

# SATZUNG DER GEMEINDE FLINTBEK ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUN

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), sowie nach § 84 der Landesbauordnung für Schleswig-Holstein vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schleswig-Holstein S. 6), jeweils in an der B4 (jetzt L318)", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

## TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO vom 23. Januar 1990

## TEIL B - TEXT

### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 BauGB, BauNVO

#### 1) Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1, 4 - 6 + 9 BauGB

- 1.1. In allen festgesetzten Gewerbegebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO nicht zulässig.
  - a) Einzelhandelsbetriebe sowie
  - b) Tankstellen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO.
- 1.2. In allen festgesetzten Gewerbegebieten sind gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe bis zu einer maximalen Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 200 m<sup>2</sup> ausnahmsweise zulässig, wenn sie
  - a) nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
  - b) in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und
  - c) diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- 1.3. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 200 m<sup>2</sup> für den Einzelhandelsanteil nach Textziffer 1.2. kann ausnahmsweise zugelassen werden, bis zu einer maximalen Verkaufs- und Ausstellungsfläche von
  - a) 1.000 m<sup>2</sup> bei Gewerbebetrieben des Kraftfahrzeughandwerks, des Holzver- oder bearbeitenden Bereiches einschließlich Möbelbau und
  - b) 2.500 m<sup>2</sup> bei Gewerbebetrieben des Bau- und Gartenbedarfs.Auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils im Sinne der Textziffer 1.2.c) kann in diesem Fall verzichtet werden.
- 1.4. In allen festgesetzten Gewerbegebieten sind gem. § 1 Abs. 6 + 9 BauNVO
  - a) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gemäß § 8 Abs.3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig,
  - b) nur eine Wohnung je Gewerbebetrieb für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber oder Betriebsleiter entsprechend § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig,
  - c) Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs.3 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.
- 1.5. Folgende Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO in allen festgesetzten Gewerbegebieten nicht zulässig:
  - a) Schrottlagerplätze und Abwrackplätze für Kraftfahrzeuge
  - b) Betriebe, von denen schädliche Umwelteinwirkungen durch Erschütterungen im Sinne der Erschütterungsrichtlinie des Länderausschusses für Immissionsschutz (LAI) ausgehen
  - c) Betriebe und Anlagen zum gewerblichen Halten oder zur gewerblichen Aufzucht von Tieren
  - d) Betriebe und Anlagen, in denen halogenierte Kohlenwasserstoffe hergestellt oder in größeren Mengen als für die jeweilige Betriebsart produktionsmäßig bedingt gelagert werden und Betriebe und Anlagen, in denen Dioxine in gesundheitsgefährdender Konzentration freigesetzt werden.
- 1.6. In den festgesetzten Gewerbegebieten, die nicht durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 erfasst sind, darf die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl gem. § 19 Abs. 4, Satz 3 BauNVO durch bauliche Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

#### 2) Bauweise

§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO

- 2.1 In den Teilgebieten 1 bis 3 der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude dürfen in offener Bauweise auch mit Längen über 50,0 m errichtet werden. Der seitliche Grenzabstand gemäß § 6 LBO muss jedoch eingehalten werden.

#### 3) Höhe der baulichen Anlagen

§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 (4) und § 18 BauNVO

- 3.1 In allen festgesetzten Gewerbegebieten darf bei einer Neubebauung von Grundstücken die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens (Sockelhöhe) eine maximale Höhe von 1,00 m über dem höchsten Punkt der Mittelachse der zugeordneten öffentlichen oder privaten Erschließungsfläche nicht überschreiten.  
Die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens von Anbauten an bestehende Gebäude darf die Höhe der Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der vorhandenen Gebäude nicht überschreiten.
- 3.2 In den festgesetzten Gewerbegebieten, die nicht durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 erfasst sind, darf das zulässige Maß der Höhe der baulichen Anlagen maximal 12,00 m betragen. Die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen ist auf die tatsächliche Höhe des Erdgeschossfertigfußbodens bezogen, gemessen von der Oberkante.  
Von den Höhenfestsetzungen ausgenommen sind Mobilfunkantennenträger.
- 3.3 In allen festgesetzten Gewerbegebieten dürfen die Oberkanten von:
  - a) Werbeanlagen, die mit den Gebäuden fest verbunden sind, die Gebäudehöhe nicht überschreiten
  - b) freistehenden Werbeanlagen eine Höhe von 7,0 m über der mittleren Geländehöhe des Aufstellortes nicht überschreiten.

#### ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 9 (4) BauGB, § 84 LBO

#### 4) Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und der Werbeanlagen

§ 84 (1) 1+2 LBO

- 4.1 In allen festgesetzten Gewerbegebieten darf die Dachneigung der Gebäude maximal 30° betragen. Bei untergeordneten Gebäudeteilen (wie z. B. Erkern, Eingangsüberdachungen, Dachgauben, Vor- und Anbauten) darf die Dachneigung bis zu 45° aufweisen.
- 4.2 In allen festgesetzten Gewerbegebieten ist Leuchtwerbung nur als angeleuchtete oder hinterleuchtete Werbeanlage zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht oder als in den Himmel ausgerichtete Lichtstrahler (Skybeamer) sind nicht zulässig.
- 4.3 In allen festgesetzten Gewerbegebieten sind Werbeanlagen nur bis zu einer Größe von maximal
  - a) insgesamt 20 m<sup>2</sup> Fläche für Werbung je Fassadenseite,
  - b) insgesamt 10 m<sup>2</sup> Fläche für freistehende Werbeanlagen zulässig.Die Werbung auch mit mehreren Werbeträgern ist nur auf einer Werbetafel je Grundstück zulässig.
- 4.4 In allen festgesetzten Gewerbegebieten ist Dachbegrünung zulässig.
- 4.5 In allen festgesetzten Gewerbegebieten sind Energiegewinnungsanlagen auf Dächern zulässig.

#### Hinweise:

Die vorliegende 2. Änderung des B-Planes Nr. 13 ändert den B-Plan Nr. 13 als Ursprungsplan sowie die 1. Änderung des B-Planes Nr. 13. Die Planzeichnungen werden auf die neue Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Januar 1990 umgestellt. Die textlichen Festsetzungen, die im Rahmen der vorliegenden Planänderung getroffen werden, treten zu den textlichen Festsetzungen des B-Planes Nr. 13 sowie dessen 1. Änderung hinzu.

## VERFAHRENSVERM

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses und der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses vom 05. Oktober 2004 bis einschließlich 20. ( )
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ortsübliche Bekanntmachung der Öffentlichkeit vom 14. April 2005 bis einschließlich ( )
3. Die von der Planung berührten Behörden mit Schreiben vom 01. Juli 2010 und g einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Bau- und Verkehrsausschuss hat am 13. Juli 2010 mit Begründung beschlossen und ( )
5. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 sowie die Begründung hat während folgender Zeiten:

Montag	:	von 8.00 Uhr bis 11.30
Dienstag	:	von 8.00 Uhr bis 11.30
Mittwoch	:	von 7.00 Uhr bis 11.30
Donnerstag	:	von 8.00 Uhr bis 11.30
Freitag	:	von 7.00 Uhr bis 11.30

nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
Die öffentliche Auslegung wurde mit der Bekanntmachung vom 30. November 2010 bis einschließlich 14. ( )

Flintbek, den 20. Juni 2011

# S BEBAUUNGSPLANES NR. 13 FÜR DAS GEBIET "GEWERBEGEBIET AN DER B4

eswig-Holstein S. 6), jeweils in der z. Zt. gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Flintbek vom 31. März 2011 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungspla

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 23. September 2004. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln in der Zeit vom 05. Oktober 2004 bis einschließlich 20. Oktober 2004 erfolgt.

