche von 778 m² sind zur Abgrenzung bzw. Saumgliederung des Gewässerseitenraums und entlang der westlich verlaufenden naturnah gestalteten Regenrückhaltung - Mulden-Rigolen-System - Anpflanzungen mit Hochstaudenflur, Gräsern und Stauden gemäß der Maßnahmenvorlage aus dem im Umweltbericht/Grünordnung vorzunehmen. Es sind Arten der im Umweltbericht/Grünordnung abgedruckten Pflanzliste zu verwenden. Die Umsetzung ist im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan geregelt.

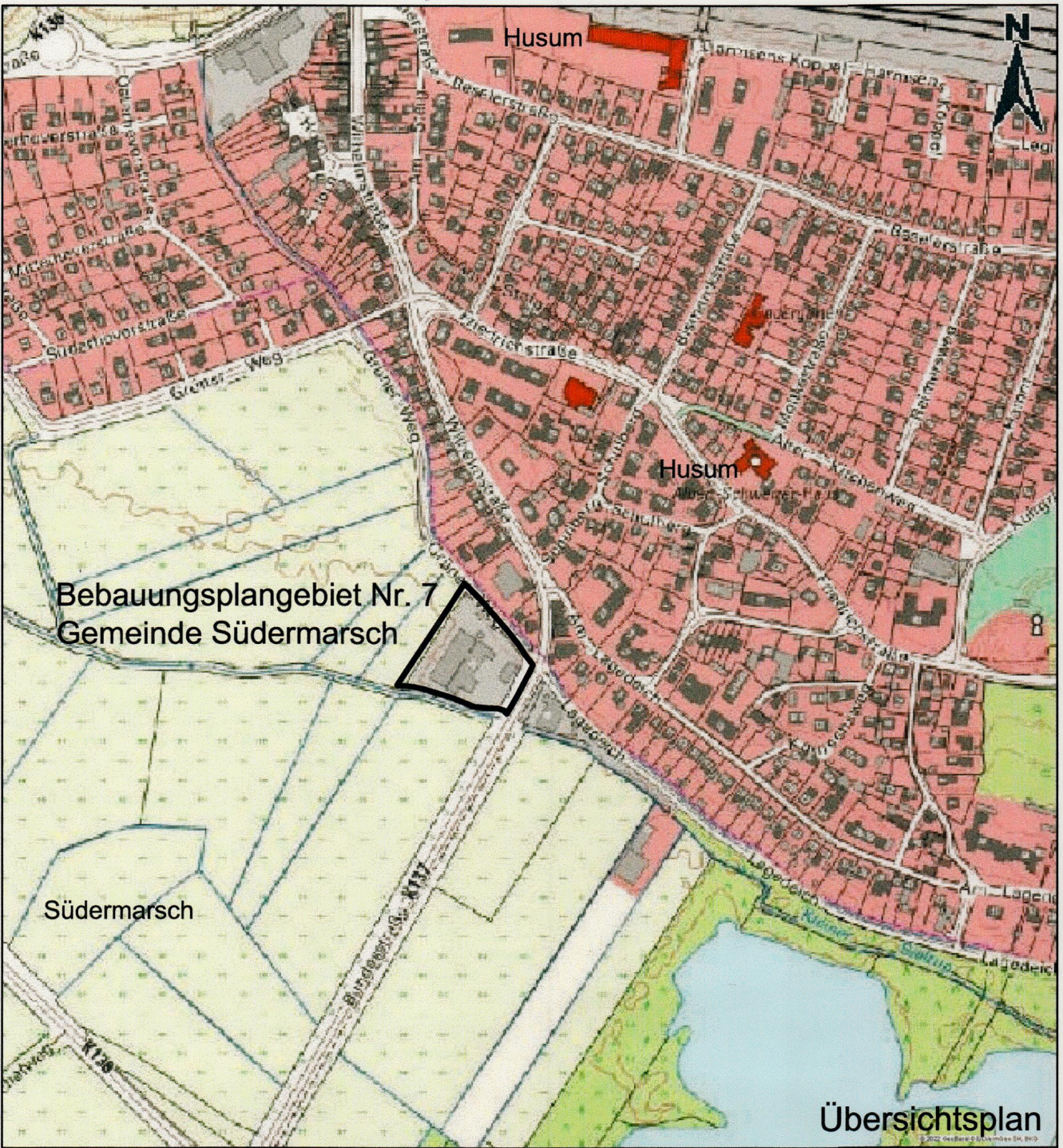
M2 - Innerhalb der gekennzeichneten Fläche (M2 - Pflanzgebot) auf einer Gesamtfläche von 300 m² ist ein Saumstreifen mit Hochstaudenflur, Gräsern, Stauden und Strauchgehölzen in Solitärstellung durchzuführen. Es sind Arten der im Umweltbericht/Grünordnung abgedruckten Pflanzliste zu verwenden. Die Umsetzung ist im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan geregelt.

M3 - Innerhalb der gekennzeichneten Fläche (M3 - Pflanzgebot) auf einer Gesamtfläche von 250 m² erfolgt eine straßenbegleitende Pflanzung aus heimischen Straucharten. Es ist eine 2-reihige, offen versetzte 1,80 m breite Hecken-/ Strauchpflanzung mit Arten aus der Pflanzenartenliste im Raster 0,45 m x 0,45 m gemäß Pflanzsystem/Schema im Umweltbericht/Grünordnung zu pflanzen. Es sind Arten der im Umweltbericht/Grünordnung, abgedruckten Pflanzliste zu verwenden. Die Umsetzung ist im städtebaulichen Vertrag zum Bebauungsplan geregelt.

Die aufgeführten Maßnahmen sind entsprechend § 9 Abs. 1 a BauGB der Eingriffe zugeordnet. Um das Tötungsverbot gem. § 44 (1) BNatSchG bei den Gebäudebrütern zu vermeiden, müssen alle Bauaufeldfreimachungen und Gebäudeaus- und -umbauten außerhalb der Vogelbrutzeit zwischen dem 01.10. und 15.03. erfolgen. Ein Umsetzungsprotokoll ist nach Fertigstellung der Maßnahmen der Untere Naturschutzbehörde (UNS) vorzulegen. Ein Monitoring ist nach 3, 5 und 10 Jahren durchzuführen und mit einem Ergebnisprotokoll bei der UNS vorzustellen. Die neuen Pflanzungen werden im Rahmen der Fertigstellungs- und Entwicklungspflege auf Wuchshüllen überprüft.

Hinweise

Auf § 15 des Denkmalschutzgesetzes wird verwiesen:
Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich, unmittelbar oder über die Gemeinde oder den 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 auf 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 4 Wochen seit der Mitteilung.



Gemeinde Südermarsch
Amt Nordsee-Treene - Kreis Nordfriesland

Bebauungsplan Nr. 7
Gewerbegebiet "Postverteilungszentrum"

M.: 1 : 500
09.12.2022

GREGOR BAUMEISTER
ARCHITEKT DIPL.-ING. AK-Süd
STADT- UND REGIONALPLANER

25813 HUSUM
TEL. 04661/91510
TEL. 0171/5138897

Garten Hauptmann-Str. 21
FAK 04661/91511
S+R@gg.baumeister.de