

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 Baumatzungsverordnung (BauNVO 2017), in der Fassung vom 21. November 2017 (EGBl. I S. 3787)



Planzeichnung (Teil A) M 1 : 1.000
Grundriss mit den durch die Maßstabänderung verursachten Verzerrungen. Die Maßstabänderung ist durch die rote Linie angedeutet.
Die Maßstabänderung ist durch die rote Linie angedeutet.
Die Maßstabänderung ist durch die rote Linie angedeutet.

ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

Art der baulichen Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> SO-EG Sonstiges Sondergebiet "Groß- und kleinflächiger Einzelhandel/Gewerbe" § 9 Abs. 1, 1 BauGB M Mischgebiet § 11 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> GRZ Grundflächenzahl § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO GR Grundfläche § 23 BauNVO GF Geschossfläche FH Firsthöhe
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	<ul style="list-style-type: none"> Baugrenzen o offene Bauweise a Abweichende Bauweise
Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	<ul style="list-style-type: none"> ○ Bäume anzupflanzen ● Bäume zu erhalten
SONSTIGE PLANZEICHEN	<ul style="list-style-type: none"> █ 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

Anbauvorboiszone	§ 22 StrVG
festgesetzte Ein- und Ausfahrt gem. 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 23 Teil I "Sondergebiet Einzelhandel"	
DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER	
z.B. Vorhandene Flurstücksgrenzen	
Flurstücksbezugszeichnung	
Vermessung in Metern	
Bezeichnung für Bauflächenfeld	
Vorhandene Gebäude	
Alle Maße sind in Meter angegeben	

TEXT (TEIL B) § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

- 1.1 Zweckbestimmung: Das sonstige Sondergebiet „Groß- und kleinflächiger Einzelhandel/Gewerbe“ dient der Ansiedlung von groß- und kleinflächigen Einzelhandelsbetrieben und sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben.
- 1.2 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
 - Metall-Bearbeitung / -Ausrüstungen
 - Kleinfabrikation (Roh- und Einzelware)
 - Fliesen / Tapeten
 - Farben / Lacke
 - Sanitärartikel
 - Rolläden / Markisen