2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB wurde am 25. April 2005 durchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln in der Zeit vom 14. April 2005 bis einschließlich 26. April 2005 erfolgt.

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs.1 BauGB mit Schreiben vom 01. Juli 2010 und gemäß § 4 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom 29. November 2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Bau- und Verkehrsausschuss hat am 09. September 2010 den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15. Dezember 2010 bis einschließlich 14. Januar 2011 während folgender Zeiten:

Montag : von 8.00 Uhr bis 11.30 Uhr  
Dienstag : von 8.00 Uhr bis 11.30 Uhr und von 15.30 Uhr bis 17.30 Uhr  
Mittwoch : von 7.00 Uhr bis 11.30 Uhr  
Donnerstag : von 8.00 Uhr bis 11.30 Uhr  
Freitag : von 7.00 Uhr bis 11.30 Uhr

nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen.

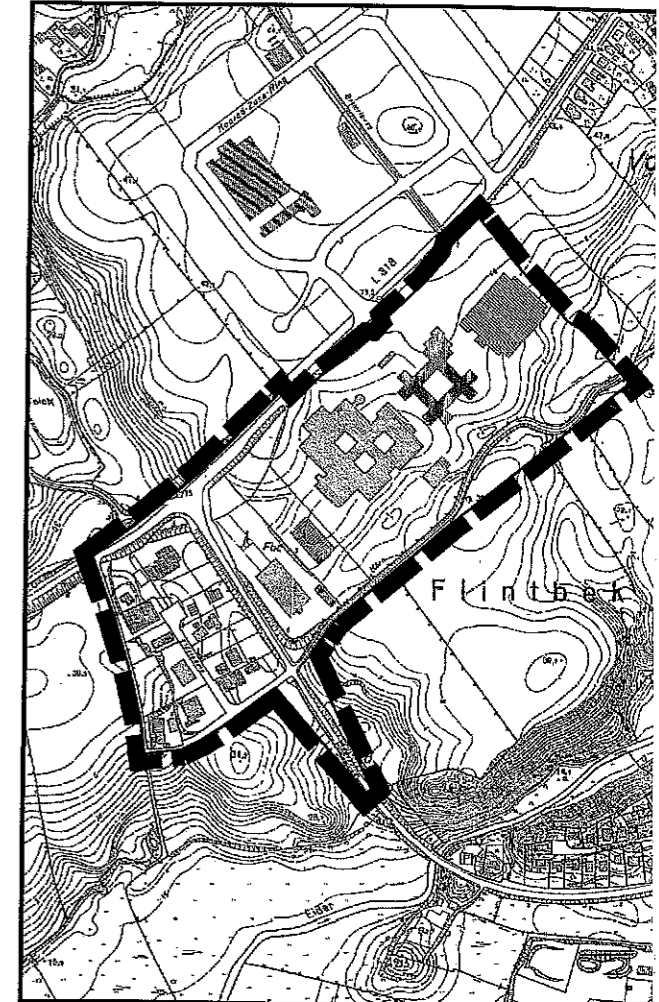
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 30. November 2010 bis einschließlich 14. Dezember 2010 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

Flintbek, den 20. Juni 2011



*[Signature]*  
Der Bürgermeister

## LAGEPLAN



7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 31. März 2011 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 31. März 2011 als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan durch Beschluss gebilligt.

Flintbek, den 20. Juni 2011



*[Signature]*  
Der Bürgermeister

9. Die Satzung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt gemacht.

Flintbek, den 20. Juni 2011



*[Signature]*  
Der Bürgermeister

10. Der Beschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 durch die Gemeindevertretung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind in der Zeit vom 28.06.2011 bis einschließlich 13.07.2011 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 15.07.2011 in Kraft getreten.

Flintbek, den 17. Aug. 2011



*[Signature]*  
Der Bürgermeister



**2. ÄND  
BEBAUUNGS  
GEMEIN**

**JÄNICKE + BLANKE  
ARCHITEKTURBÜRO FÜR  
STADT- UND ORTSPLANUNG**