

SATZUNG DER GEMEINDE BOOSTEDT ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 23 "GEWERBEGEBIET SÜD - TEIL I"

PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1 : 1.000

Es gilt die BauNVO (BauNVO 2017) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787)



Plangrundlage: Daten des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation sowie Messungen/Berechnungen durch Vermessungsamt Dtl.-Ing. Wilfried Pätzelt. Einzigartige Planstücke erstellt nach Prüfung der gültigen baurechtlichen Angaben und Planungen durch Bauherren/Erstbebauungsgeber/Architekt.

ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1, 1 BauGB
SO-EG Sonstiges Sondergebiet "Groß- und kleinflächiger Einzelhandel/Gewerbe"	§ 11 BauNVO
M Mischgebiet	§ 6 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO
GRZ Grundflächenzahl	
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
GR Grundfläche	
GF Geschossfläche	
FH Firsthöhe	
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
Baugrenzen	§ 23 BauNVO
o offene Bauweise	
a Abweichende Bauweise	

Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

- Bäume anzupflanzen
- Bäume zu erhalten

SONSTIGE PLANZEICHEN

- █ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes § 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 22 BauGB
- Z überbaubare Fläche mit gesonderten Festsetzungen gem. textlicher Festsetzung 3.2

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN § 9 (6) BauGB UND KENNZEICHNUNGEN

Anbauverbotszone 15 Meter § 22 StrWG
 ▲ festgesetzte Ein- und Ausfahrt gem. 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 23 Teil I "Sondergebiet Einzelhandel"

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Vorhandene Flurstücksgrenzen
 - z.B. 8/6 Flurstücksbezeichnung
 - 12,00 Vermaßung in Metern
 - B Bezeichnung für Bauflächenfeld
 - Vorhandene Gebäude
- Alle Maße sind in Meter angegeben

TEXT (TEIL B)

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

- Zweckbestimmung: Das sonstige Sondergebiet „Groß- und kleinflächiger Einzelhandel/Gewerbe“ dient der Ansiedlung von groß- und kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben.
- Im sonstigen Sondergebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit einem nicht-zentrenrelevanten Kernsortiment und einer maximalen Verkaufsfläche von bis zu 1.500 m² zulässig. Das Randsortiment darf hierbei eine Verkaufsfläche von bis zu 10 % der jeweiligen Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten.

Nicht zentrenrelevante Sortimente im Sinne der Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind:

- Bauelemente, Baustoffe
- Möbel / Bettwaren / Matratzen
- Bodenbeläge / Teppiche (Roll- und Einzelware)
- Fliesen / Tapeten
- Farben / Lacke
- Sanitärartikel
- Rollläden / Markisen

- Maschinen / Werkzeuge
- Holz
- Eisenwaren / Beschläge
- Elektroinstallationsmaterial
- Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
- Elektrogeräte
- Gartenbedarf inkl. Pflanzen, Gartengeräte und -werkzeuge, Gartenhäuser
- Kamäne / Kachelöfen
- Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör
- Fahrräder und Zubehör
- Brennstoffe / Mineralölzerzeugnisse
- Campingbedarf
- Reitportartikel / Fischerei- und Jagdbedarf
- Zoobedarf (inkl. Tierfutter).

- Im sonstigen Sondergebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit einem nahversorgungsrelevanten Kernsortiment und einer maximalen Verkaufsfläche von bis zu 950 m² zulässig. Das Randsortiment darf hierbei eine Verkaufsfläche von bis zu 200 m² nicht überschreiten.

Nahversorgungsrelevante Sortimente im Sinne der Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind:

- Nahrungs- und Genussmittel, Getränke
- Reformwaren
- Drogerieartikel, Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel
- Apotheken
- Zeitungen/Zeitschriften
- Schnitt- und Topfblumen

- Im sonstigen Sondergebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Sortiment und einer maximalen Verkaufsfläche von bis zu 800 m² zulässig. Nahversorgungsrelevante Sortimente sind auf einer Verkaufsfläche von bis zu 10% der jeweiligen Gesamtverkaufsfläche zulässig.

