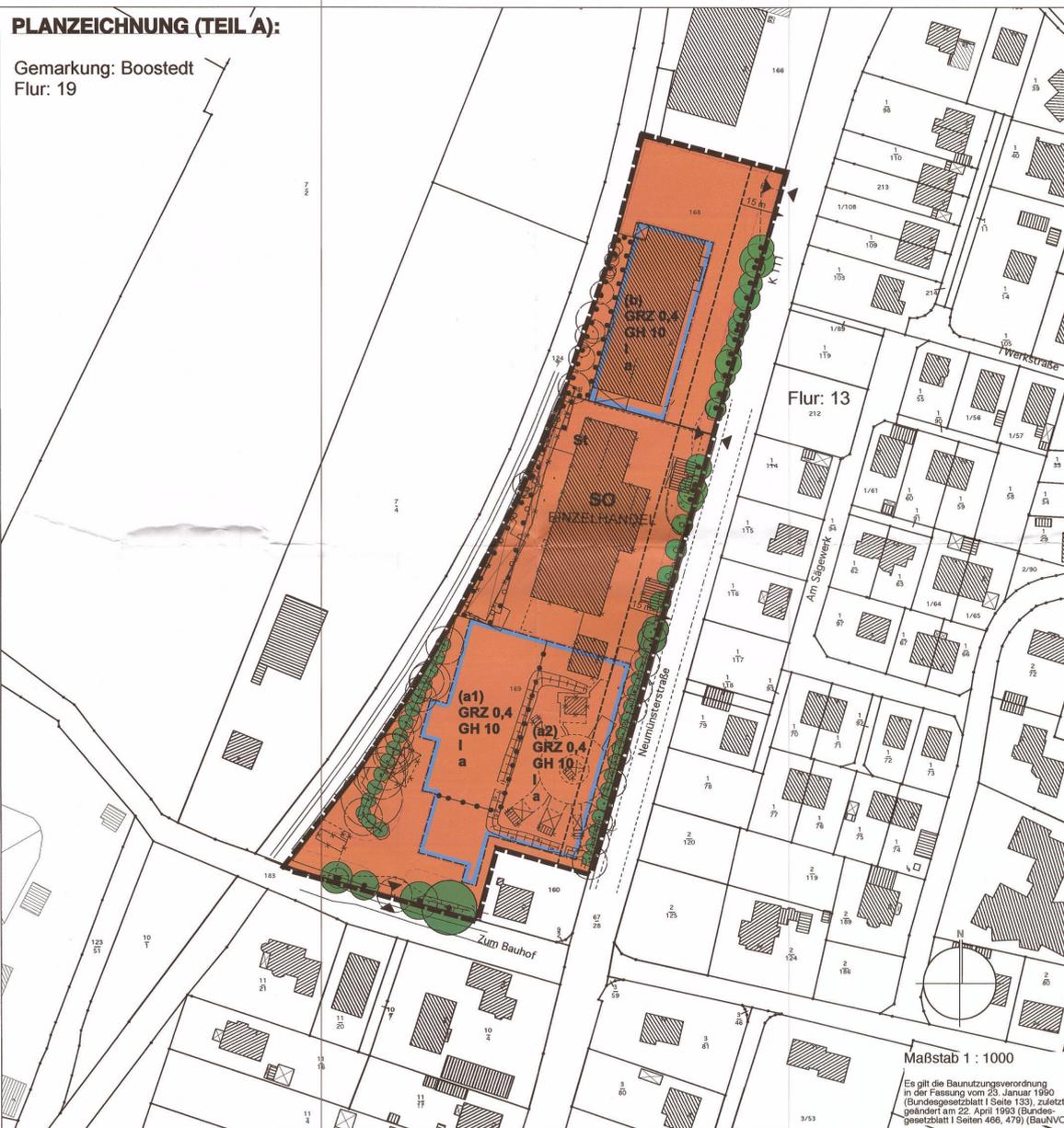


BEBAUUNGSPLAN NR. 23 TEIL I, 1. ÄNDERUNG "SONDERGEBIET EINZELHANDEL", BOOSTEDT

PLANZEICHNUNG (TEIL A):

