

A. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB

1. Ausschluss von Nutzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 300 m² Geschossfläche zulässig, wenn sie:

- nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
- in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem am gleichen Standort vorhandenen Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und
- diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

2.1 Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe ist in Teil A - Planzeichnung festgesetzt. Im Plangeltungsbereich gilt als Gebäudehöhe der senkrechte Abstand zwischen dem Teil A- Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkt und dem höchsten Punkt des Daches bzw. der Anlage.

Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien bleiben von der festgesetzten Gebäudehöhe unberücksichtigt.

2.2 Überschreitung der Gebäudehöhe

Innerhalb des Gewerbegebietes darf die zulässige Gebäudehöhe bis zu 1,5 m für technisch notwendige Aufbauten (z. B. Brandschutzlüfter, Lüftungsanlagen oder Wärmerückgewinnungsanlagen) überschritten werden.

3. Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise sind die Gebäude gemäß der offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand gem. LBO (SH) zu errichten. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

4. Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO; § 14 Abs. 1 BauGB)

4.1 Carports und Garagen

Carports und Garagen sind außerhalb der Baugrenzen unzulässig

4.2 Nebenanlagen

Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen zwischen den Baugrenzen und den Maßnahmenflächen nur in einer Höhe von max. 70 cm bezogen zulässig.

4.3 Fläche für Nebenanlage

Auf den in der Planzeichnung gekennzeichneten Fläche für Nebenanlage sind diese in eine Höhe von max. 2,50 m zulässig.

4.4 Höhenbezugspunkt

Die Höhenangaben in sind auf den in der Planzeichnung dargestellten Höhenbezugspunkt zu beziehen

5. Festsetzungen zur Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16, Nr. 20 BauGB)

5.1 Wasser- und luftdurchlässigen Aufbau

Im Plangebiet sind ebenerdige, nicht überdachte, private PKW-Stellplätze und Fahrwege im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen, sofern Belange des Grundwasserschutzes dem nicht entgegenstehen.

5.2 Wiederherstellung der Durchlässigkeit

Im Plangebiet ist die Durchlässigkeit des Bodens nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht versiegelten Flächen wieder herzustellen.

5.3 Absenkung des Grundwassers

Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtenwasser führen, sind unzulässig.

5.4 Regenrückhaltebecken

Das Regenrückhaltebecken ist als unbefestigtes, naturnahes Erdbecken mit Feuchtzonen für die Röhrichte herzustellen und zu pflegen sowie mit wechselnden Böschungsneigungen anzulegen. Eine Befestigung mit Kies ist nur in erosionsgefährdeten Bereichen zulässig.

Die Begrünung erfolgt durch Selbstbegrünung oder durch Ansaat mit einer artenreichen Grünlandmischung regionaler Herkunft.

Die Unterhaltungswege sind aus wassergebundenem natürlichem Material herzustellen und zu begrünen (Schotterrasen).

Bitte überprüfen und ergänzen durch Herrn Reitner.

6. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, § 1 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)

Wird nach Vorlage des Gutachtens ergänzt.

7. Photovoltaik (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. b BauGB)

Im Gewerbegebiet sind mind. 80 % der Dächer der jeweiligen Hauptgebäude mit Anlagen für die Nutzung von Solarenergie zu versehen.

B. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b BauGB)

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

8.1 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Maßnahmenfläche)- Knickerhalt (1)

Die in der Planzeichnung festgesetzte Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dienen dem Erhalt des vorhandenen - gemäß § 21 LNatSchG gesetzlich geschützten Knicks. Der Knick ist zu erhalten und einer fachgerechten Pflege zu unterziehen - durch ein auf den Stock setzen in Zeitabständen von mindestens 10 und maximal 15 Jahren.

Der Knicksaumstreifen ist der Entwicklung eines extensiven Wiesenstreifens zu überlassen und 1x/Jahr nach dem 1. August durch eine Mahd zu pflegen, so dass sich eine artenreiche Gras- und Krautvegetation einstellen kann und zugleich Gehölzaufwuchs unterbunden wird. Zur Vermeidung von Gehölzaufwuchs darf der Knicksaumstreifen für Pflegemaßnahmen einschließlich der Pflege befahren werden.

