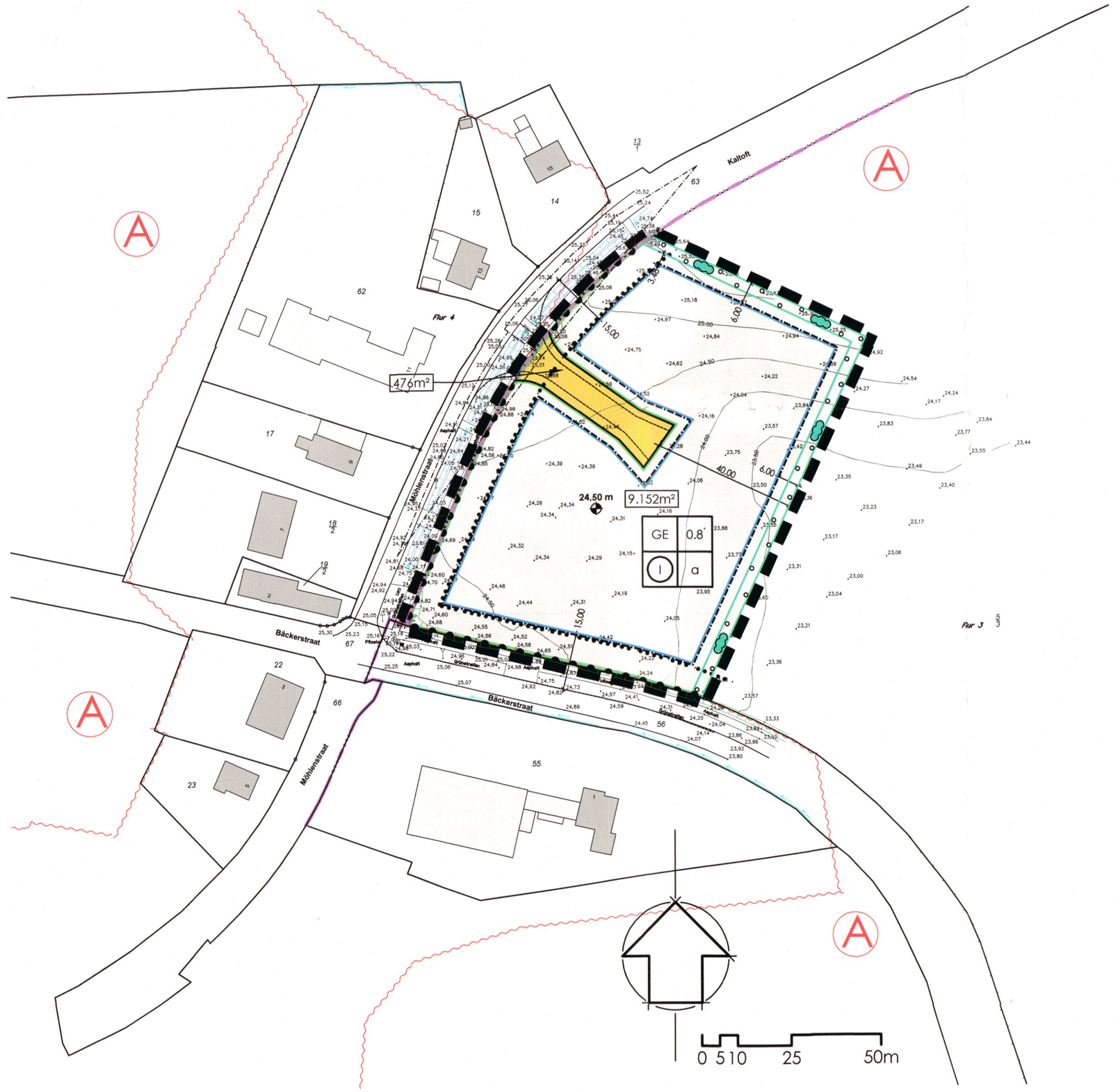
Satzung der Gemeinde Boren
über den Bebauungsplan Nr. 13 "Möhlenstraat / Bäckerstraat"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 14.03.2022 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 "Möhlenstraat / Bäckerstraat" für das östlich des Verkehrsweges „Möhlenstraat" / K 31, nördlich des Verkehrsweges „Bäckerstraat" / K 26 im Ortsteil Kiesby der Gemeinde Boren, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 / 2017 / 2021 sowie das Baugesetzbuch (BauGB) 2004 / 2017 / 2021.

