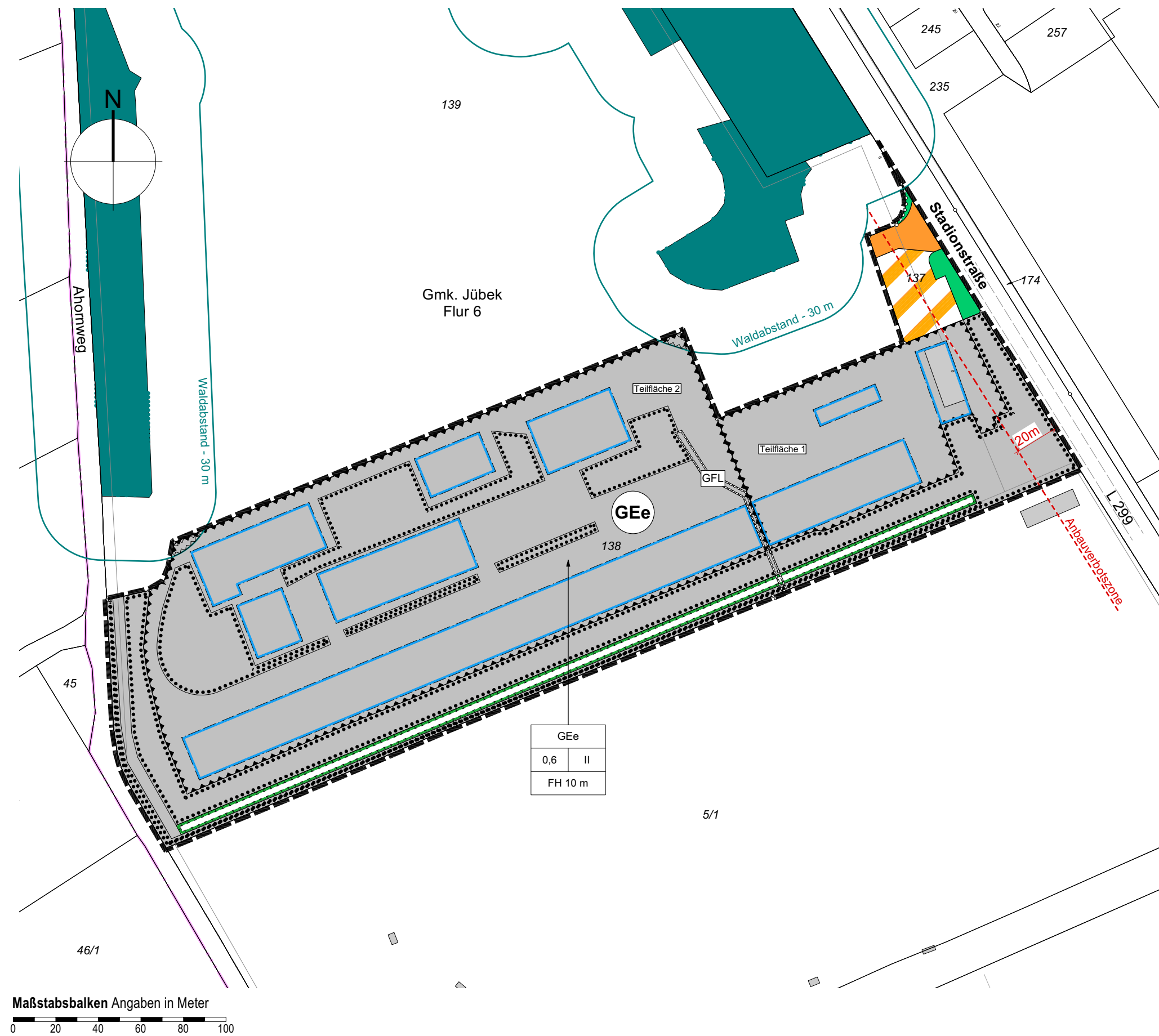


Satzung der Gemeinde Jübek über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 "Stadionstraße"

