

Teil B: Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

1.1 In dem Gewerbegebiet (**GE**) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

1.1.1 Ausnahmsweise sind

a) Verkaufsstätten zulässig, wenn sie

- nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
- in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und
- diesem gegenüber in der Betriebsfläche, die zulässige Grundfläche sowie die zulässige Nutzfläche im Freien, untergeordnet sind. Die Verkaufsstätte ist hierbei bis maximal bis 300 m² zulässig.

b) der Versorgung des Gewerbegebietes dienende Kioske und Backshops mit einer maximalen Verkaufsfläche von 100 m² zulässig.

1.1.2 Bei Gewerbebetrieben des Kraftfahrzeug-Handwerks, des holzver- oder holzbearbeitenden Bereichs einschließlich Möbel, des Bau- und Gartenbedarfs kann darüber hinaus bis zu 800 m² Verkaufs-/Ausstellungsfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufs-/Ausstellungsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet- und im betrieblichen Zusammenhang errichtet ist.

1.2 In dem Gewerbegebiet (**GE**) sind Tankstellen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.3 In dem Gewerbegebiet (**GE**) sind gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.4 In dem Gewerbegebiet (**GE**) ist die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO zulässige Nutzung - Vergnügungsstätten - gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.5 In dem Gewerbegebiet (**GE**) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO folgende Unterarten von Gewerbebetrieben aller Art (§ 8 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 33 GewO - Gewerbeordnung)

- I. Wettbüros,
- II. Hostessenbetriebe,
- III. Bordelle,
- IV. Spielhallen

unzulässig.

1.6 Im Gewerbegebiet (**GE**) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Werbeanlagen für Fremdwerbung nicht zulässig.

1.7 In dem Gewerbegebiet (**GE**) sind die gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung nicht zulässig; Ebenso ist die nach § 14 Abs. 1 Satz 2 BauNVO genannte Kleintierhaltungszucht nach § 14 Abs. 1 Satz 4 ausgeschlossen.

2. Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.1 In dem Gewerbegebiet (**GE**) werden die maximalen Gebäudehöhen (GH) durch die Höhenangabe in Meter über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt.

Die Gebäudehöhe (GH) wird durch die Oberkante des Daches (Dachoberfläche/ Dachhaut) begrenzt.

Teil B: Textliche Festsetzungen

- 2.2 Von der festgesetzten Gebäudehöhenbegrenzung ausgenommen bei flach geneigten Dächern sowie bei Flachdächern sind Attiken. Die Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) ist bis zu 1,50 m zulässig.
- 2.3 Von der festgesetzten Gebäudehöhenbegrenzung ausgenommen sind betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen für Lüftung und Kühlung, Schornsteine und betriebsbedingte Antennenanlagen sowie untergeordnete Bauteile. Durch vorgenannte Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) um bis zu 3,00 m zulässig.

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

In dem Gewerbegebiet (**GE**) sind in der abweichenden Bauweise [**a**] gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude mit einer Länge und Breite von mehr als 50 m innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) zulässig.

4. Grundfläche/ Grundflächenzahl

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

In dem Gewerbegebiet (**GE**) ist gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO eine Grundfläche durch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis maximal 0,8 zulässig.

5. Erschließung der Bauflächen entlang der Planstraße A

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB)

In dem Gewerbegebiet (**GE**) darf die 3,00 m breite festgesetzte Grünfläche mit der Zweckbestimmung Eingrünungsmaßnahme (**EG**) zwecks Erschließung unterbrochen werden. Hierbei sind entlang der Planstraße A Grundstückszufahrten bis zu einer maximalen Breite von 7,00 m zulässig. Dabei muss der Abstand der einzelnen Grundstückszufahrten zu den zu pflanzenden Bäumen mindestens 2,50 m betragen.

6. Führung von oberirdischen Versorgungsleitungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB und §§ 12, 14 und § 17 BauNVO)

In dem Gewerbegebiet (**GE**) sind die gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nebenanlagen - oberirdische Leitungen - zur Versorgung des Baugebietes mit Energie und Telekommunikation (Masten und oberirdische Leitungen) auch ausnahmsweise im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig. Ebenfalls sind auf den Grundstücken keine oberirdischen Gas- und Öltanks zulässig.

7. Versorgungsflächen, 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)

In dem Gewerbegebiet (**GE**) sind die der Versorgung des Gewerbegebietes mit Elektrizität, Wärme und Wasser dienenden Nebenanlagen als Ausnahme zulässig, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

8. Grünordnung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

8.1 Grünfläche

Die öffentlichen Grünflächen mit den Zweckbestimmungen Unterhaltungsfläche (UF) inklusive der mit Geh- und Fahrrechten belasteten Flächen sowie der Knickschutzstreifen (KNS) sind als Wiesenflächen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Sie sind mit einer arten- und krautreichen Grünlandmischung aus zertifiziertem Regio-Saatgut anzusäen und extensiv zu pflegen. Gehölze dürfen dort nicht gepflanzt werden.

Teil B: Textliche Festsetzungen

Bauliche Anlagen, auch solche, die gemäß Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO-SH) genehmigungsfrei sind, sind nicht zulässig.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage am östlichen Gebietsrand ist gestalterisch und gärtnerisch zu einem kleinen öffentlichen Aufenthaltsbereich aufzuwerten, wobei der Erhalt und die Entwicklung des Baumbestandes besonders zu beachten sind.

