

# Gemeinde Goosefeld

## Teil B: Text

zur

### Satzung der Gemeinde Goosefeld über den Bebauungsplan Nr. 12 "Interkommunales Gewerbegebiet"

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017

**Ergänzend zu den Ausweisungen des Teils A (Planzeichnung) wird folgendes  
festgesetzt:**

#### **I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)**

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

###### **1.1 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)**

Zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

###### **1.2 Einzelhandel (§ 1 Abs. 4 BauNVO)**

Im gesamten Plangeltungsbereich sind gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Ausnahmsweise zulässig sind

- Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von maximal 200 m<sup>2</sup>, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem sich in dem Gewerbegebiet ansiedelnden Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

##### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)**

###### **2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)**

Die zulässige Gebäudehöhe (GH) ist auf maximal 14 m begrenzt.

Die festgesetzten maximalen Höhen baulicher Anlagen gelten auch für technische Aufbauten, wie z.B. Lüftungsanlagen, Solaranlagen, Schornsteine, technische Aggregate

und sonstige Gebäudeteile (z.B. Eingangsbereiche) sowie für Werbeanlagen auf oder an Gebäudekörpern oder für freistehende Werbeanlagen (Werbepläne).

## **2.2 Höhenbezugsebene (§ 18 Abs. 1 BauNVO)**

Als Höhenbezugsebene für die maximale zulässige Höhe baulicher Anlagen wird die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor der Gebäudemitte, festgelegt. Zur Ermittlung der jeweils maßgeblichen Bezugshöhe sind in der Planzeichnung entsprechende Höhenbezugspunkte festgesetzt, Zwischenhöhen sind durch Interpolation zu ermitteln.

## **3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)**

### **3.1 Bauweise**

Im GE 1 ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO mit Gebäudelängen bis zu 150 Metern und mit seitlichem Grenzabstand zulässig.

Im GE 2 ist eine offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO mit Gebäudelängen bis zu 50 Metern und mit seitlichem Grenzabstand zulässig.

## **4. Eingeschränkte Zulässigkeit von Nebenanlagen, Garagen, Stellplätzen und überdachten Stellplätzen (§ 14 Abs. 1 BauNVO und § 12 Abs. 6 BauNVO)**

### **4.1 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen**

Im gesamten Geltungsbereich sind Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

## **5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder zur Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

### **5.1 Schutz vor Gewerbelärm**

Wir nach Vorlage des Lärmgutachtens ergänzt.

### **5.2 Schutz vor Verkehrslärm**

Wir nach Vorlage des Lärmgutachtens ergänzt.

## **II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)**

## **6. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**

### **6.1 Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Eingegangene Bäume sind an gleicher Stelle durch die gleiche Gehölzart als Hochstamm, 3 x v., mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu ersetzen.

### **6.2 Anpflanzen von Bäumen und Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

#### **Randeingrünung**

Es wird eine Randeingrünung des GE von 10 m Breite festgesetzt. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine dichte, geschlossene dreireihige Hecke zu pflanzen. Es sind standortgerechte Sträucher (2 x verpflanzt, mindestens 60/100)

diagonal versetzt in einem Pflanzabstand von maximal 1,50 m, zu pflanzen. Zusätzlich sind im Abstand von jeweils 10 m Einzelbäume (Pflanzqualität Hochstamm, 3 x v., m Db, Stammumfang 16-18 cm) in die Hecke zu integrieren. *Pflanzenarten werden ergänzt.*

#### **Straßenbegrünung**

Im Straßenraum der Planstraße sind mindestens 10 standortgerechte Laubbäume als Hochstamm, 3 x v., mit Drahtballen, mit einem Stammumfang von 18-20 cm anzupflanzen. Der Wurzelraum der zu pflanzenden Laubbäume muss mindestens 12 m<sup>3</sup> groß sein. Die Baumpflanzungen sind nach den FLL-Richtlinien vorzunehmen. *Pflanzenarten werden ergänzt.*

#### **Begrünung von Stellplatzanlagen**

Je angefangene vier Stellplätze ist ein standortgerechter heimischer Laubbaum - als Hochstamm, 3 x verpflanzt, mB, mindestens 14-16 cm Stammumfang - im direkten Bereich der Stellplatzanlagen zu deren Gliederung zu pflanzen. Der Wurzelraum der zu pflanzenden Laubbäume muss mindestens 12 m<sup>3</sup> groß sein. Die Baumpflanzungen sind nach den FLL-Richtlinien vorzunehmen. *Pflanzenarten werden ergänzt.*

### **III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN**

#### **7. Gestalterische Festsetzungen (§ 84 LBO)**

##### **7.1 Werbeanlagen**

Im GE sind Werbeanlagen in die Gebäudefassade zu integrieren. Werbeanlagen, die über die Traufhöhe hinausragen, sowie Blink- und Wechselbeleuchtungen sind nicht zulässig.

##### **7.2 Dächer**

Dächer mit Dachneigungen unter 20° sind als Gründächer auszuführen. Die flachgeneigten Dächer müssen dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen extensiv begrünt sein. Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 8 cm ist vorzusehen.

Photovoltaikanlagen sind generell zulässig.

##### **7.3 Fassaden**

Fassaden, die eine Länge von 40 m überschreiten, sind gestalterisch mindestens alle 25 m z.B. durch Vor- / Rücksprünge, Materialwechsel, Begrünung zu gliedern.

### **VI. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE**

#### **Trinkwasserschutzgebiet**

Der gesamte Plangeltungsbereich befindet sich im Trinkwasserschutzgebiet Eckernförde-Süd. Die Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Stadtwerke Eckernförde (Wasserschutzgebietsverordnung Eckernförde-Süd) vom 27. Januar 2010 ist zu beachten.

#### **Waldabstand nach Landeswaldgesetz**

Es gelten zur Sicherung des Waldes und der Bebauung die Anforderungen des § 24 LWaldG. Gemäß § 24 des Landeswaldgesetzes Schleswig-Holstein ist zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Der Waldabstand wird in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

#### **Freihaltezone nach FStrG**

Gemäß Bundesfernstraßengesetz dürfen in einer Entfernung von 20 m entlang von Bundesstraßen keine Hochbauten errichtet werden. In einer Entfernung von 40 m von der Bundesstraße bedürfen bauliche Anlage der Zustimmung der obersten Landesstraßenbaubehörde

**Naturpark**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Naturparks Hüttener Berge.

**Externe Kompensationsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)**

*Werden im Verfahren ergänzt.*