Präambel: Aufgrund des § 10 i.V.m. dem § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) wird durch die Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom folgende Satzung der Gemeinde Jübek über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 für das Gebiet westlich der Stadionstraße (L 299), nördlich des Stadions und östlich des Allmoorweges, umfassend die Flurstücke 137 und 138 der Flur 6 in der Gemarkung Jübek, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A - Planzeichnung



Kartengrundlage: Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Stand vom 02.07.2024. (©GeoBasis-DEIL/VermGeo SH/CC BY 4.0) (https://geodaten.schleswig-holstein.de/geoinform-ctv_app/download/off-aktive.html)

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerverordnung vom 18.12.1990 (PlanZV 90), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

GEe Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 BauNVO)

GRZ 0,6 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH 10 m Maximale Firsthöhe über GOK

Baugrenzen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 BauNVO)

Baugrenze

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Private Verkehrs- und Stellplatzflächen

Grünflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Private Grünflächen

Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen sowie von Gewässern

Sonstige Planzeichen

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

Leitungsrecht Schmutzwasser zugunsten der Gemeinde Jübek

Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

II. Darstellungen ohne Normcharakter

Vorhandene Gebäude

Flurstücksgrenzen, vermarkt

Flurstücksgrenzen, unvermarkt

Flurstücksnummer

Flurgrenze

Anbauverbotszone, 20 m zur Landesstraße L 299 (Straßen- und Wegenetz SH)

Waldabstand - 30 m

Teil B - Textliche Festsetzungen

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)

1. Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1 und 8 BauNVO)

(1) Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Zulässig sind Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zugelassen werden.

(2) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von maximal 300 qm Geschossfläche zulässig, wenn sie nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln, in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Für Betriebe der Spirituosenherstellung und des Spirituosen Großhandels kann ausnahmsweise eine Geschossfläche von 800 qm für den Einzelhandelsanteil zugelassen werden. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Geschossflächen von 300 bzw. 800 qm für den Einzelhandelsanteil kann darüber hinaus bis zu maximal 1.200 qm Geschossfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Gewerbebetriebe des Kfz-Handwerks, des holzver- oder holzverarbeitenden Bereichs einschließlich Möbel oder des Bau- und Gartenbedarfs handelt. Auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils gegenüber dem im funktionalen Zusammenhang stehenden Betrieb kann in diesem Fall verzichtet werden. Bei der Ermittlung der Geschossflächen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mit zuzurechnen.

(3) Ausnahmsweise können Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen werden.

(4) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Vergnügungsstätten auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 18 BauNVO)

Die maximale Firsthöhe von 10 m darf durch technische Auf- und Anbauten überschritten werden.

3. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 14 und 23 BauNVO)

Die Grundflächenzahl von 0,6 darf für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Verkehrsflächen und sonstige Flächenbefestigungen, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

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

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind standortgerechte heimische Laubbäume (2xv 80/100) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Pflanzabstand beträgt 1,00 m.

5. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche folgende immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) weder tags (06:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche 1	tags	57 dB(A)
	nachts	42 dB(A)

Teilfläche 2	tags	60 dB(A)
	nachts	45 dB(A)

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.03.2017.

2. Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf der 1. Änderung des B-Plans Nr. 14 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

3. Der Entwurf des B-Plans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis während der Dienstzeiten des Amtes Arensharde 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, am im Amtsblatt des Amtes Arensharde ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.amt-arensharde.de ins Internet eingestellt.

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

Ort, Datum, Siegelabdruck Amt/Gemeinde

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

Ort, Datum, Siegelabdruck Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur/in

6. Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

7. 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 Beschluss gebilligt.

