

## **TEXT (TEIL B)**

### **1 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 21a BauNVO)**

#### **1.1 Gewerbegebiet**

1.1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) sowie Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

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

1.1.3 Ausnahmsweise sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 300 m<sup>2</sup> 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.

1.1.4 Eine Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche vom 300 m<sup>2</sup> für den Einzelhandelsanteil kann darüber hinaus bis zu max. 1.200 m<sup>2</sup> 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 1.1.3, 3. Spiegelstrich kann in diesem Fall verzichtet werden.

### **2 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen (§ 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 höher als 15,30 m über NHN liegen.

### **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, Nr. 25a und Nr. 25b BauGB)**

4.1 Die Struktur des in der Planzeichnung gekennzeichneten und als 'zu entwidmend' festgesetzten Knicks ist dauerhaft zu erhalten.

4.2 Auf den Baugrundstücken ist die Errichtung von sämtlichen baulichen Anlagen in einem Abstand von weniger als 3,00 m zum Fuß des festgesetzten Knicks nicht zulässig.

4.3 Der im Plan bezeichnete neu aufzusetzende Knick ist mit heimischen, standortgerechten Gehölzen (4 Pflanzen je m, versetzt) zu bepflanzen. 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.

- 4.4 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten und als 'zu erhaltend' festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu sichern und bei Abgang zu ersetzen.
- 4.5 Für die Außenanlagen sind fledermaus- und insektenfreundliche Leuchtmittel mit ausschließlich warm-weißem Licht bis maximal 3.000 Kelvin und geringen UV- und Blaulichtanteilen zu verwenden. Die Beleuchtung ist in möglichst geringer Höhe anzubringen und nach unten abstrahlend auszurichten.
- 4.6 Innerhalb des Gewerbegebietes ist je angefangene 800 m<sup>2</sup> 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.
- 4.7 Fensterlose Fassaden sind je angefangene 40 m<sup>2</sup> mit einem Klettergehölz zu begrünen.
- 4.8 Innerhalb des Gewerbegebietes ist das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsmulden, Mulden-Rigolensysteme) in den Untergrund zu versickern.
- 4.9 Innerhalb des Gewerbegebietes darf von den Grundstücken nur die Menge an Niederschlagswasser abgeleitet werden, die auf max. 20 % der Grundstücksfläche anfällt. Das auf den übrigen Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsmulden, -gräben oder -schächte) in den Untergrund zu versickern.
- 4.10 Gewerbebetriebe, die gemäß des Arbeitsblattes DWA-A 138 das Niederschlagswasser von befestigten Flächen nicht versickern dürfen, können das Niederschlagswasser von den befestigten Flächen ausnahmsweise auch vollständig ableiten. Hierbei ist der Abfluss jedoch so zu begrenzen, dass nicht mehr Niederschlagswasser abfließt, als auf 20 % der Grundstücksfläche anfällt.
- 4.11 Zur Kompensation werden der 1. Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 22 folgende Flächen zugeordnet:
  - Abbuchung von 6.584 m<sup>2</sup> (entsprechend 8.239 Ökopunkte) aus dem Ökokonto Az.: 67.20.35-Owschlag-3 in der Gemeinde Owschlag
  - Abbuchung 100 m Knick aus dem Ökokonto-Knick Az.: 661.4.04.048.2019 im Kreis Schleswig-Flensburg

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

- 5.1 Im Gewerbegebiet ist zum Schutz vor Außenlärm die Schalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ und DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise“ zu bemessen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Der dabei zugrunde zu legende maßgebliche Außenlärmpegel beträgt 68 dB(A).
- 5.2 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der gekennzeichneten Gewerbefläche angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.  
Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.
- 5.3 Für die in Abbildung 1 dargestellten Immissionsorte IO 1 bis IO 12 gelten um die in der folgenden Aufstellung genannten Zusatzkontingente erhöhten Emissionskontingente:

Immissionsort	Zusatzkontingent L/EK,Zus	
	tags	nachts
IO 1.1	5 dB	2 dB
IO 1.2	5 dB	2 dB
IO 2.1	4 dB	1 dB
IO 2.2	4 dB	1 dB
IO 3	0 dB	0 dB
IO 4	0 dB	0 dB
IO 5	4 dB	3 dB
IO 6.1	3 dB	2 dB
IO 6.2	3 dB	2 dB
IO 7.1	5 dB	4 dB
IO 7.2	4 dB	4 dB
IO 8.1	0 dB	0 dB
IO 8.2	0 dB	0 dB
IO 8.3	0 dB	0 dB
IO 9	5 dB	4 dB
IO 10	5 dB	4 dB
IO 11	5 dB	3 dB
IO 12.1	6 dB	3 dB
IO 12.2	6 dB	3 dB

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte j L/EK,i durch L/EK,j + L/EK,Zus,j zu ersetzen ist.

- 5.4 Die Emissionskontingente beziehen sich auf die Immissionsorte außerhalb des geplanten Gewerbegebietes. Sie sind nicht binnenwirksam.
- 5.5 Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Kontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Baulast oder öffentlich-rechtliche Verträge).

**6 Versorgungsf lächen, einschließlich der Flächen für Anlagen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung und Nutzung von Strom** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

- 6.1 Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienenden Nebenanlagen können in dem Baugebiet als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

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

- 7.1 Dacheindeckung:  
Das Anbringen von Solaranlagen ist zulässig.

**8 Hinweise**

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