

# TEXT (TEIL B)

## A. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

- 1.1 Als Art der baulichen Nutzung sind für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Gewerbegebiete mit Nutzungsbeschränkung nach § 8 BauNVO i. V. m § 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO festgesetzt.
- 1.2 Gem. § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind folgende Arten der Nutzung nicht zulässig:
- Bordelle
  - Tierzucht
  - Einzelhandelsbetriebe

#### Ausnahmen:

1. Einzelhandelsbetriebe sind bis zu einer Größe von max. 300 m<sup>2</sup> Geschossfläche zulässig, wenn sie
- nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
  - in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und
  - diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
2. Eine Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche von 300 m<sup>2</sup> für den Einzelhandelsanteil kann darüber hinaus bis zu max. 1200 m<sup>2</sup> Geschossfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Gewerbebetriebe des Kfz-Handwerks, des Holzver- oder holzbearbeitenden Bereichs einschließlich Möbel oder des Bau- und Gartenbedarfs handelt; auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils im Sinne der Ziff. 1.2, Nr. 1, 3. Spiegelstrich kann in diesem Fall verzichtet werden.
- 1.3 Bei der Ermittlung der Geschossflächen nach Ziff. 1.2, Nrn. 1 und 2 sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).
- 1.4 Folgende Arten von Nutzungen, die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO als nicht zulässig festgesetzt und sind somit nicht Bestandteil des Bebauungsplans:
- Vergnügungsstätten

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 2.1 Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauNVO / § 18 Abs. 1 BauNVO)

- 2.1.1 Als Bezugspunkt der Höhenfestsetzungen gilt die fertige mittlere Höhe der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Planstraße „a“ im Bereich des jeweiligen Grundstücks, senkrecht gemessen in der Mitte des jeweiligen Grundstücks an der Straßenbegrenzungslinie.
- 2.1.2 Es wird folgende maximale Firsthöhe festgesetzt: max. 11,00 m

### 3. Die Bauweise, die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### 3.1 Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Zulässig sind auch Gebäude über 50 m Länge in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand

### 4. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Der Bereich der von Sichtdreiecken überlagerten Grundstücksflächen ist von ständigen Sichthindernissen in einer Höhe zwischen 0,80 m und 2,50 m freizuhalten und Einfriedigungen und Bewuchs dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Die Höhe wird bezogen auf die angrenzende mittlere Höhe der Fahrbahnoberfläche bzw. des Gehweges. Bäume, Lichtmaste, Lichtsignalgeber und ähnliches innerhalb des Sichtfeldes können, soweit Sie die Sicht nicht oder nur unwesentlich behindern, ausnahmsweise in Abstimmung mit dem Landesbetrieb für Verkehr- und Straßenbau Schleswig-Holstein LBV-SH zugelassen werden.

### 5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

#### 5.1 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 5.1.1 Um den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft zu minimieren, ist die Befestigung von Stellplatzflächen wassergebunden, aus wasserdurchlässigem Pflaster oder aus Pflaster mit mindestens 10 % Fugenanteil herzustellen.

#### Ausnahme:

Stellplatzflächen, die auf Grund ihrer gewerblichen Nutzung nach den anerkannten Regeln der Technik vollständig versiegelt werden müssen.

#### 5.2 Flächen, für die Rückhaltung und Versickerung von Regenwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 5.2.1 Zum Erhalt der ökologischen Bodenfunktion, ist das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser auf dem Grundstück vom Grundstückseigentümer oder vom Grundstücksnutzer nach den aktuellen gesetzlichen Vorschriften, den aktuellen anerkannten Regeln der Technik und den aktuellen technischen Bestimmungen, zur Versickerung zu bringen. Das Regenwasser darf auch gespeichert werden, um es für vielfältige Zwecke zu nutzen.

- 5.2.2 Die nach den aktuellen gesetzlichen Vorschriften, den aktuellen anerkannten Regeln der Technik und den aktuellen technischen Bestimmungen zulässigen Anlagen zur Versickerung, zum Rückhalt und zur Nutzung von Regenwasser sind auch als Gemeinschaftsanlagen zulässig.

**5.3 Für die festgesetzten Flächen zur zentralen Rückhaltung von Regenwasser gemäß § 9 (1) 14 BauGB wird Folgendes festgesetzt:**

Das Regenrückhaltebecken ist unter Beachtung der wasserrechtlichen Vorschriften naturnah zu gestalten. Dazu gehören geschwungene Uferlinien, flache Böschungen sowie eine extensive Pflege.

**5.4 Als Anpflanzungsgebot von Knicks gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird Folgendes festgesetzt:**

5.4.1 Die Neuanlage des Knicks ist gemäß der Planzeichnung wie folgt vorzunehmen: Die Grundbreite des Knickwalls beträgt 2,5 m, die Höhe 1,00 m und die Breite der Walkkrone 1,50 m. Der Walkern besteht aus Stein- und Füllmaterial, der Mantel aus humosem Boden. Die Walkkrone ist mit einer Pflanzmulde zu versehen. Die Bepflanzung ist versetzt mit einem Pflanzabstand zwischen den Reihen von 50 cm und in den Reihen von 1 m durchzuführen. Es sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden, wobei sich die Artenzusammensetzung an den vorhandenen Knickgehölzen zu orientieren hat.

5.4.2 Entlang des geplanten Knicks ist beidseitig ein Schutzstreifen von jeglicher Versiegelung freizuhalten:

- Auf der Seite der festgesetzten privaten Verkehrsflächen in einer Breite von 1,00m (siehe Eintrag in Planzeichnung (Teil A)).
- Auf der Seite des Flurstückes 174/52 der Flur 5, Gemarkung Schacht-Audorf in einer Breite von 0,50 m (siehe Eintrag in Planzeichnung (Teil A)).

Die Schutzstreifen können entsprechend ein- bis zweimal im Jahr gemäht werden. Der Schutzstreifen darf auch als offener Entwässerungsgraben oder Mulde zur Versickerung von unbelastetem Regenwasser verwendet werden.

Der Knick ist alle 10 bis 15 Jahre „auf den Stock zu setzen“. Etwa alle 40 bis 60 m ist ein Überhälter stehen zulassen bzw. neu aufzubauen. Der Wall ist bei Bedarf auszubessern und die Lücken im Gehölzbestand mit standortgerechten Gehölzen zu schließen. Müll und organische Abfälle sowie nicht knicktypische Pflanzen dürfen nicht in den Knick eingebracht werden.

**5.5 Als Anpflanzungsgebot von Bäumen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB wird Folgendes festgesetzt:**

Im B-Plan Gebiet sind gemäß Planzeichnung 6 großkronige und standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sollten zum Beispiel Winterlinden (*Tilia cordata*), Stiel-Eiche (*Quercus robur*) oder Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), gewählt werden. Unter jedem Baum ist eine mindestens 10 qm große Fläche unversiegelt zu lassen. Als Pflanzgut sind mind. Hochstämme 3x verpflanzt mit Ballen, 18 -20 zu wählen. Die Pflanzflächen sind extensiv zu pflegen und von Pflanzenschutzmitteln freizuhalten.

**5.6 Ausgleichsmaßnahmen „Schutzgut Boden“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

**Ausgleichsbedarf:** Für den Ausgleich des Schutzgutes Boden sind 12.512 m<sup>2</sup> intensiv bewirtschaftete Flächen naturnah zu gestalten.

Im Plangebiet können 505 m<sup>2</sup> als Ausgleich für das Schutzgut Boden bereitgestellt werden (Knick einschl. Schutzstreifen).

Der verbleibende Ausgleichsbedarf - 12.007 m<sup>2</sup> - wird über das bestehende Ökokonto der Gemeinde Osterröfnfeld abgelöst..

**6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Innerhalb des B-Planes Nr. 23 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  gemäß DIN 45691 tags (06.00 - 22.00 Uhr) und nachts (22.00 - 06.00 Uhr) nicht überschritten werden. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach der DIN 45691, Abschnitt 5.

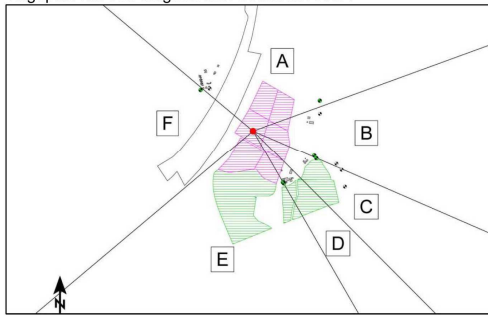
Teilfläche	Emissionskontingent EK [dB(A)]	
	TAG	NACHT
B-Plan Nr. 23	60	35

Für die im Lageplan dargestellten Sektoren A bis F erhöhen sich die Emissionskontingente  $L_{EK}$  um die in der folgenden Tabelle dargestellten Zusatzkontingente  $L_{EK,zus}$ . Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k  $L_{EK}$  durch  $L_{EK} + L_{EK,zus}$  zu ersetzen ist.

Richtungssektor			Zusatzkontingent	
Name	Anfang [°]	Ende [°]	$L_{EK,T,zus}$ [dB(A)]	$L_{EK,N,zus}$ [dB(A)]
A	310	70	8	15
B	70	113	4	12
C	113	135	0	6
D	135	150	6	0
E	150	230	7	14
F	230	310	9	17

Erstreckt sich die Betriebsfläche eines Vorhabens über mehrere Teilflächen, so ist dieses Vorhaben dann zulässig, wenn der sich ergebende Beurteilungspegel nicht größer ist, als die Summe der sich aus den Emissionskontingenten ergebenden Immissionskontingente.

Bei der Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens sind nur Immissionsorte außerhalb des Gewerbegebietes zu berücksichtigen.



**B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 84 Abs. 3 LBO)**

**1. Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Abs. 1 LBO)**

- 1.1 Wände von Hauptgebäuden, die länger als 50 m sind, sind mit mind. 1 über die ganze Höhe durchgehenden vertikalen Gestaltungselement in einer Breite von mind. 0,30 m und max. 1,50 m zu gliedern.

Gebäude Vor- und - Rücksprünge oder eine Fassadenbegrünung können anstatt des v. g. vertikalen Gestaltungselementes zur Gliederung eingesetzt werden.

- 1.2 Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der eigenen Leistung angebracht werden.

Ausnahme: Im Bereich der Eingangssituation zum Gewerbegebiet als Hinweistafel in Form einer Übersicht über die innerhalb des Gewerbegebietes ansässigen Betriebe.

- 1.3 Freistehende Werbeanlagen müssen sich der Gesamtansicht unterordnen. Oberhalb von Gebäudetraufen sind keine Werbeanlagen zulässig.

Ausnahme: Werbeanlagen mit dem Firmennamen bis zu einer Höhe von max. 2 m ab Traufkante, gemessen vom Bezugspunkt gem. Ziffer 2.1.1.

- 1.4 Leuchtwerbung (z. B. Werbeanlagen mit Blink-, Wechsel- oder/und Lauflicht oder/und Neonschrift) und Beleuchtungsanlagen (z. B. bewegende Scheinwerfer) mit Blendwirkung auf benachbarte, gegenüberliegende oder im Umkreis befindliche schutzbedürftige Nutzungen sind nicht erlaubt.

- 1.5 Für bauliche Anlagen dürfen keine stark leuchtenden und stark reflektierenden Farben mit Blendungseffekten auf benachbarte Wohnhäuser verwendet werden.

- 1.6 Einfriedungen sind allseitig bis zu einer Höhe von max. 2,20 m, gemessen vom Bezugspunkt gem. Ziffer 2.1.1, Buchstabe A, zulässig. Zulässig sind Einfriedungen aus Hecken, Stabgitter-, Leichtgitter- oder Maschendrahtzaun mit entsprechenden Toren. Einfriedungen von mehr als 0,80 m Höhe sind in einem Abstand von mind. 3,00 m von der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche (Planstraße "a") zurückzusetzen. Der daraus resultierende Grundstücksstreifen entlang der Planstraße "a" ist mit ortsüblichen Gewächsen zu begrünen und gärtnerisch zu pflegen.

- 1.7 Die Flächen in einem Abstand von 10 m parallel zu den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen (Planstraße „a“) dürfen nicht für Ablagerungen jeglicher Art benutzt werden.

**C. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

**1. Gesetzliche Vorgaben des Bundeswasserstraßengesetzes (WAStrG)**

Beispielhaft seien hier aufgeführt:

1. § 10 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) - Anlagen und Einrichtungen Dritter-  
„Anlagen und Einrichtungen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihrem Ufer sind von ihren Eigentümern und Besitzern so zu unterhalten und zu betreiben, dass die Unterhaltung der Bundeswasserstraße, der Betrieb der bundeseigenen Schifffahrtsanlagen oder der Schifffahrtszeichen sowie die Schifffahrt nicht beeinträchtigt werden.“
2. § 34 Abs. 4 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) - Schifffahrtszeichen-  
„Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art dürfen weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.“

Beispiele:

- Direkte und/ oder indirekte Beleuchtung vom Grundstück, der Anlage, der Gebäude oder im Rahmen der Baumaßnahme, die eine Blendwirkung oder Spiegelung hervorrufen können.
- Form, Farbe oder sonstige Beschaffenheit der Beleuchtung oder von Bauteilen, die zu Verwechslungen führen können, durch welche die Sicherheit und Leichtigkeit des Schiffsverkehrs beeinträchtigt bzw. gefährdet wird.
- Materialien, die eine Blendwirkung oder Spiegelung der Schifffahrt bewirken können.

3. Es dürfen sich keine Beeinträchtigungen des für die Schifffahrt erforderlichen Zustandes der Bundeswasserstraße oder der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs ergeben. Anzeigepflichten ergeben sich aus § 31 Bundeswasserstraßengesetz.