Planzeichnung (Teil A)

M. 1 : 1000



Zeichenerklärung

Planzeichen

Festsetzungen

GE	Gewerbegebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 8 BauNVO
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / § 23 BauNVO
0,80	Grundflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16+19 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse, zwingend	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16+20 BauNVO
a	abweichende Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / § 22 BauNVO
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / § 23 BauNVO
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Anpflanzgebot, sonstige Bepflanzung, Immissionsschutzstreifen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB

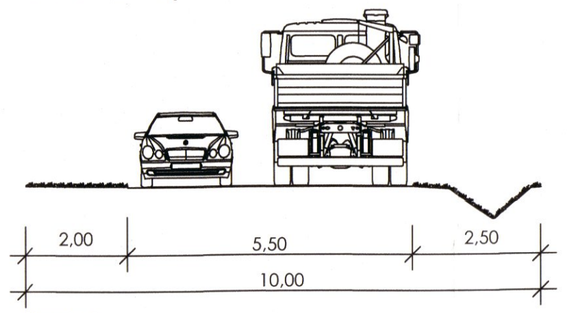
Nachrichtliche Übernahme, § 9 Abs. 6 BauGB

- Archäologisches Interessengebiet
- Anbauverbotszone (jeweils 15m zur K26 und K31) Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig - Holstein

Darstellung ohne Normcharakter

- bestehende Flurstücksgrenze
- 5/3 Flurstücksbezeichnung
- 3,00 Bemaßung
- Sichtdreieck
- 23,00 bestehende Geländehöhe über NHN
- 24,00 bestehende Höhenlinie über NHN
- 24,50 m Höhenbezugspunkt (NHN) - Höhensystem DHHN 92

Straßenquerschnitt M. 1 : 100



Planstraßen

Text (Teil B)

1. Nutzung des Gewerbegebietes, § 9 Abs. 1 BauGB und § 8 BauNVO

1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

1.2 Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von maximal 300 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche 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.

Die Verkaufsfläche darf 30 % der gesamten Geschossfläche nicht überschreiten.

1.3 Bei der Ermittlung der Geschossflächen nach Ziffer 1.2 sind die Flächen von Ausstellungsräumen in Nichtvollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO ganz mit zurechnen.

1.4 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs.3 Nr.3 BauNVO innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

1.5 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind Ausnahmen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind - innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen.

2. Höhe baulicher Anlagen, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 16 Abs. 2 Nr.4 BauNVO

Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Gewerbegebietes beträgt die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen 13,00 m, gemessen über der tatsächlichen Erdgeschossfußbodenhöhe des jeweiligen Gebäudes.

3. Höhenlage baulicher Anlagen, § 9 Abs. 3 BauGB

Innerhalb des in der Planzeichnung festgesetzten Gewerbegebietes beträgt die Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens nicht mehr als 0,50 m über- oder unterhalb des zugehörigen Höhenbezugspunktes (24,50 m NHN).

4. Bauweise, § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

In der abweichenden Bauweise sind in Verbindung mit § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude in offener Bauweise ohne die Längenbegrenzung nach § 22 Abs. 2 BauNVO zulässig.