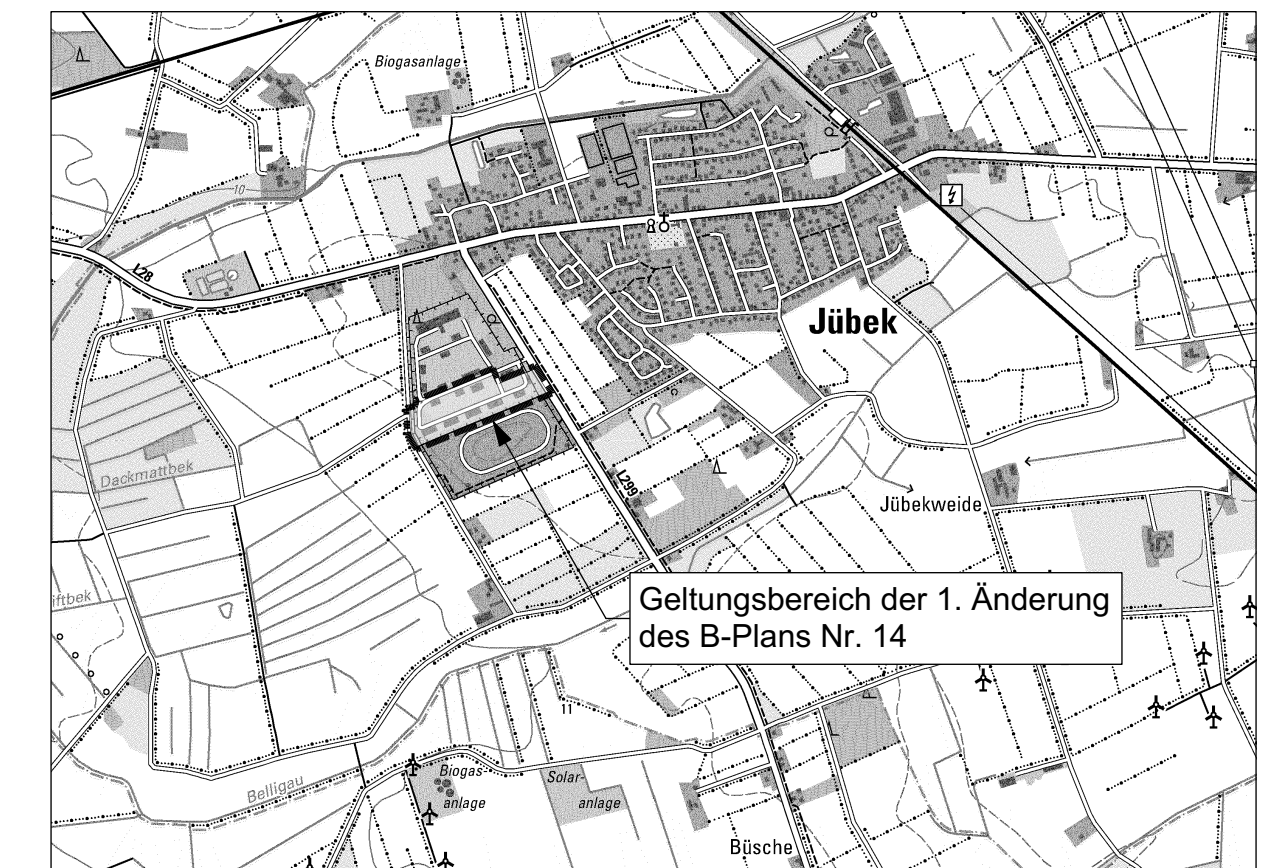
Ort, Datum, Siegelabdruck Bürgermeister/in

8. 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/in

9. Der Beschluss der 1. Änderung des B-Plans Nr. 14 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 am 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 Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

Ort, Datum, Siegelabdruck Bürgermeister/in



Gemeinde Jübek

Kreis Schleswig-Flensburg

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 "Stadionstraße"

Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB

Entwurf für die Veröffentlichung

Veröffentlicht vom bis

Stand: 05.12.2024



Regionaleentwicklung
Stadtplanung
Ortsentwicklung
Landschaftsplanung
Freiraumplanung

Südenstr. 3
25885 Wester-Ohrstedt
Tel.: 0 48 47 - 980
Fax: 0 48 47 - 483
e-mail: info@olaf.de

