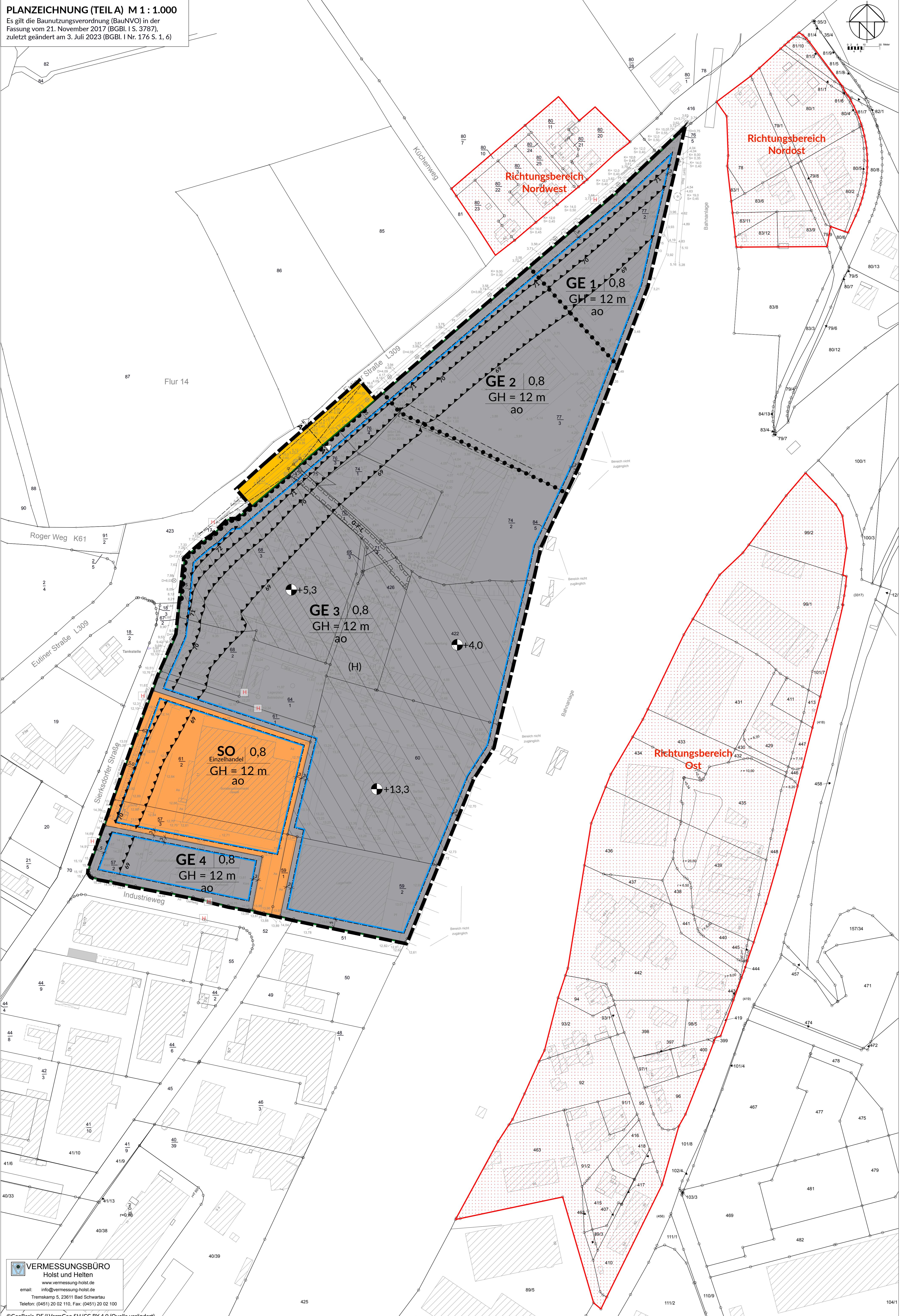


SATZUNG DER STADT NEUSTADT IN HOLSTEIN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 75

Für das Gebiet: Gewerbegebiet südöstlich der Eutiner Straße (L309), östlich der Sierksdorfer Straße und westlich der Bahntrasse

PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1: 1.000

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), zuletzt geändert am 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176 S. 6)



ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Gewerbegebiete	§ 8 BauNVO
Sondergebiet "Einzelhandel"	§ 11 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0,8	Grundflächenzahl als Höchstmaß
GH = 12 m	Gebäudefläche als Höchstmaß
ao	Bauweise und Baugrenzen
	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Abweichende Bauweise
	§ 22 BauNVO
	Baugrenzen
	§ 23 BauNVO
Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Straßenverkehrsfläche, öffentlich	
Streifenbegrenzungslinie	
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Flurstücke 65/3, 68/3, 71/4, 74/1, 74/2, 75/6, 42/2 und 42/6	
Maßnahmen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes.	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Maßgebliche Außenlärmpegel in Dezibel (dB), gemäß textlicher Festsetzung 4.1	
Richtungsbereiche für Zusatz-Lärmemissionskontingente, gemäß text. Festsetzung 4.2	
Sonstige Planzeichen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	§ 9 Abs. 7 BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Gewerbegebiete nach ihren Emissionskontingenzen	§ 1 Abs. 4 BauNVO
Höhenbezugspunkt, in Metern ü. NHN, gemäß textlicher Festsetzung 2.3	
Bereich mit abweichender Höhenfestsetzung, gemäß textlicher Festsetzung 2.3	
Alle Maße werden in Metern angegeben.	

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Vorhandener Hydrant	
Vorhandene Flurstücksgrenzen	
Flurstücksbzeichnung	
Vorhandene Gebäude	
Bemaßung	
Sichtdreieck	
Gewässer Nr. 31 (Gewässer 2. Ordnung)	
Lage des Straßenquerschnitts	
Alle Maße werden in Metern angegeben.	

TEXT TEIL B

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

1.1 Gewerbegebiete GE 1 - GE 4 (§ 8 BauNVO)

1.1.1 Einzelhandel

In allen Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe mit zentralen- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht zulässig.

Abewichend davon sind Einzelhandelsbetriebe zulässig, bei denen es sich um Verkaufsstätten für selbst produzierte und bearbeitete Produkte von anständigen Handwerks- oder Produktionsbetrieben handelt (Annexhandel). Die Verkaufsfläche muss dabei im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang zu dem Handwerks- bzw. Produktionsbetrieb stehen und diesem in einer Dimension untergeordnet sein.

Abewichend davon sind auch Einzelhandelsbetriebe zulässig, die zum Zweck der Sicherung eines zentralen oder nahversorgungsrelevanten Sortimentsbaurechtlich genehmigt sind. Modernisierungen, Um- und Ausbauten sowie Wiederaufbauten innerhalb zum Satzungsabschluss bestehenden Gebäudekubatur sind zulässig. Für Neubauten oder Erweiterungen darf die zum Satzungsabschluss genehmigte Grundfläche um bis zu 15 % überschritten werden, sofern keine Erweiterung der zum Satzungsabschluss genehmigten Verkaufsfläche erfolgt. Die zulässigen Erweiterungen dürfen ausschließlich der Unterbringung technischer Gebäudearmaturen, ökologischer Einrichtungen sowie betriebsorganisatorischer Bereiche dienen. Eine Erweiterung der Verkaufsfläche ist unzulässig.

(§ 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)

Zentral- und nahversorgungsrelevante Sortimente sind Sanitätswaren, Bücher, Papier / Bürobedarf / Schreibwaren, Spielwaren, Bastlerbedarf, Bekleidung, Wäsche und Bekleidungsaccessoires, Bettwäsche, Bettwurmlinge, Wolle, Kurzwaren, Haushalts- und Küchenwaren, Sportartikel, Freizeitartikel, Sportgeräte, Sportbekleidung, Sportschuhe, Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Korbenwaren, Wohnaccessoires, Antiquitäten, Kunstgegenstände, Bilder / Rahmen, Heimtextilien, Haus- / Tischwäsche, Gardinen / Zubehör, Uhren, Schmuck, Optik, Hörgerätekundst, Fahrräder/Zubehör, Musikalien, Musikinstrumente, Baby-/Kinderartikel, Telekommunikation, Foto, Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Reformwaren, Drogeriewaren, Wasch-/Putz- und Reinigungsmittel, Apothekenwaren, Zeitungen, Zeitschriften, Schnittblumen, Topfblumen im Innenbereich

1.1.2 Dienstleistungsbetriebe

In den Gewerbegebieten sind Dienstleistungsbetriebe mit zentrumtypischer Ausrichtung nicht zulässig.

Abewichend davon sind Betriebe zulässig, die in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und diesem baulich untergeordnet sind.

Abewichend davon sind auch Dienstleistungsbetriebe zulässig, die zum Zeitpunkt des Satzungsabschlusses mit zentraltypischer Ausrichtung baurechtlich genehmigt sind.

(§ 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)

Dienstleistungsbetriebe mit zentraltypischer Ausrichtung sind Arzt- und Anwaltspraxen, Banken, Friseure, Galerien, Lotto/Toto-Annahme-Stellen, Massagewerk, Reisebüros, Sauna, BräSENS- und Fitness-Studios, Schuh- und SchuhServices, Versicherungs- und Maklerbüros.