Gemarkung: Boostedt
Flur: 19



ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen:	Erläuterung:	Rechtsgrundlagen:
I. FESTSETZUNGEN:		
Art der baulichen Nutzung		
SO	Sondergebiet Einzelhandel	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB
Maß der baulichen Nutzung		
GRZ	Grundflächenzahl, als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
GH	Gebäudehöhe, als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		
a	abweichende Bauweise	§ 22 (4) BauNVO
Verkehrsflächen		
Ein- / Ausfahrt		§ 9 (1) Nr. 11 BauGB
Planungen und Nutzungsregelungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		
Knick, zu erhalten gem. § 25 (3) LNatSchG		§ 9 (6) BauGB
Erhalt von Bäumen		§ 9 (1) Nr. 25b BauGB
Anpflanzung von Bäumen		§ 9 (1) Nr. 25a BauGB
Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern		§ 9 (1) Nr. 25b BauGB
Umgrenzung von Flächen zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern		§ 9 (1) Nr. 25a, b BauGB
Sonstige Planzeichen		
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen		§ 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB
St	Stellplätze	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsbereiche		§ 1 (4) BauNVO
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans		§ 9 (1) Nr. 7 BauGB
Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen		
Anbauverbotszone		§ 29 (1) StrVG

ZEICHENERKLÄRUNG (FORTSETZUNG)

Planzeichen:	Erläuterung:	Rechtsgrundlagen:
I. FESTSETZUNGEN:		
Darstellungen ohne Normcharakter		
Vorhandene Gebäude		
Vorhandenes Wirtschaftsgebäude		
künftig entfallendes Gebäude		
Vorhandene Flurstücksgrenze		
Sichtdreieck		
z.B. (a)	Bezeichnung für Baufeld	

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

- Art der baulichen Nutzung**
Sondergebiet SO Einzelhandel gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO. Das Sondergebiet dient der Unterbringung von großflächigen und sonstigen Einzelhandelsbetrieben zum Zwecke der Versorgung der Bevölkerung mit Waren des täglichen und periodischen Bedarfs einschließlich zugehöriger Lagerfläche, Stellplätze und Nebenanlagen.
1.1 In dem mit (a1) gekennzeichneten Bau Feld des Sondergebiets ist Einzelhandel mit Lebensmitteln mit maximal 300 m² Verkaufsfläche je Betrieb zulässig. Auf einem Anteil von bis zu 10% der zulässigen und realisierten Verkaufsfläche je Betrieb sind andere Sortimente zulässig.
1.2 In dem mit (a2) gekennzeichneten Bau Feld des Sondergebiets ist Einzelhandel mit Lebensmitteln mit maximal 1.750 m² Verkaufsfläche je Betrieb zulässig. Auf einem Anteil von bis zu 10% der zulässigen und realisierten Verkaufsfläche je Betrieb sind andere Sortimente zulässig.
1.3 In dem mit (b) gekennzeichneten Bau Feld ist Einzelhandel mit insgesamt maximal 650 m² Verkaufsfläche zulässig. Folgende Sortimente sind zulässig:
Optikerartikel, Pharmazeutische Artikel, Schreibwaren, Papier, Zeitungen und Zeitschriften, (Schnitt-)blumen
Drogerieartikel, Schuhe und Textilien, Getränke.
Auf einem Anteil von bis zu 10% der zulässigen und realisierten Verkaufsfläche je Betrieb sind ergänzend Lebensmittel zulässig.
1.4 In dem mit (b) gekennzeichneten Bau Feld des Sondergebiets sind Dienstleistung und Gastronomie sowie freie Berufe uneingeschränkt zulässig.
- Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen und Stellplätze**
Eine Überschreitung der GRZ durch Stellplätze und Anlieferungszone mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.
- Abweichende Bauweise**
Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.
- Zufahrten**
Zufahrten sind nur an den in der Planzeichnung festgesetzten Stellen zulässig.
- Sichtdreiecke**
Sichtdreiecke sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bebauung und Bepflanzung über 0,7 m über Fahrbahnkante dauerhaft freizuhalten.
- Werbeanlagen**
Für das Sondergebiet ist die Errichtung von maximal zwei Werbeanlagen bis zu einer Höhe von maximal 10,00 m - bezogen auf die Oberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche - zulässig. Der Abstand der Werbeanlagen zur befestigten Fahrbahnkante der Kreisstraße (K111) darf 8,00 m nicht unterschreiten.
- Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB**
7.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB anzupflanzen. Es sind nur heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Für die Bäume gilt ein Mindestumfang von 16 cm in 1 m Höhe über dem Erdboden. Bei Abgang ist eine Neupflanzung vorzunehmen.
7.2 Im Sondergebiet ist je 15 Stellplätze im Stellplatzbereich mindestens ein Laubbaum gemäß Ziffer 7.1 zu pflanzen.
7.3 Die Flächen des Anpflanzungsgebiets sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zu bepflanzen. Es sind nur heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Dabei ist je 2 m² eine Pflanze zu verwenden. Bäume und Sträucher müssen durch ihre artbedingte Wuchshöhe so weit vom westlich verlaufenden Gleis entfernt sein, dass bei Windwurf und Windbruch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet ist.
7.4 Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB uneingeschränkt zu erhalten.
7.5 Fahrwege sowie ebenerdige Stellplatzflächen sind innerhalb der Kronenraumbereiche der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB zum Erhalt festgesetzten Bäume in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
- Knick, zu erhalten gemäß § 25 (3) LNatSchG**
Für die festgesetzten Knicks (Wahlhecken) sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsatzarbeiten so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau eines Knicks erhalten bleibt.

HINWEISE

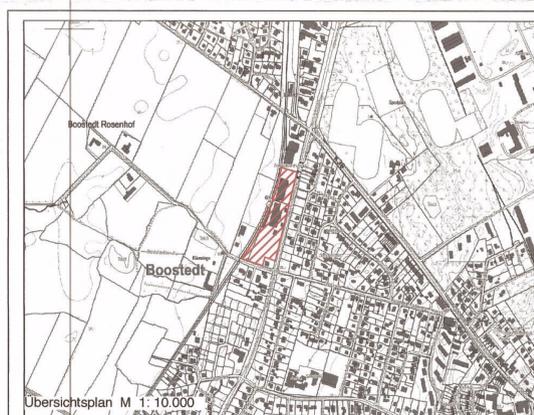
- Schutz des Mutterbodens**
Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
- Altlasten/Umweltgefährdende Stoffe und Kampfmittel**
Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Amt für Katastrophenschutz, Düstembrooker Weg 104, 24105 Kiel durchgeführt. Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel (Granaten, Panzerfäuste, Minen etc.) gefunden werden, wird um umgehende Benachrichtigung der zuständigen Polizeidienststelle oder des Kampfmittelbeseitigungsdezernats gebeten.
- Archäologische Bodenfunde, Kulturdenkmale**
Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind gemäß § 15 DSchG der Grundstückseigentümer oder der Leiter der Arbeiten.
- Planungsrechtlicher Hinweis**
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 23 Teil I, 1. Änderung "Sondergebiet Einzelhandel" tritt der Bebauungsplan Nr. 23 Teil I "Gewerbegebiet Süd" in den überdeckten Teilbereichen außer Kraft.
- Baumschutz**
Bei Durchführung von Bau- und sonstigen Maßnahmen ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen“ zu beachten. Bei Abgang sind die zur Erhaltung festgesetzten Bäume gleichwertig zu ersetzen.
- Verlegung von Versorgungsleitungen**
Die Leitungsstrassen der Gas-, Wasser- und Stromversorgung sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung freizuhalten.

VERFAHRENSVERMERKE:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.07.2009. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 05.11.2009 bis zum 01.12.2009 erfolgt.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde durch öffentliche Auslegung vom 16.11.2009 bis 01.12.2009 durchgeführt.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 26.11.2009 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Die Gemeindevertretung hat am 07.06.2010 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 12.07.2010 bis 16.08.2010 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 21.06.2010 bis 19.08.2010 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 09.08.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Boostedt, den 20.09.2011
- Bad Segeberg, den 14.09.2011
- Boostedt, den 20.09.2011
- Boostedt, den 20.09.2011
- Boostedt, den 20.09.2011
- Boostedt, den 13.07.2012

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuchs (BauGB) sowie § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 28.03.2011 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 Teil I, 1. Änderung "Sondergebiet Einzelhandel" für das Gebiet nördlich Zum Bauhof und westlich Neumünsterstraße, bestehend aus den Flurstücken 169 und 168 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



SATZUNG DER GEMEINDE BOOSTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 23 TEIL I 1. ÄNDERUNG

"Sondergebiet Einzelhandel"

für das Gebiet
nördlich der Straße Zum Bauhof und
westlich der Neumünsterstraße
sowie südlich des Flurstücks 166
und östlich der Bahntrasse
Neumünster - Bad Bramstedt

Datum: August 2011
Planungsbüro: Jo Clausen - Seggelke
Stadtplaner SRL
Holzdamm 39
20099 Hamburg