Zentrenrelevante Sortimente im Sinne der Festsetzungen dieses Bebauungsplans sind:

- Papier / Bürobedarf / Schreibwaren
- Bücher
- Bekleidung und Bekleidungsaccessoires
- Schuhe, Lederwaren
- Sanitätshauswaren, Brillen, Hörgeräte
- Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik
- Spielwaren
- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel
- Heimtextilien / Wohnaccessoires
- Elektrokleingeräte, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto)
- Kurzwaren
- Bastelbedarf
- Uhren, Schmuck

- Im sonstigen Sondergebiet sind zusätzlich zulässig:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen und Dienstleistungsbetriebe für gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

- Im sonstigen Sondergebiet sind ausnahmsweise zusätzlich zulässig:

- Betriebsleiterwohnungen

- Die im Mischgebiet gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 5 und Nr. 7 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

- Die im Mischgebiet gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung wird nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

- Die festgesetzte Firsthöhe gemäß § 18 BauNVO als Höchstgrenze bezieht sich auf den höchsten Punkt der angrenzenden Straßenverkehrsfläche.
- Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf im sonstigen Sondergebiet durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen und deren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden.

3.0 Bauweise und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- Im Bereich der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.
- In der mit Z markierten überbaubaren Fläche sind lediglich offene, durch fest installierte Zaunanlagen eingefasste Verkaufs- und Lagerflächen zulässig, die durch Sonnen- und Witterschutzdächer überspannt sein dürfen.
- Zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der überbaubaren Fläche im Mischgebiet und im sonstigen Sondergebiet sind bauliche Anlagen in Form von Garagen, Carports und sonstige genehmigungsfreie Nebenanlagen unzulässig. Ausgeschlossen sind hiervon genehmigungsfreie Grundstückseinfriedungen gem. den Regelungen der Landesbauordnung.

4.0 Anpflanzungen und Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)

- Die mit Erhaltungsbindung festgesetzten Pflanzungen/ Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen standortgerechter, großkroniger, heimischer Laubbäume (Hochstämme 3 x v. 20-25 cm Stammumfang) im Verhältnis 1:1 zu ersetzen. Der Standort ist gem. der textlichen Festsetzung 4.3 herzustellen.
- Anzupflanzende Bäume sind als standortgerechte, großkronige, heimische Laubbäume (Hochstämme 3 x v. 20-25 cm Stammumfang) unter Berücksichtigung der Festsetzung 4.3 zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Die Standorte sind um bis zu 5 m variabel.
- Baumpflanzgruben sind mit geeignetem Substrat mit mindestens 12 m³ durchwurzelbarem Raum und einer offenen Fläche oder einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag von mindestens 6 m² herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern. Andere Bauweisen gem. der Empfehlungen für Baumpflanzungen (FLL, 2015, Teil 1 und 2) sind ausnahmsweise zulässig. Standorte für Leuchten, Fahnenmasten, Trafostationen etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.

5.0 Zufahrten

- Eine Zufahrt von der K111 (Neumünsterstraße) ist nur an der in der Planzeichnung festgesetzten Stelle zulässig.

6.0 Schallschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- Die Lärmemissionen dürfen innerhalb des sonstigen Sondergebietes einen Schalleistungspegel von tagsüber 60 dB(A) bezogen auf die zum sonstigen Sondergebiet gehörenden Grundstücksflächen nicht überschreiten. Nachts (22.00-6.00 Uhr) dürfen keine Schallemissionen erzeugt werden, die in der angrenzenden Wohnbebauung außerhalb des Plangeltungsbereichs einen Pegel von 40 dB(A) überschreiten.

Hinweise

Artenschutz

In der Zeit vom 1. März bis 30. September ist es aus naturschutz- und artenschutzrechtlichen Gründen verboten, Bäume zu roden. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 u.3 BNatSchG). Durch eine Prüfung durch einen sachverständigen Biologen kann dieser Zeitraum ggf. verkürzt werden.

