

## **Gemeinde Gelting**

### **4. vorhabenbezogene Änderung Bebauungsplan Nr. 9 „Tischlerei Pfeiffer“**

**für das Gebiet südlich der Straße „Am Wasserwerk“, westlich und südlich der bebauten Grundstücke an der Straße „An de Diek“**

Vorentwurf : 27.06.2019

Bvh-Nr. : 18058

#### **Text (Teil B)**

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

###### **1.1 Ausschluss von Einzelhandel** (§ 1 (5) BauNVO)

Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich unzulässig.

###### **1.2 Ausnahmsweise ist im Gewerbegebiet ein Einzelhandelsbetrieb zulässig, wenn**

- er eine Größe von 500 m<sup>2</sup> Geschossfläche nicht überschreitet,
- nicht mit Gütern des täglichen Bedarfs handelt und
- der Einzelhandel in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Gewerbebetrieb steht und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist (§ 1 (5) und (9) BauNVO).

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

###### **2.1 Gebäude- und Anlagenhöhe** (§ 16 (2) und (6) BauNVO)

Als Ausnahme ist für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO eine maximal zulässige Höhe von 15 m zulässig, soweit die Überschreitung technisch erforderlich ist und die Fläche weniger als 3 % der überbaubaren Grundstücksfläche einnimmt.

###### **2.2 Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen** (§ 18 (1) BauNVO)

Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe ist der in der angrenzenden Straßenverkehrsfläche dargestellte Höhenpunkt, für das Teilgebiet GE1 gilt der Höhenpunkt H1 und für das Teilgebiet GE2 der Höhenpunkt H2.

### **3. Abweichende Bauweise**

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO)

Im Rahmen der abweichenden Bauweise sind bauliche Anlagen in einer Länge von mehr als 50 m zulässig. Die Abstandsregelungen gem. § 6 LBO-SH bleiben davon unberührt.

### **4. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind**

(§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

Auf den von Bebauung freizuhaltenden Flächen (Knickschutzstreifen) sind alle Arten von baulichen Anlagen, Versiegelungen, Einfriedungen, Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig.

### **5. Pflanzgebote**

**(§ 9 (1) Nr. 25a BauGB)**

Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist ein Knick mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang einzelner Gehölze ist ein gleichwertiger Ersatz zu pflanzen.

### **6. Nachrichtliche Übernahmen**

(§ 9 (6) BauGB)

Die gem. § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG geschützten Knickstreifen sind auf der Grundlage des Erlasses mit den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz des Landesumweltministeriums vom 20.01.2017 i.d. jeweils geltenden Fassung dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Zur Schließung von Lücken im Gehölzbestand bzw. als Ersatz von abgängigen Gehölzen sind heimische, standortgerechte Gehölze zu pflanzen.