1.1.3 Betriebswohnungen

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind allgemein zulässig.

(§ 1 Abs. 6 BauNVO)

1.1.4 Außerdem sind in den Gewerbegebieten unzulässig:

- Beherbergungsbetriebe, Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO sowie Schank- und Speisewirtschaften

Abewichend davon sind Schank- und Speisegeschäfte zulässig, die zum Zeitpunkt des Satzungsabschlusses genehmigt sind. Modernisierungen, Um- und Ausbauten sowie Wiederaufbauten innerhalb der zum Satzungsabschluss bestehenden Gebäudekubatur sind zulässig. Für Neubauten oder Erweiterungen darf die zum Satzungsabschluss genehmigte Grundfläche um bis zu 15 % überschritten werden, sofern die Überschreitung ausschließlich der Unterbringung technischer Gebäudearmaturen, ökologischer Einrichtungen sowie betriebsorganisatorischer Bereiche dient.

(§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Abewichend davon sind Unterkünfte zur befristeten Unterbringung von Beschäftigten der im Plangebiet oder in angrenzenden Gewerbegebieten ansässigen Betriebe ausnahmsweise zulässig (z. B. Lkw-Fahrer, Saisonarbeitskräfte, Montiere oder Fachpersonal auf Dienstreise), wenn eine Nutzung zu Erholungszwecken ausgeschlossen ist und die Aufenthaltsdauer der untergebrachten Personen weniger als sechs Monate beträgt.

(§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Abewichend davon sind Einzelhandelsbetriebe zulässig, die zum Zeitpunkt des Satzungsabschlusses genehmigt sind. Modernisierungen, Um- und Ausbauten sowie Wiederaufbauten innerhalb der zum Satzungsabschluss bestehenden Gebäudekubatur sind zulässig. Für Neubauten oder Erweiterungen darf die zum Satzungsabschluss genehmigte Grundfläche um bis zu 15 % überschritten werden, sofern die Überschreitung ausschließlich der Unterbringung technischer Gebäudearmaturen, ökologischer Einrichtungen sowie betriebsorganisatorischer Bereiche dient.

(§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Bordelle, bordellartige Betriebe sowie sonstige Gewerbebetriebe und Nutzungen, deren Zweck auf Darstellung oder Handlung mit sexuellem Hintergrund ausgerichtet ist.

(§ 1 Abs. 9 BauNVO)

Vergnügungsstätten mit Ausnahme von Diskotheken.

(§ 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO)

1.2 Sondergebiet Einzelhandel (§ 11 BauNVO)

Das Sondergebiet Einzelhandel dient der Unterbringung von Einzelhandelsbetrieben der Betriebsform Sonder- und Restpostmarkt sowie von sonstigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten.

Zulässig sind:

- Sonder- und Restpostmarkte ohne Ausprägung eines Hauptsortimentes. Dabei darf ein einzelnes Sortiment 50 % der Verkaufsfläche nicht überschreiten.
- Sonstige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentralen- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten.
- Getränkemarkt mit einer maximal zulässigen Verkaufsfläche von 3.000 m².

Die maximale Verkaufsfläche für Sonder- und Restpostmarkte beträgt 3.000 m². Für die sonstigen Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten gilt keine Verkaufsflächenbeschränkung. Bei den sonstigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ist die maximale Verkaufsfläche des zentrenrelevanten Randsortiments auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebs zu begrenzen (§ 1 Abs. 4 i.V.m. Abs. 9 BauNVO).

Nicht zentralen- und nahversorgungsrelevanten Sortimente sind:

Lebende Tiere, Tierhaltung, Gartenbau, Tierhaltung, Gartenbedarf, Pflanzen, Phantasie- und Drogenmittel, Gartengeräte, Baustoffe, Bauelemente, Installationsteile, Computer/Zubehör, Elektrokleingeräte, Unterhaltungselektronik, Computer/Zubehör, Elektrokleingeräte, Medien, Elektrogräte, Eisenwaren, Werkzeuge, Farben, Lacke, Tapeten, bauwichtige Kleiderwaren, Haushaltssachen, Sonstige Kleiderwaren, Rollen, Koffer, Kästen, Kettensäge, Kinderspielzeug, Kinderklaviere, Matratzen, Matratzenschoner, Topfpflanze, Bodenbeläge, Lampen, Leuchten, Beleuchtungstechnik, Jagdgerät, Angelbedarf, Reitmaterial.

Nicht zentralen- und nahversorgungsrelevanten Sortimente sind:

Nicht zentralen- und nahversorgungsrelevanten Sortimente sind: