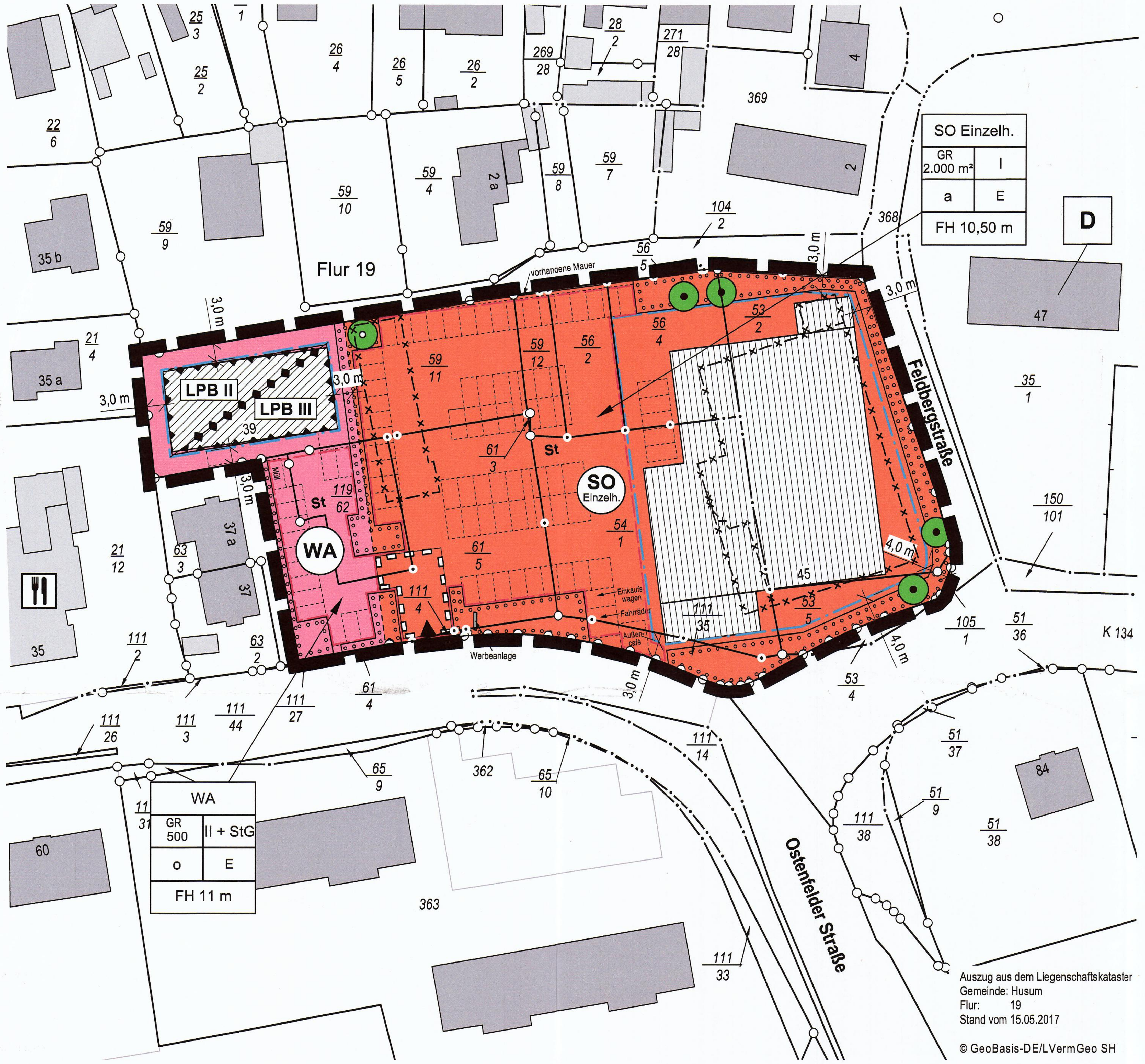
Satzung der Stadt Husum über den Bebauungsplan Nr. 70, "Einzelhandel Osterhusumer Straße"

Präambel: Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung, wird nach Beschlussfassung durch das Stadtverordnetenkollegiums vom 22.03.2018 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 70 "Einzelhandel Osterhusumer Straße" für das Gebiet nördlich der Osterhusumer Straße sowie westlich und südlich der Feldbergstraße, umfassend die Flurstücke 53/2, 53/5, 54/1, 56/2, 56/4, 59/11, 59/12, 61/3, 61/5, 111/4, 111/35 und 119/62 der Flur 19 der Gemarkung Husum, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A - Planzeichnung

Maßstab 1: 500



Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (PlanzV 90), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl i S. 1057).

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)

WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

SO Einzelh. — Sondergebiete - Einzelhandel (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GR 500 m² — Grundfläche

I + StG — Zahl der Vollgeschosse + Staffelgeschoss

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o — Offene Bauweise

a — Abweichende Bauweise

E — Nur Einzelhäuser zulässig

FH — Firsthöhe

Baugrenze

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

vorhandene Einfahrt

Schutz, Pflege, Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Baum - zu erhalten

Baum - anzupflanzen

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Stadterhaltung und Denkmalschutz
(§ 5 Abs. 4, § 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)

D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen

Sonstige Planzeichen

St — Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten und Gemeinschaftsanlagen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

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

LPB II — Lärmpegelbereich II (gem. DIN 4108 "Schallschutz im Hochbau") Die Schallschutzmaßnahmen aus den Textl. Festsetzungen (Teil B) zur Einhaltung der Immissionsgrenzwerte sind zu befolgen.

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BISchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene bauliche Anlagen

geplante bauliche Anlagen

Abriss

befestigte Flächen (Zufahrten Wege, Stellplätze etc.)

Flurstücksgrenzen, vermarkt

Flurstücksgrenzen, unvermarkt

39/22 — Flurstücksnummer

vorgeschlagene Grundstücksteilung

Teil B - Textliche Festsetzungen

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.1.1990, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

1. Art der Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 1, 4 und 11 BauNVO)
(1) Das Sondergebiet „Einzelhandel" dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes und eines integrierten Backshops mit Café.
(1.1) Im Sondergebiet „SO" sind gem. § 11 BauNVO zulässig:
- ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb zum Zweck der Nahversorgung und ein integrierter Backshop mit innen- und außenliegendem Café-Bereich,
- Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO (u. a. Unterstände für Einkaufswagen, Plakatvitrinen und Werbeanlagen),
- Stellplätze und ihre Zufahrten.

(1.2) Die zulässige Verkaufsfläche wird für den Einzelhandelsbetrieb auf 1.200 m² und für den Backshop auf 100 m² begrenzt.
(1.3) Zulässig ist der Verkauf von Lebensmitteln und Getränken, Drogeriewaren und Körperpflegeartikeln, Schnittblumen, pharmazeutischen Artikeln, Schreibwaren, Papier sowie Zeitungen und Zeitschriften. Auf einem Anteil von bis zu 10 % der zulässigen realisierten Verkaufsfläche sind andere Sortimente zulässig.

(2) Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.
(2.1) Im allgemeinen Wohngebiet „WA" sind gem. § 4 BauNVO zulässig:
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(2.2) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen.

(2.3) In dem allgemeinen Wohngebiet sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 bis 19 BauNVO)
(1) Die festgesetzten Gebäudehöhen (Firsthöhen - FH) bemessen sich an der Oberkante des zum Plangebiet gehörigen Straßenabschnittes, bei ansteigendem bzw. abfallendem Gelände vermehrt bzw. vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes bis zur Mitte des Gebäudes, gemessen von der der Mitte der straßenseitigen Gebäudekante gegenüberliegende Fahrbahnoberfläche.
(2) Sondergebiet "SO":
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 überschritten werden.
(2) Allgemeines Wohngebiet "WA":
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,85 überschritten werden.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und §§ 22 und 23 BauNVO)
(1) Abweichend von der offenen Bauweise sind im Sondergebiet "SO" auch Gebäude mit einer Gebäudelänge von über 50 m zulässig.
(2) An der nördlichen Grundstücksgrenze des Sondergebiets "SO" ist in der abweichenden Bauweise die bereits bestehende Mauer auf einer Länge von 90 m entlang der Grundstücksgrenze zulässig.

4. Flächen für Garagen und Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 14 und 23 BauNVO)
(1) Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten zulässig.
(2) Werbeanlagen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen und innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich zulässig.

5. Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB)
Für die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Grundstücksanlieger des allgemeinen Wohngebiets festgesetzt. Eine Überbauung und Bepflanzung der Flächen ist nicht zulässig.

6. Grünflächen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und Flächen für das Anpflanzen bzw. Erhalten von Bäumen und Sträuchern
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 i. V. m. Nr. 25 BauGB und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
(1) Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Sträucher und sonstige Bepflanzungen bestehend aus heimischen Gewächsen zu pflanzen.
(2) Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Bäume - Winterlinden (Tilia cordata) - sind zu erhalten und bei Abgang 1:1 zu ersetzen.
Der als anzupflanzen festgesetzte Baum ist als standortgerechter heimischer Laubbaum mit einer Mindestqualität von Hochstamm 3xv. STU 12 - 14 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

7. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffende bauliche oder sonstige Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
(1) Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm bzw. der Orientierungswerte nach DIN 18005 werden folgende organisatorische und aktive Lärmschutzmaßnahmen für das Sondergebiet "SO" festgesetzt:
(1.1) Für den Parkplatz sind Fahrgassen mit einer Asphaltoberfläche oder einem schalltechnisch gleichwertigen Belag zu realisieren.
(1.2) Die Öffnungszeit des Betriebes ist von 07:00 bis 21:30 Uhr zu beschränken.
(1.3) Eine Lkw-Nachtanlieferung ist unzulässig.
(1.4) Die vorhandene Lärmschutzwand nördlich des Stellplatzes an der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs ist zu erhalten.
(1.5) Für das geplante Wohngebäude im allgemeinen Wohngebiet "WA" wird festgesetzt, dass im Bereich der Ostfassade keine schutzbedürftigen Räume bzw. keine zu öffnenden Fenster zu einem schutzbedürftigen Raum zulässig sind.

(2) Innerhalb der in der Planzeichnung im allgemeinen Wohngebiet "WA" festgesetzten Flächen "Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BISchG" (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB) - LPB - (Lärmpegelbereich, z.B. LPB II) werden für das Wohngebäude folgende passive Schallschutzmaßnahmen an den Fassaden zum Schutz vor schädlichen Geräuschimmissionen festgesetzt.
Für die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Räume sind an allen Fassaden passive Schallschutzmaßnahmen gem. DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" entsprechend den in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereichen II bis III vorzusehen.
Auf Höhe des Staffelgeschosses sind abweichend von der Festsetzung der Lärmpegelbereiche in der Planzeichnung die westlichen Außenbauteile (Außenwände, Fenster, Zuluftöffnungen) in einer Länge von 4 m ab der südlichen Baugrenze entsprechend des Lärmpegelbereichs III auszubilden.

Die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße (erf. $R'_{w,res}$) aller Außenbauteile (Außenwände, Fenster, Zuluftöffnungen) der jeweiligen Aufenthaltsräume betragen:

Lärmpegelbereich -LPB-	"Maßgeblicher Außenlärmpegel" / dB(A)	Raumart	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, Unterrichtsräume und änliches erf. $R'_{w,res}$ / dB	Büroräume[a] und ähnliches erf.$R'_{w,res}$ / dB
II	bis 55	30	30
III	56 bis 60	35	30

[a] An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

8. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBauO S-H)
(1) Fassadengestaltung:
Es sind glatt verputzte Fassaden und Verblendmauerwerk zulässig. Im Bereich des Sondergebiets "SO" ist ebenfalls eine Platten- und Elementverkleidung zulässig.
Nebenanlagen sind von den Festsetzungen der Fassadengestaltung ausgenommen.
(2) Dachgestaltung:
Die Dächer im Bereich des Sondergebiets "SO" sind als Sattel-, Flach- oder Pultdächer auszubilden. Die Dächer im Bereich des allgemeinen Wohngebiets "WA" sind als Flachdächer auszubilden.
Nebenanlagen sind von den Festsetzungen der Dachgestaltung ausgenommen.
(3) Solaranlagen:
Anlagen für Photovoltaik und Solarthermie sind auf den Dachflächen zulässig.
(4) Nebenanlagen und Stellplätze:
Im Bereich des allgemeinen Wohngebiets "WA" ist mindestens ein Stellplatz je Wohneinheit vorzusehen.
(5) Werbeanlagen im Sondergebiet "SO":
Im Sondergebiet ist eine freistehende Werbeanlage in dem in der Planzeichnung Teil A gekennzeichneten Bereich als Werbung an der Stätte der Leistung zulässig. Die Oberkante der Werbeanlage darf max. 10,00 m über der Oberkante der dazugehörigen Erschließungsstraße liegen. Sie darf eine Größe von 12 m² nicht überschreiten. Bei beidseitiger Verwendung darf die Werbefläche somit 24 m² betragen.
Werbeanlagen sind am Gebäude im Bereich des Eingangs an der West- und Südseite zulässig. Sie dürfen die Firsthöhe des Gebäudes nicht überschreiten.
(6) Flächenversiegelungen:
Im allgemeinen Wohngebiet "WA" sind die Oberflächen der Stellplätze teilversiegelt auszuführen.

Hinweise

1. Bodendenkmalpflege
Der überplante Bereich befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmalen zu rechnen.
Es wird deshalb ausdrücklich auf § 15 DSchG verwiesen:
Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat 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 Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zu der Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines 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.

2. Kampfmittel
In der Stadt Husum sind Kampfmittel nicht auszuschließen.
Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z.B. Baugruben, Kanalisation, Gas, Wasser, Strom und Straßenbau ist die Fläche bzw. Trasse gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein durch das Landeskriminalamt auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

3. Altlasten
Der Rückbau des Werkstattgebäudes im nordwestlichen Bereich des Sondergbiets "SO" ist hinsichtlich Altlasten gutachterlich zu begleiten.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Umwelt- und Planungsausschusses vom 05.04.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in den Husumer Nachrichten am 11.04.2017 sowie im Internet am 12.04.2017.

2. Auf Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses vom 05.04.2017 wurde von der frühzeitige Bürgerbeteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 3, § 13 Abs. 2 Nr. 1 und § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

3. Auf Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses vom 05.04.2017 wurde auf die frühzeitige Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB, verzichtet.

4. Der Umwelt- und Planungsausschuss hat am 13.09.2017 den Entwurf des B-Planes Nr. 70 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 25.09.2017 bis zum 27.10.2017 während der folgenden öffentlichen Dienststunden: Montags, Dienstags, Mittwochs und Freitags von 08:30 - 12:00 Uhr, Donnerstags von 07:00 - 16:00 Uhr und 1. Donnerstag im Monat von 07:00 - 18:00 Uhr nach (§ 3 Abs. 2 BauGB) öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Abdruck in den Husumer Nachrichten am 15.09.2017 sowie im Internet am 16.09.2017, ortsüblich bekannt gemacht.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 21.09.2017 zur Abgabe einer Stellungsnahme aufgefordert.