Für zu erhaltende Knicks sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau des Knicks erhalten bleibt bzw. gefördert wird. Alle 30 m ist ein Überhälter zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Bäume ab einem Stammdurchmesser von 50 cm sowie mehrstämmig Bäume mit einem Stammdurchmesser ab 25 cm dürfen nicht gefällt werden. Pflanzenschutz- oder Düngemittel jedweder Art sind unzulässig.

Innerhalb der (Maßnahmenfläche) sind mit Ausnahme der Knickanlagen keine Abgrabungen oder Aufschüttungen zulässig. Die Herstellung baulicher Anlagen. Der Knick darf mit Leitungen durchstoßen werden.

Knicks sind gesetzlich geschützte Biotope. Nach § 30 BNatSchG sind Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen, erheblichen Beeinträchtigung führen können, verboten.

8.2 Artenschutz - Insektenfreundliche Beleuchtung

Für Außenleuchten sind ausschließlich insektenschonende, vollständig eingekofferte LED-Leuchten mit warmweißem Licht (<3.000 Kelvin) und einer maximalen Oberflächentemperatur von 60°C zu verwenden. Der Lichtstrom ist nach unten auszurichten, die Beleuchtung der angrenzenden Knicks und der östlich angrenzenden Grünlandflächen ist zu vermeiden.

8.3 Artenschutz – Brutkästen

Zum Schutz und zur Förderung der heimischen Vogelwelt mind.4 Nistkästen für Gebäudebrüter anzubringen z. B. für Mauersegler, Sperling, Blaumeise, Kohlmeise, Halbhöhlen für Gartenrotschwanz, Rotkehlchen und/oder Mehlschwalben.

Die Kästen sind in Süd-Ostrichtung anzubringen, vorzugsweise geschützt unter dem Dachvorsprung, Balkon oder Sims. Sie sind regelmäßig im Herbst von altem Nistmaterial zu reinigen und bei Bedarf gleichwertig zu ersetzen.

Hinweise: Die Mindesthöhe für Mauerseglerkästen und Einbausteine liegt bei ca. 6,0 Meter, bei Schwalbennestern bei ca. 2,50 m.

Mauersegler, Sperlinge und Mehlschwalben sind Koloniebrüter. Einzelne Kästen werden daher häufig nicht angenommen, hier sind Kastengruppen erforderlich.

9. Anpflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

9.1 Baumpflanzungen auf den Grundstücken

Im Gewerbegebiet ist je angefangener 2.500 m² Gewerbefläche ein Laubbaum, Stammumfang mindestens 14 - 16 cm, auf einer jeweils mindestens 12 m² großen, offenen Vegetationsfläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Kopfbäume und Kugelformen dürfen nicht verwendet werden. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz innerhalb der ersten Pflanzperiode nach Abgang des zu ersetzenden Gehölzes zu schaffen.

Artenvorschläge Bäume:

Linde (Tilia in Sorten)

Spitzahorn (Acer platanoides)

Bergahorn (Acer pseudoplatanus)

Traubeneiche (Qercus patraea)

Hainbuche (Carpinus betulus)

Walnuß (Juglans regia)

Roßkastanie (Aesculus x carnea)

Feldahorn (Acer campestre)

Vogelbeere (Sorbus aucuparia)

Weißdorn / Rotdorn (Crataegus in Sorten)

Vogelkirsche (Prunus avium)

Schwarzerle (Alnus glutinosa)

Obstbaum – Hochstämme

9.2 Begrünung der Stellplatzanlagen: Baumpflanzungen

Nichtüberdachte PKW-Stellplätze außerhalb von Garagengebäuden sind mit einem heimischen, großkronigen Laubbaum je angefangene 5 Stellplätze zu begrünen. Der Stammumfang der Bäume muss mindestens 14 cm betragen. Pro Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² freizuhalten. Die Bäume sind gegen Überfahren mit geeigneten Maßnahmen zu schützen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Die zu pflanzenden Bäume können auf die zu pflanzenden Bäume der Festsetzung 9.1 angerechnet werden.

