

Teil B - Text

zum Bebauungsplan Nr. 38 für das Gebiet „westlich L 318, nördlich und südlich Batterieweg“

Planungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 BauGB, BauNVO

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1, 4 - 6 + 9 BauGB

1.1 In allen Teilgebieten sind gem. § 1 Abs. 5 + 9 BauNVO nicht zulässig:

- a) Einzelhandelsbetriebe, Lebensmittelmärkte und Läden mit einem Warenangebot zur Deckung des täglichen Bedarfs,
- b) Tankstellen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO.

1.2 In allen Teilgebieten ist gem. § 1 Abs. 5 + 9 BauNVO Einzelhandel nur in räumlicher und funktionaler Verbindung mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- und Kundendienststeinrichtungen zulässig. von der jeweiligen betrieblichen Geschossfläche dürfen maximal 15 %, höchstens jedoch 200 m² als Verkaufsfläche genutzt werden.

1.3 In allen Teilgebieten sind gem. § 1 Abs. 6 + 9 BauNVO

- a) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 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 gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig. In den Teilgebieten 1 und 2 sind Vergnügungsstätten nur im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

1.4 Folgende Nutzungen sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO in allen Teilgebieten 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, 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.

1.5 In den Teilgebieten 1 bis 5 sind gem. § 1 Abs. 4 BauNVO

- a) ab einer Grundstücksbreite von 25,0 m entlang der öffentlichen Erschließungsflächen, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude in Verbindung mit den nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 4 BauNVO zulässigen Nutzungen nur innerhalb einer Zone von

25,0 m Tiefe ab der erschließungsseitigen Baugrenze entlang der öffentlichen Erschließungsflächen zulässig,

- b) offene Lagerplätze nur zulässig, wenn sie in Verbindung mit einer weiteren gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzung angelegt werden. Die den Betrieben zugeordneten Lagerplätze müssen einen Abstand von 15,0 m zu der erschließungsseitigen Baugrenze einhalten.

2. Bauweise

§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO

- 2.1 In dem Teilgebiet 6 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude dürfen in offener Bauweise auch mit Längen über 50,0 m errichtet werden. Der seitliche Grenzabstand gem. § 6 LBO muss jedoch eingehalten werden.

3. Höhe der baulichen Anlagen

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

- 3.1 Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten maximalen Höhen der baulichen Anlagen beziehen sich im Mittel auf die Oberkante der dazugehörigen Erschließungsstraße, gemessen von der mittleren Straßenachse.

3.2 Die Oberkanten von

- a) Werbeanlagen, die mit den Gebäuden fest verbunden sind, dürfen die Traufhöhe nicht überschreiten
- b) freistehenden Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 7,0 m nicht überschreiten.

4. Nebenanlagen und Garagen

§ 9 (1) BauGB, § 12 (6) und 14 BauNVO

- 4.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
- 4.2 Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Hiervon ausgenommen sind Anlagen, die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen.

5. Von der Bebauung frei zu haltende Flächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

- 5.1 Im Bereich der von Bebauung freizuhaltenen Flächen (Sichtdreieck) sind jegliche bauliche Anlagen sowie Nebenanlagen unzulässig. Grundstückseinfriedigungen und gärtnerische Anlagen dürfen maximal 70 cm hoch sein, gemessen von der Fahrhahnoberkante.

6. Lärmschutz

§ 1 (4) 2 BauNVO, § 9 (1) 24 BauGB

- 6.1 Innerhalb der einzelnen Gewerbegebiete sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission die entsprechenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (L_w) nicht überschreiten (Hinweis: Schalltechnische Untersuchung im Anhang zur Begründung).

Es werden folgende Werte festgesetzt:

Teilgebiete/Nutzungsart		L _w “ dB (A) / m ² ¹⁾	
		tags	nachts
TG 1, 2, 3, 5, 6	GE	65	50
TG 4	GE	60	50

¹⁾ Quellhöhe 1 m über mittlerem Teilflächenniveau

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sind zum Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen Lärmimmissionsprognosen wie folgt durchzuführen.

- a) Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den jeweiligen Betrieb aus den festgesetzten maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung nach den VDI-Richtlinien 2714 und 2720.
- b) Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose auf der Grundlage der TA-Lärm mit dem Ziel, die gemäß a) ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den betrachteten Betrieb zu unterschreiten.

6.2 In den Teilgebieten 1,4 und 5 werden bis zu einer Entfernung von 50,0 m von der Fahrbahnachse der L 318 durch die Geräuschemission des Straßenverkehrs der L 318 die Orientierungswerte für Gewerbegebiete nach Beiblatt 1 zur DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ (Fassung Mai 1987) überschritten.

In diesen Bereichen, die im Lärmpegelbereich IV liegen sind Vorkehrungen des passiven Schallschutzes vorgesehen. Dies kann erfolgen durch eine Gebäudeanordnung und Grundrissgestaltung in Form, dass schutzbedürftige Räume auf der der Hauptlärmquelle abgewandten Seite der Gebäude angeordnet werden oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen an den Außenbauteilen der Fassaden.

Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen die in der folgenden Übersicht angegebenen erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße der Außenbauteile.

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (db(A))	Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß der Außenbauteile	
		Wohnräume	Büroräume
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35

(Hinweis: Schalltechnische Untersuchung im Anhang zur Begründung)

Für die Bauantragsunterlagen sind folgende Nachweise zu erbringen:

Die Konstruktion und die eingebauten Bauprodukte für Wand-, Fenster- und Dachflächen sind für einen baulichen Schallschutz nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ für die angegebenen Lärmpegelbereiche zu planen und auszuführen.

6.3 An Gebäudefronten mit Lärmpegelbereich III und höher - entsprechend einem nächtlichen Beurteilungspegel über 45 dB(A) - sind zur Sicherstellung der Nachtruhe und aus hygienischen Gründen Fenster für Schlaf- und Kinderzimmer auszuschließen oder ersatzweise mit schallgedämpften Be- und Entlüftungselementen, die mindestens das gleiche Schalldämmmaß wie die Fenster haben, auszurüsten.

(Hinweis: Schalltechnische Untersuchung im Anhang zur Begründung)

- 6.4 In den Bereich, die im Lärmpegelbereich IV liegen, sind dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume vorzugsweise zu den lärmabgewandten Seiten hin zu orientieren.
(Hinweis: Schalltechnische Untersuchung im Anhang zur Begründung)
- 6.5 Ausnahmen von den nach Pkt. 6.1 bis 6.4 dieser textlichen Festsetzungen getroffenen Regelungen sind zulässig, wenn im Einzelfall die Unterschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 Beiblatt 1 (Fassung Mai 1987) vor den Fassaden schutzbedürftiger Nutzungen durch die besonderen baulichen Verhältnisse, wie z. B. Abschirmung durch vorgelagerte Bauten, nachgewiesen wird.
- 6.6 Unabhängig von der Verkehrslärmbelastung gilt der Lärmpegelbereich III für alle Gewerbegebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

7. Grünordnerische Festsetzungen

§ 9 (1) 15, § 9 (11) 20 und § 9 (1) 25 a + b BauGB

- 7.1 Für die Bepflanzungen sind nur standortgerechte und heimische Bäume und Sträucher zu verwenden. Bei ihrem Abgang sind Ersatzpflanzungen gleicher Art vorzunehmen. (Hinweis: GOP mit Pflanzliste im Anhang zur Begründung)
- 7.2 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen der Planstraßen A und B, dem Batterieweg und dem Weg A ist auf privater Grundstücksfläche der GE-Gebiete ein 4,0 m breiter Pflanzstreifen anzulegen. Diese Pflanzflächen dürfen nur durch eine Grundstückszufahrt je Grundstück bis zu einer Breite von 7,50 m und fußläufige Zuwegungen bis zu einer Breite von 2,50 m unterbrochen werden.
- Ausnahmsweise sind zwei Grundstückszufahrten zulässig, die eine Breite von jeweils maximal 5,0 m nicht überschreiten dürfen. Bei Grundstücken mit einer Grundstücksbreite von über 75,0 m entlang den öffentlichen Erschließungsflächen sind ausnahmsweise auch mehrere Grundstückszufahrten zulässig, die jedoch eine Einzelbreite von 5,0 m nicht überschreiten dürfen.
- 7.3 Die festgesetzten Einzelbäume innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sowie auf den direkt angrenzenden, festgesetzten Pflanzstreifen auf den privaten Grundstücksflächen sind als hochstämmige Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm anzupflanzen, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden. Die Hochstämme müssen eine Pflanzgröße in 3 x verpflanzter Baumschulqualität aufweisen. Innerhalb der beschriebenen privaten Flächen ist hierbei in einem Abstand von 25,0 m oder je angefangene 100,0 m² Fläche mindestens ein Baum zu pflanzen. Die unversiegelte Pflanzfläche pro Baum auf den öffentlichen Verkehrsflächen muss mindestens 10,0 m² betragen.
- 7.4 Zu den seitlichen Grundstücksgrenzen ist eine mindestens 1,00 m breite unversiegelte Fläche einzuhalten. Bei der Anordnung einer gemeinsamen Zufahrt auf der Grundstücksgrenze von zwei benachbarten Grundstücken kann diese unversiegelte Fläche um das erforderliche Maß, jedoch nicht weiter als 15,0 m von der erschließungsseitigen Grundstücksgrenze, zurückgenommen werden.
- 7.5 Mindestens 20 % der jeweiligen maßgebenden Grundstücksflächen in den GE-Gebieten sind als Grünfläche zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. Von diesen Flächen sind wiederum mindestens 40 % mit standortgerechten und heimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Bei ihrem Abgang sind Ersatzpflanzungen gleicher Art vorzunehmen. (Hinweis: GOP mit Pflanzliste im Anhang zur Begründung)

7.6 Auf der die GE-Gebiete auf der Nordost-, Nordwest- und Südwestseite umgebenden als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzten Fläche sind mit Material aus den zu beseitigenden Knickwällen im Plangebiet sowie Erdaushub aus dem Plangebiet Verwallungen und Pflanzflächen zu gestalten. Die Höhendifferenz zwischen dem vorhandenen gewachsenen Boden und der Kuppe der Verwallungen darf maximal 3,0 m betragen.

Zusätzlich zu der Begrünung durch natürlichen Stockausschlag der verbauten Knickelemente ist die Fläche mit standortgerechten und heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Die Anpflanzung ist dauerhaft zu erhalten. Bei ihrem Abgang sind Ersatzpflanzungen gleicher Art vorzunehmen.

8. Ableitung des Niederschlagswassers § 9 (1) 20 BauGB

8.1 Im Geltungsbereich darf das Niederschlagswasser von Flächen, von denen keine Ablagerungen von Schadstoffen ausgehen, versickert, gespeichert oder verwendet werden. Die Einrichtungen von Regenwassernutzungsanlagen ist zulässig.

8.2 Die nicht zwingend für technische Einrichtungen vorbehaltenen Bereich des Regenwasserrückhaltebeckens sind naturnah mit einer Sumpf- und Flachwasserzone sukzessiv zu entwickeln.

9. Nachrichtliche Übernahmen § 9 (6) BauGB

9.1 Entlang der L 318 gilt:

a) die 20 m tiefe Bauverbotszone gem. § 29 StrWG (Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein), gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehrs bestimmten Fahrbahn der L 318.

b) die 40 m tiefe Baubeschränkungszone gem. § 30 StrWG (Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein), gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn der L 318.

Örtliche Bauvorschriften § 9 (4) BauGB, § 92 LBO

10) Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 92 (1) 1 + 2 LBO

10.1 Die Dachneigung der Gebäude darf maximal 30° betragen. Bei untergeordneten Gebäudeteilen (wie z. B. Erkern, Eingangsüberdachungen, Dachgauben, Vor- und Anbauten) darf die Dachneigung bis zu 45 ° aufweisen.

10.2 In allen Teilgebieten sind die Fassaden der dem öffentlichen Straßenraum zugewandten Gebäude in einem Abstand von maximal 25,0 m durch Vor- und Rücksprünge oder andere Bauteile vertikal zu gliedern.

10.3 In allen Teilgebieten sind für die Gestaltung der Außenfassaden und Dachflächen glänzende Oberflächenmaterialien und Anstriche in Leucht- und Signalfarben nicht zulässig. Ausnahmen sind zulässig für untergeordnete Fassadenelemente. Hiervon ausgenommen sind Glasbauelemente.

- 10.4 Leuchtwerbung und angeleuchtete Werbeanlagen sind nur zum öffentlichen Straßenraum hin ausgerichtet zulässig. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht oder als in den Himmel ausgerichtete Lichtstrahler (Skybeamer) sind nicht zulässig.
- 10.5 In allen Teilgebieten sind Werbeanlagen nur bis zu einer Größe von maximal
- a) insgesamt 20 m² Fläche für Werbung je Fassadenseite,
 - b) insgesamt 10 m² Fläche für freistehende Werbeanlagen zulässig.
- Die Werbung auch mit mehreren Werbeträgern ist nur auf einer Werbetafel je Grundstück zulässig.
- 10.6 In allen Teilgebieten ist Dachbegrünung zulässig.
11. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Stellplatzanlagen und der Einfriedigungen
§ 92 (1) 3 LBO
- 11.1 Die Stellplatzflächen für PKW sind in wassergebundener Bauart oder wasserdurchlässigen Materialien (z. B. Rasengittersteinen, Ökosickersteinen) oder Pflasterungen mit hohem Fugenanteil zu befestigen.
- 11.2 Die ebenerdigen Stellplatzanlagen sind mit Pflanzflächen und Bäumen zu gliedern. Auf je 5 PKW-Stellplätze und auf je 150 m² LKW-Stellplatzfläche ist ein standortgerechter und heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 - 16 cm zu pflanzen, gemessen in 1,0 m Höhe über dem Erdboden. Die unversiegelte Pflanzfläche pro Baum muss mindestens 10,0 m² betragen.
- 11.3 Als Einfriedungen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind nur lebende Hecken aus standortgerechten und heimischen Gehölzen oder Metallkonstruktionen aus vorgefertigten Gittermatten, die zur Berankung geeignet sind, zu verwenden. Einfriedungszäune aus Metall entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche müssen einen Abstand von 1,0 m gegenüber der Straßenbegrenzungslinie aufweisen. Die Fläche zwischen Straßenbegrenzungslinie und den Einfriedungszäunen muss als Rasenfläche angelegt werden.
- 11.4 In allen Teilgebieten müssen Nebenanlagen zur Müllentsorgung baulich und gestalterisch in die Gebäude integriert sein oder müssen mit einem Sichtschutz umgeben sein, der in Material und Farbe den Betriebsgebäuden entspricht. Ebenso ist eine Umpflanzung aus einheimischen Laubgehölzen von mindestens 1,25 m Höhe zulässig.