Husum, den 17.04.2018 — Siegel der Stadt Husum — Bürgermeister [Unterschrift]

7. Der katastermäßige Bestand am 14.02.2018 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Die Lage der zu erhaltenen Bäume und der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen ist von der Richtigkeitsbescheinigung ausgeschlossen.

Husum, den 12. April 2018 — Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein 12 — LVermGeoSH, Abtlg. 6 [Unterschrift]

8. Das Stadtverordnetenkollegium hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am 22.03.2018 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Das Stadtverordnetenkollegium hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 22.03.2018 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

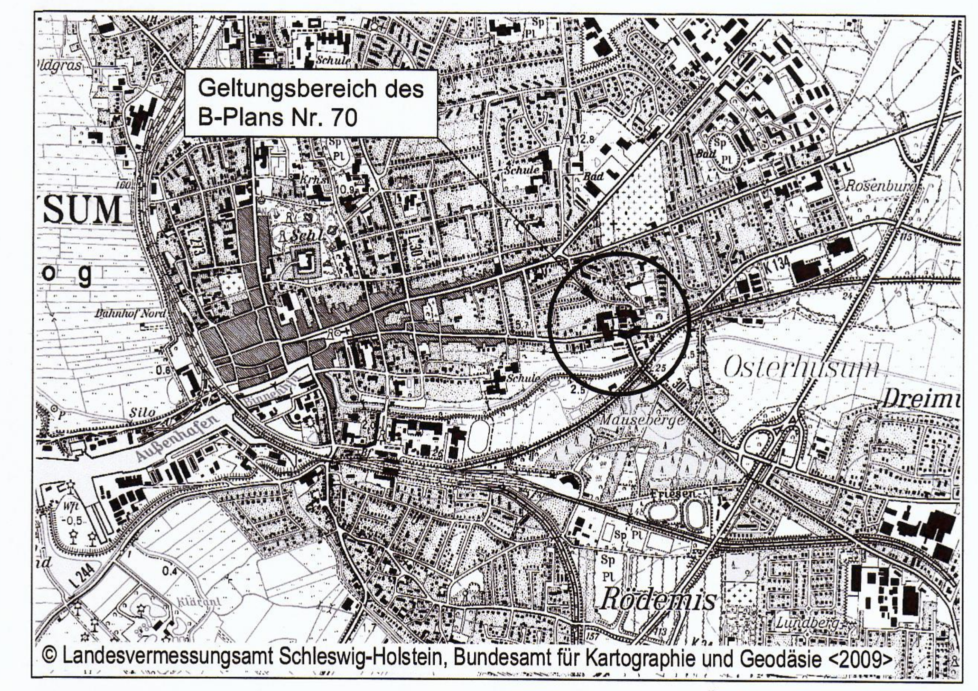
Husum, den 17.04.2018 — Siegel der Stadt Husum — Bürgermeister [Unterschrift]

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

Husum, den 17.04.2018 — Siegel der Stadt Husum — Bürgermeister [Unterschrift]

11. Der Beschluss des B-Planes Nr. 70 durch das Stadtverordnetenkollegium sowie Internetadresse der Gemeinde und 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 16.05.2018 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 17.05.2018 in Kraft getreten.

Husum, den 17.05.2018 — Siegel der Stadt Husum — Bürgermeister [Unterschrift]



© Landesvermessungsamt Schleswig-Holstein, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie <2009>

Übersichtsplan M 1: 25 000

Stadt Husum — Kreis Nordfriesland

Bebauungsplan Nr. 70
"Einzelhandel Osterhusumer Straße"

Planungsgruppe OLAF Bonin-Körkemeyer®
Regionalentwicklung, Stadtplanung, Ortsentwicklung, Landschaftsplanung, Freiraumplanung
Süderstr. 3
25885 Wester-Ohrstedt
Tel.: 0 48 47 - 980
Fax: 0 48 47 - 483
e-mail: info@olaf.de

Projekt-Nr. : 10449