Artenvorschläge Bäume:

Spitz-Ahorn in Sorten (*Acer platanoides*)
Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*)
Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
Gewöhnliche Esche (*Fraxinus excelsior*)
Eiche (*Quercus* in Arten)
Linde (*Tilia cordata*)
Hainbuche (*Carpinus betulus*)
Mehlbeere (*Sorbus aria*)
Birke (*Betula pendula*)

9.3 Fassadenbegrünung

Im Gewerbegebiet sind 40 vom Hundert (40%) der Fassadenteile von Hauptgebäuden zu begrünen. Je 2 Meter Wandlänge ist mindestens eine Pflanze der Qualität 2 x verpflanzt zu verwenden. Die Anordnung der Pflanzung kann dabei, begründet durch ein gestalterisches Konzept, unregelmäßig erfolgen. Für nicht selbstklimmende Pflanzen sind Rankgerüste anzubringen.

Ausnahmsweise kann auf eine Fassadenbegrünung verzichtet werden, wenn dies für die Nutzung erneuerbarer Energien erforderlich ist.

Artenvorschläge:

Waldrebe (*Clematis alpina*)
Gewöhnliche Waldrebe (*Clematis vitalba*)
Efeu (*Hedera helix*)
Gewöhnlicher Hopfen (*Humulus lupulus*)
Echtes Geißblatt (*Lonicera caprifolium*)
Wald-Geißblatt (*Lonicera periclymenum*)
Wilder Wein (*Parthenocissus quinquefolia*)

9.4 Umsetzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die im B-Plan festgesetzten Pflanzgebote sind innerhalb der ersten Pflanzperiode nach der Aufnahme der Nutzung eines Bauvorhabens auf dem Baugrundstück herzurichten.

Bei Abgang einer durch diesen Bebauungsplan geschützten Bepflanzung (auch bei Abgang herzustellender Pflanzungen), ist diese innerhalb der ersten Pflanzperiode nach Abgang zu ersetzen.

B Örtliche Bauvorschriften (§ 86 Abs. 1 LBO)

10. Unversiegelter Gewerbeflächenanteil

Die Gewerbeflächen (mind. 20 %) sind, soweit diese nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Vegetationsschicht (beispielsweise mit insektenfreundlichen Wiesenmischungen, heimischen Gehölzen, Rasen etc.) anzulegen, zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten.

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten, Steinbeete sowie Durchwurzelungsschutzfolien oder ein Geotextil sind unzulässig.

112. Werbeanlagen

Zulässig sind nur Werbeanlagen, die auf die im Plangebiet ansässigen Firmen hinweisen.

Werbeanlagen mit Wechsellicht sowie Werbeanlagen oberhalb der Dachkante sind unzulässig.

Beleuchtete Werbeanlagen sind innerhalb des Nachtzeitraums (22:00 - 06:00 Uhr) unzulässig.

12. Abgrabungen und Aufschüttungen / Höhenangleichungen

Sofern Höhenangleichungen erforderlich werden, sind die Geländeübergänge des Privatgrundstücks (GE) zu den Maßnahmenflächen für Knickschutz ohne Niveauversprung in Form einer Abböschung herzustellen.

Höhenangleichungen dürfen gem. § 67 LBO Schl.-H ausnahmsweise auch ohne Abböschung hergestellt werden, wenn dadurch der Knick nicht negativ beeinträchtigt werden.

13. Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 84 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO SH) handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 82 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

C. Hinweise, nachrichtliche Übernahmen

Zugrundeliegende Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlass und DIN-Vorschriften) können beim Amt Mittelholstein, Am Markt 15, 24594 Hohenwestedt eingesehen werden.

Bauzeitenregelungen

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dürfen alle Arbeiten an Gehölzen und die Baufeldräumung gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Schonzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars ausgeführt werden. Abweichungen von der Frist für geplante Eingriffe bedürfen der Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde.

Schutz von Bäumen

Bei Bautätigkeiten gelten zudem die DIN 18920:2014-07 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" und die RAS-LP 4 "Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen" sowie die ZTV-Baumpflege (2017): Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege. 5. Auflage, Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung, Landschaftsbau, Bonn, 71 S

Trinkwassergewinnungsgebiet

Das Plangebiet liegt im Trinkwassergewinnungsgebiet WGG Hohenwestedt, aber außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Kompensationsfläche

wird ergänzt

Aufgestellt Rellingen, 09.01.2023



danne & nachtmann

Kellerstr. 49 . 25462 . Rellingen

Telefon: (04101) 852 15 72 . Fax: (04101) 852 15 73

büero@dn-stadtplanung.de . www.dn-stadtplanung.de