Vor Bauarbeiten an Dächern und Fassaden sind die Gebäude anlassbezogen unter Artenschutz Gesichtspunkten auf Fledermausquartiere und Brutplätze gebäudebrütender Vögel zu prüfen.

Definition der Verkaufsfläche

Als Verkaufsfläche gelten alle zum Zweck des Verkaufs den Kunden zugängliche Flächen. Dies sind nach der Rechtsprechung:

- Gänge, Treppen, Kassenzonen, Eingangsbereiche, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, wie Tresen, Kassen, Regale und Schränke, auch Einbauschränke, Schaufenster und Freiflächen (BVerwG Urt. v. 27. 4. 1990 - 4 C 36.87, → vor §§ 1-15)

- Bereiche der Kassenzonen sowie diejenigen Bereiche, die aus Gründen der Hygiene oder Sicherheit (Kassen, nicht verpackte Fleisch-, Wurst und Käsebestände) von den Kunden nicht betreten werden dürfen, die aber den Verkaufsvorgängen dienen und noch nicht zum Lager gehören, (vgl. auch OVG Lüneburg Beschl. v. 15. 11. 2002 - 1 ME 151/02, ZfBR 2003, 165)

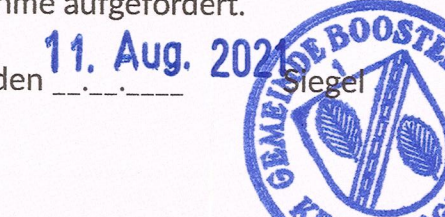
- Bereich nach der Kassenzone, in dem die Waren eingepackt und sonstige Nachbearbeitungsmaßnahmen getroffen werden können (VGH Mannheim Urt. v. 13. 7. 2004 - 5 S 1205/03, ZfBR 2005, 78)

- Windfang (BVerwG Urt. v. 24. 11. 2005 - 4 C 10.04, → vor §§ 1-15)

* Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger Rn 53 Baugesetzbuch 131. EL Oktober 2018

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.11.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang in der Zeit vom 09.08.2018 bis zum 17.08.2018.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 03.01.2019 bis 18.01.2019 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 29.11.2018 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 04.06.2020 den Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 "Gewerbegebiet Süd - Teil I" mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der Bebauungsplanänderung, bestehend aus dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.07.2020 bis 03.08.2020 während der Dienststunden 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, in der Zeit vom 22.06.2020 bis zum 03.08.2020 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter www.boostedt.de ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 in Verbindung mit §§ 13a Abs. 2 Ziffer 1 und 13 Abs. 2 Ziffer 3 BauGB am 25.06.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.



11. Aug. 2021
 Boostedt, den _____
 (Bürgermeister)

- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie bauliche Anlagen, mit Stand vom 14.07.2021 in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind



11. Aug. 2021
 Norderstedt, den 03.08.2021
 (Öffentl. best. Verm.-Ing.)

- Die Gemeindevertretung hat die Anregungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 22.03.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

- Der Entwurf der Änderung des B-Planes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf der Änderung des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 08.04.2021 bis 10.05.2021 während folgenden Zeiten (Tage, Stunden) erneut öffentlich ausgelegen. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden konnten. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, in der Zeit vom 29.03.2021 bis zum 10.05.2021 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter "www.boostedt.de" ins Internet eingestellt.

11. Aug. 2021
 Boostedt, den _____
 (Bürgermeister)

- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

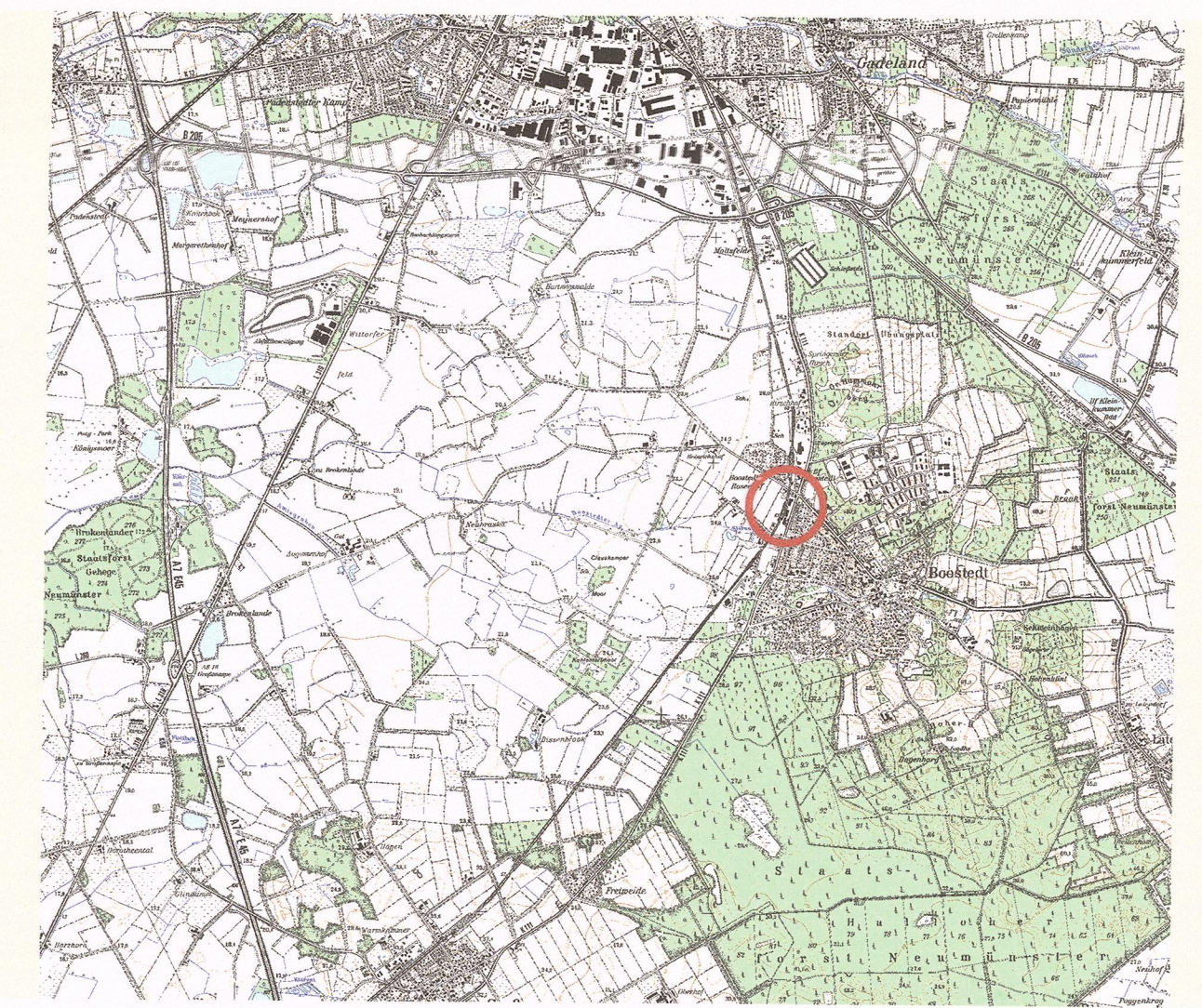
- Der Beschluss der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 "Gewerbegebiet Süd - Teil I", durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit der Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt sind durch Aushang in der Zeit vom 11.08.2021 bis zum 25.08.2021 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit einer 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 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mithin am 25.08.2021 in Kraft getreten.

Boostedt, den 25.08.2021
 (Bürgermeister)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 28.06.2021 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23, 3. Änderung, "Gewerbegebiet Süd - Teil I", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



Übersichtsplan Maßstab 1: 25.000

SATZUNG DER GEMEINDE BOOSTEDT ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 23, 3. ÄNDERUNG "GEWERBEGEBIET SÜD - TEIL I"



für den Bereich:
 östlich der Bahnlinie, südlich des Stückenredders, westlich der Neumünsterstraße

Endgültige Planfassung
 28.06.2021 (Gemeindevertretung)

ARCHITEKTUR
 + STADTPLANUNG
 entwickeln und gestalten