

TEXT (TEIL B)

1 Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 21a BauNVO)

- 1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt: Vergnügungsstätten (z.B. Spielhallen, Diskotheken, Tanzpaläste, Bars) und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind im Gewerbegebiet ausgeschlossen.
- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.
 - 1.2.1 Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 300 m² Geschossfläche zulässig, wenn sie
 - nicht mit Waren des täglichen Bedarfs handeln,
 - in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und
 - diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
 - 1.2.2 Eine Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche vom 300 m² für den Einzelhandelsanteil kann darüber hinaus bis zu max. 1.200 m² Geschossfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Gewerbebetriebe des Kfz-Handwerks, des Holzver- oder holzbearbeitenden Bereichs einschl. Möbel oder des Bau- und Gartenbedarfs handelt; auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils im Sinne der Ziffer 1.2.1, 3. Spiegelstrich kann in diesem Fall verzichtet werden.

2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V. mit §§ 22 - 23 BauNVO)

- 2.1 Abweichend von der offenen Bauweise sind in der abweichenden Bauweise auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.

3 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

- 3.1 Die Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens darf nicht mehr als 50 cm über dem höchsten Punkt des zum Grundstück gehörenden Straßenabschnittes betragen. Für die Grundstücke 3 bis 6 gilt diesbezüglich die Höhe der gemeinsamen Grundstückszufahrt.

4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

- 4.1 Für die Bepflanzung dürfen nur heimische, bodenständige Laubgehölze verwendet werden.
- 4.2 Innerhalb der Flächen für Anpflanzungen sind nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen gemäß DIN 18915 zweireihige Gehölzpflanzungen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Hierbei sind Gehölze I. und II. Ordnung als verpflanzte Heister, 80-100 cm hoch, Sträucher als verpflanzte Sträucher, 3 - 4 triebig, 60-100 cm hoch zu verwenden.
- 4.3 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten und als 'zu erhaltend' festgesetzten Knicks und Einzelbäume sind dauerhaft zu sichern. Pflegemaßnahmen an den Knicks sind im gesetzlichen Rahmen zulässig.
- 4.4 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist als Gras- und Staudenflur naturnah zu entwickeln. Sie darf max. 2 mal im Jahr ab dem 01. Juli gemäht werden. Das Ablagern von Boden und Material ist unzulässig.

Die Fläche ist zu den Gewerbegebietsflächen durch einen stabilen, mindestens 1,50 m hohen Stabgitterzaun abzugrenzen.

- 4.5 Innerhalb der Gewerbegebiete ist je angefangene 800 m² befestigter Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte mittel- bis großkronige Baumarten mit einer Pflanzqualität Stammumfang mindestens 16 cm zu verwenden.
- 4.6 Fensterlose Fassaden sind je angefangene 40 m² mit einem Klettergehölz zu begrünen.
- 4.7 Die Fläche zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern entlang der Straße Hof Louisenlund ist zu den Gewerbegebietsflächen mit einem stabilen, mindestens 1,50 m hohen Stabgitterzaun abzugrenzen. Der Zaun muss hierbei einen Abstand von mindestens 1,0 m zum Fuß des entwidmeten Knicks einhalten.
- 4.8 Pkw-Stellplätze sind aus fugenreichem Material mit wasserdurchlässigem Unterbau herzustellen (z.B. Schotterrasen, Betongrassteine, Pflaster).
- 4.9 Zur Kompensation werden dem B-Plan Nr. 7 folgende Flächen zugeordnet:
 - Abbuchung von 4.044 m² aus dem Ausgleichsflächenpool der Gemeinde Güby (Flurstück 8/1 der Flur 7, Gemarkung Güby), der unter dem Aktenzeichen 67.20.35 - 1 beim Kreis Rendsburg-Eckernförde geführt wird.
 - Abbuchung von 151 m Knick aus dem Ökokonto-Knick in der Gemeinde Rabenkirchen-Faulück, dass beim Kreis Schleswig-Flensburg unter dem Aktenzeichen Az.: 661.4.04.090.2018.00 geführt wird.

5 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 5.1 Innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sind Einrichtungen mit ständigem Publikumsverkehr von mehr als 100 Personen nicht zulässig.
- 5.2 Südlich der in der Planzeichnung dargestellten Isolinie mit 25 % Geruchsstundenhäufigkeit pro Jahr sind dauerhafte Arbeitsplätze (z.B. Büronutzungen) nicht zulässig.

6 Gliederung des Gebietes nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften (§ 1 (4) Nr. 2 BauNVO)

- 6.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L/EK nach DIN 45691:2006-12 'Geräuschkontingierung' weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	Größe in m ²	L/EK, Tag in dB	L/EK, Nacht in dB
GE	2.895	60	60
GE (TF01)	4.325	60	47

7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 7.1 Das in der Planzeichnung festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL 1 erfolgt zugunsten der Grundstücke 3, 4, 5 und 6 sowie der Versorgungsträger.
- 7.2 Das in der Planzeichnung festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht GFL 2 erfolgt zugunsten des Grundstückes 1 und der Versorgungsträger.
- 7.3 Das in der Planzeichnung festgesetzte Leitungsrecht L 1 erfolgt zugunsten der Versorgungsträger und der Gemeinde Güby.

7.4 Das in der Planzeichnung festgesetzte Leitungsrecht L 2 erfolgt zugunsten der Versorgungsträger und der Gemeinde Güby.

8 Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO-SH)

8.1 Dacheindeckung:

Das Anbringen von Solar- bzw. Photovoltaikanlagen ist zulässig.

Dachflächen mit einer Dachneigung unter 5° sowie Dachflächen von Garagen, Carports und Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO mit einem umbauten Raum von mehr als 30 m³ sind nur mit einem Gründach zulässig.

9 Artenschutzrechtliche Hinweise

9.1 Zur Vermeidung des Tötens oder Verletzens von Brutvögeln (Gruppe Gehölzbrüter) und Fledermäusen dürfen die Knicks nur im Zeitraum vom 01.12. - 28./29.02. eines Jahres gerodet werden.

9.2 Zur Vermeidung eines Störungsverbotes gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG dürfen die Beleuchtungskörper im Bereich der Verkehrsflächen sowie die Außenbeleuchtung der Gebäude nur eine Lichttemperatur von max. 3.000 Kelvin aufweisen. Alternativ sind Bewegungsmelder einzusetzen. Die Beleuchtungskörper dürfen nicht in Richtung der Gehölze auf den Knicks abstrahlen.

10 Sonstige Hinweise

Die im Text (Teil B) angesprochenen DIN-Vorschriften können bei der Stelle, bei der dieser Bebauungsplan eingesehen werden kann, ebenfalls eingesehen werden.