5. Anpflanzung von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen, § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Innerhalb in der Planzeichnung festgesetzten Flächen „Anpflanzgebot, sonstige Bepflanzung, Gehölzstreifen" (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB) ist ein Immissionsschutzstreifen mit einer Breite von 3,00 m anzulegen. Der Immissionsschutzstreifen ist mit Gehölzen aus folgender Pflanzliste 2-reihig mit einem Pflanz- und Reihenabstand von 1,00 m artengemischt zu bepflanzen:

- Hainbuche	Carpinus betulus	LHEI 1xv 60-100
- Feld-Ahorn	Acer campestre	HEI 1xv 100-125
- Eberesche	Sorbus aucuparia	HEI 1xv 100-125
- Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus	STR 2xv 60-100
- Schlehe	Prunus spinosa	STR 2xv 60-100
- Stiel-Eiche	Quercus robur	HEI 2xv 100-125
- Rot-Buche	Fagus sylvatica	HEI 1xv 100-125
- Wildapfel	Malus domestica	STR 2xv 60-100
- Wildbirne	Pyrus pyraster	HEI 1xv 100-125
- Schneeball	Viburnum opulus	STR 2xv 60-100
- Weißdorn	Crataegus monogyna	STR 1xv 60-100
- Hasel	Corylus avellana	STR 1xv 60-100
- Hundsrose	Rosa canina	STR 2xv 40-60
- Brombeere	Rubus fruticosus	STR 2xv 40-60

Der Immissionsschutzstreifen ist fachgerecht zu pflegen und zu erhalten. Eine Gestaltung zu Schnitthecke ist nicht zulässig. Die neu gepflanzten Gehölze sind vor Verbiss zu schützen.

6. Zuordnungsfestsetzung, § 9 Abs. 1a BauGB

Zur Kompensation der durch den vorliegenden Bebauungsplan vorbereitenden Eingriffe sind Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes durchzuführen.

Die zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlichen Maßnahmen und die angegebenen Ausgleichsgrundstücke werden dem Bebauungsplan Nr. 13 "Möhlenstraat / Bäckerstraat" zugeordnet.

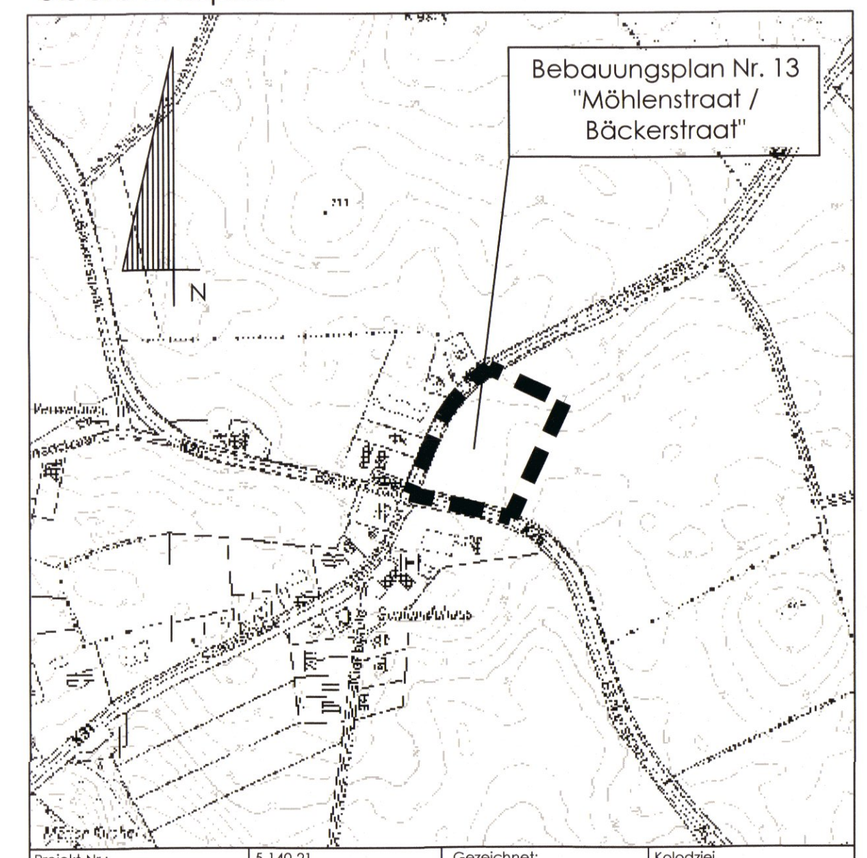
Für den Eingriff in das Schutzgut Boden beträgt das Ausgleichserfordernis 2.414 m². Die Kompensation des Eingriffs erfolgt über Verbuchung in folgendem externen Ökokonto:

Az.: 661.4.03.047.2020.00 im Naturraum Hügelland.

Örtliche Bauvorschriften nach § 84 LBO, § 9 Abs. 4 BauGB

1. Werbeanlagen sind ausschließlich an der Stelle der Leistung, d. h. auf dem jeweiligen Grundstück, zulässig.
2. Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist nur dann zulässig, wenn es sich nicht um wechselndes oder bewegliches Licht handelt.
3. Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist nur in den Abendstunden zwischen einsetzender Dämmerung und spätestens 23.00 Uhr sowie in den Morgenstunden zwischen frühestens 6,00 Uhr und einsetzender Dämmerung zulässig.
4. Es sind Werbeanlagen mit den Firmennamen oberhalb der Traufhöhe in Einzelbuchstaben sowie als Wortbildmarke zulässig. Die maximale Höhe darf ¼ der jeweiligen Traufhöhe nicht überschreiten.
5. Frei aufgestellte Werbeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 3,00 m über der Geländehöhe des angrenzenden Grundstücks zulässig.
6. Werbeanlagen an Gebäuden sind nur in paralleler Anordnung zur Sichtfläche des Gebäudes zulässig.
7. Sämtliche Außenbeleuchtungen sind ausschließlich mit warmweißem Licht bis max. 3.000 Kelvin und geringen UV- und Blaulichtanteilen sowie bodenwärts abstrahlender Ausrichtung zulässig.

Übersichtsplan



Projekt-Nr.:	5-140-21	Gezeichnet:	Kolodziej

Auftragnehmer/Planer: **Ingenieurgesellschaft Nord GmbH**
Waldemarstweg 1
24837 Schleswig
Tel.: 04621/30 17-0 Fax: 04621/30 17-30
E-Mail: info@ign-schleswig.de
www.ign-schleswig.de

IGN

Geschäftsführende Gesellschafter: Dipl.-Ing. Bärbe Elsner, Dipl.-Ing. Matthias Wolfrat

Planung: Moritz Hass, B.Sc.
- Stadt- und Regionalplanung -
Tel.: 04621/30 17-0
E-Mail: m.hass@ign-schleswig.de
14.03.2022
Datum / Unterschrift

Planungsstand:		
	Aufstellungsbeschluss (§ 2 (1) BauGB)	Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 (2) BauGB)
	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§3 (1) BauGB)	Beteiligung der Behörden (§4 (2) BauGB)
	Frühzeitige Unterrichtung der Behörden (§4 (1) BauGB)	X Satzungsbeschluss (§10 (1) BauGB)
		Andere

Satzung der Gemeinde BOREN über den Bebauungsplanes Nr. 13 "Möhlenstraat / Bäckerstraat"

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.05.2021.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist in der Zeit vom 12.07.2021 bis 20.07.2021 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 26.07.2021 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 30.07.2021 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Gemeindevertretung hat am 01.12.2021 den Entwurf der 5. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplanes und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 14.12.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 23.12.2021 bis zum 31.01.2022 während folgender Zeiten: Mo, Di, Do und Fr 8.00 - 12.00 Uhr und Mo 14.00 - 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, per E-Mail oder zur Niederschrift abgegeben werden können, in der Zeit vom 15.12.2021 bis 23.12.2021 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.amt-suederbrarup.de ins Internet gestellt.

Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 14.03.2022 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 14.03.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Boren, den 22. März 2023

Bürgermeister

Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
Kartengrundlage vom 09.03.2022

Schleswig, den 09.05.2022

ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR KAMUSELLA

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Boren, den 22. März 2023

Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und 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 vom 29.03.2023 bis 06.04.2023 durch Aushang 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 06.04.2023 in Kraft getreten.

Boren, den ~~22. März 2023~~ 12. April 2023

Bürgermeister

K:\VPI\BP\Boren\5-140-21-BPL-13-Gewerbegebiet\DWG\Boren-BPL-13.dwg
Layout: Bebauungsplan