- Maschinen / Werkzeuge
 - Holz
 - Elektroinstallationsmaterial
 - Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
 - Elektro- und elektronische Bauelemente
 - Gartengeräte, Pflanzen, Gartengeräte und -werkzeuge, Gartenschläuser
 - Kamine / Kachelöfen
 - Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör
 - Fahrräder und Zubehör
 - Brennstoffe / Mineralölzerzeugnisse
 - Campingbedarf
 - Reitportartikel / Fischer- und Jagdbedarf
 - Zoobedarf (inkl. Tierfutter).
- 1.3 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
 - Bekleidungsmittel
 - Drogenartikel, Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel
 - Apotheken
 - Zeitungen/Zeitschriften
 - Schnitt- und Topfblumen
- 1.4 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
 - Sanitär- und Haushaltswaren
 - Brillen, Hörgeräte
 - Spielwaren
 - Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik
 - Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel
 - Heimtextilien / Wohnaccessoires
 - Elektrokleingeräte, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto)
 - Kurzwaren
 - Bastelbedarf
 - Uhren, Schmuck
- 1.5 Im sonstigen Sondergebiet sind zusätzlich zulässig:
- Schank- und Speisewirtschaften,
 - Anlagen und Dienstleistungsbetriebe für gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- 1.6 Im sonstigen Sondergebiet sind ausnahmsweise zusätzlich zulässig:
- Betriebsleiterwohnungen
- 1.7 Die im Mischgebiet gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 5 und Nr. 7 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.
- 1.8 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
- 2.1 Die festgesetzte Firsthöhe gemäß § 18 BauNVO als Höchstgrenze bezieht sich auf den höchsten Punkt der angrenzenden Straßenverkehrsfläche.
- 2.2 Die zulässige Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf in sonstigen Sondergebieten durch die Grundflächenzahl (GFZ) begrenzt und die zulässigen Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden.
- 3.0 Bauweise und nicht überbaubare Grundstücksflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
- 3.1 Im Bereich der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.
- 3.2 In der mit Z markierten überbaubaren Fläche sind lediglich offene, durch fest installierte Zunanlagen eingetragene Verkaufsstellen und Lagerflächen zulässig, die durch Sonnen- und Wetterschutzdächer überspannt sein dürfen.
- 3.3 Zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der überbaubaren Fläche im Sondergebiet und im sonstigen Sondergebiet sind bauliche Anlagen in Form von Anlagen, Carports und sonstige genehmigungsfreie Nebenanlagen unzulässig. Anlagengrößen sind hiervon genehmigungsfreie Grundstücke einrichtungen gem. den Regelungen der Landesbauordnung.
- 4.0 Anpflanzungen und Erhaltungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Beplantungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB
- 4.1 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.
- 4.2 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 bis zu 5 m variabel.
- 4.3 Baumpflanzungen sind mit geeignetem Substrat mit mindestens 12 m² durchwurzelbarem Ballen und einer offenen Fläche oder einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag zu versehen. Die Pflanzungen sind durch geeignete Maßnahmen gegen das Überflutieren mit Kfz zu sichern. Die Pflanzungen sind der Empfehlung für Baumpflanzungen (FLL 2015, Teil 1 und 2) zu entsprechen. Die zulässigen Standorte für Leuchten, Fahnenmasten, Trafostationen etc. sind innerhalb der Baumschreibe nicht zulässig.
- 5.0 Zufahrten
- 5.1 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
- 6.1 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 Plangebietes 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 Pflegeschritte 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 Artenschutzgesichtspunkten auf Fledermausquartiere und Brutplätze gebäudebrütender Vögel zu prüfen.
- Definition der Verkaufsstelle**
- Als Verkaufsstelle gelten alle zum Zweck des Verkaufes den Kunden zugängliche Flächen. Dies sind nach der Rechtsprechung:
- Gänge, Treppen, Kassenzonen, Eingangsbereiche, Standflächen für Einrichtungsgesamtheiten, Regale, Nische und Schränke, auch Einbauschränke, Schaufenster und Fensterflächen
 - (B)VerwG 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 Besch. 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-Zinhardt/Waltherberg/Kraußinger/Bo: 53 Baugesetzbuch 131, 11. Oktober 2018

9. 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 ausgestellt. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können. 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 auszulegenden Unterlagen wurden unter "www.boosted.de" ins Internet eingestellt.
10. Die Gemeindevertretung hat die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 23 "Gewerbegebiet Süd - Teil I", bestehend aus dem Text (Teil B) am 28.06.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt. Boostedt, den 11. Aug. 2021 (Bürgermeister)
11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt und ist bekanntzumachen.
12. 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 27.03.2021 bis zum 25.05.2021 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden. Auf die Rechtsprechung ist auf die Möglichkeit, eine Verzögerung hinsichtlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie die Möglichkeit, entsprechende Einsprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden, und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 4 Abs. 3 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 25.09.2021 in Kraft getreten. Boostedt, den 28.08.2021 (Bürgermeister)

VERFAHRENSVERMERKE

1. 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.
2. 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.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 Urt. v. 3 Abs. 1 BauGB am 29.11.2018 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. 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.
5. Der Entwurf der Bebauungsplansatzung, 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 ausgestellt. 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 bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www.boostedt.de" ins Internet eingestellt.
6. 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. Boostedt, den 11. Aug. 2021 (Bürgermeister)
7. 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 maßstabgerecht dargestellt sind. Nordstrecke: den 08.08.2021 (Offiziell best. Verm.-Ing.)
8. Die Gemeindevertretung hat die Änderungen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 23.03.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