8.2 Vermeidung und Minderung von Eingriffen

8.2.1 Erhalt der am südlichen Gebietsrand vorhandenen Lindenreihe

Die am südlichen Rand überwiegend innerhalb des Plangebietes vorhandene ausladende Lindenreihe ist dauerhaft als wichtige Eingrünungsstruktur zu erhalten und vor Störungen zu bewahren. Bei der Pflege und Unterhaltung dieser Laubbäume sind die einschlägigen Vorschriften der DIN 18920 ('Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen'), der Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen (R SBB, Ausgabe Dez. 2023, FGSV-Verlag) und der ZTV-Baumpflege ('Zusätzliche technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege') zu beachten.

8.2.2 Erhalt des wertvollen Baumbestandes

Der alte Baumbestand innerhalb der festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage am östlichen Plangeltungsbereich ist dauerhaft zu erhalten, vor Beeinträchtigungen zu bewahren und bei Abgang durch eine gleichwertige Baumpflanzung zu ersetzen; mit Baumarten wie Vogelkirsche, Linde und Stieleiche. Pflanzqualität: 3 x v. Hochstamm, Stamm-Umfang 16 - 18 cm.

8.2.3 Erhalt der als Biotop gesetzlich geschützten Knicks

Der innerhalb des Plangeltungsbereiches für die Erhaltung festgesetzte, gemäß § 21 Abs. 1 LNatSchG gesetzlich geschützte Knickbestand ist in seiner dargestellten Länge vollständig zu erhalten und vor Störungen zu bewahren. Als schützender Pufferstreifen ist ein in der Regel 5 m breiter, von Bodenversiegelung freizuhaltender Wiesensaum oder Schotterrasen herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Eine Nutzung des Knickschutzstreifens (**KNS**) als Fahrweg für die Graben- und Knickunterhaltung sowie als Fuß- und Radweg ist zulässig. Lücken im Knickbewuchs sind durch eine Gehölzpflanzung aus typischen Knicksträuchern zu schließen.

8.2.4 Versetzen von gesetzlich geschützten Knickabschnitten

Am östlichen Plangebietsrand parallel zur Mühlenstraße an der Einmündung zur Planstraße A ist ein ca. 40 m langer Abschnitt des Randknicks wegen der neuen Erschließungsanlagen ordnungsgemäß zu versetzen und wieder zu einem geschlossenen Knick auf einem Erdwall zu entwickeln; gegebenenfalls muss mit knicktypischen Gehölzen nachgepflanzt werden. Es sind die Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz (Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein – V 534-531.04 vom 20.01.2017) zu beachten.

8.3 Maßnahmen zur Ein- und Durchgrünung sowie zum Ausgleich

8.3.1 Anlage eines neuen Knicks

Zusammen mit der nachfolgend genannten Pflanzmaßnahme in der Maßnahmenfläche **M1** wird der nördliche Gewerbegebietsrand durch einen neuen ca. 181 m langen Knick eingegrünt. Dieser ist entsprechend den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz (Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein – V 534-531.04 vom 20.01.2017) aus einem mindestens 1,20 m hohen Wall und einer knicktypischen geschlossenen Gehölzpflanzung sowie alle 30 m mit Überhältern aus Stieleiche, Linde und Vogelkirsche aufzubauen. Das Material aus den im Plangebiet verlorengehenden Knicks soll – möglichst durch vollständiges Versetzen – für die Herstellung des neuen Knicks verwendet werden.

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

M 1: Zur Eingrünung und Abschirmung des Plangebietes in nördliche Richtung ist der dafür ausgewiesene 15 m breite Geländestreifen landschaftsgerecht und abwechslungsreich durch eine Bodenmodellierung und -aufschüttung zu erhöhen und entsprechend den Vorgaben des Grünordnungsplanes zu bepflanzen und dauerhaft als naturnahes Grün zu erhalten.

M 2: Zur Eingrünung und Abschirmung des Gewerbegebietes in westliche / südwestliche Richtung werden nahe des Altenholzer Grabens zwei naturnah gestaltete kleine Feldgehölze entsprechend dem Grünordnungsplan angelegt und dauerhaft erhalten.

Zum Altenholzer Graben (Gewässerrandstreifen) und dem östlich angrenzenden Bestandsknick ist für Unterhaltungs- und Pflegearbeiten ein Abstand von 10,00 m einzuhalten, der wiesenartig gepflegt wird;

Teil B: Textliche Festsetzungen

die Grünflächenanteile (Zweckbestimmung Naturnahe Grünflächen – NAT) sind als Wiesenfläche extensiv zu pflegen.

Baulichen Anlagen, auch solche, die gemäß Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO-SH) genehmigungsfrei sind, sind nicht zulässig. Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern sind auf diesen Flächen nicht zulässig.

8.3.3 Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

AM1: Die entlang des südlichen Plangeltungsbereiches festgesetzte 4 bis 5 m breite Anpflanzungsfläche AM1 dient der Eingrünung und Abschirmung des Plangebietes. Unter Beachtung des dort teilweise integrierten Linden-Baumbestandes und der zu schützenden Baumwurzeln ist der Geländestreifen im geschlossenen Verband ebenerdig mit knicktypischen Sträuchern entsprechend den GOP-Vorgaben zu bepflanzen und dauerhaft als wirksames Schutzgrün zu erhalten.–Dabei sind die einschlägigen Baum- und Wurzelschutzvorschriften zu beachten.

AM2: Die östliche und südliche Böschungfläche des Regenwasser-Retentionsbeckens (RE) ist im ausgewiesenen Bereich naturnah durch eine Gehölzpflanzung entsprechend den GOP-Vorgaben zu begrünen, wobei die Retentionsfunktion dieser Anlage zu beachten ist.

8.3.4 Baumpflanzung am südöstlichen Gewerbegebietsrand

Gemäß Teil A Planzeichnung ist zur weiteren Plangebieteingrünung am südöstlichen Gebietsrand entlang der Mühlenstraße auf einem mindestens 3,0 m breiten Grünstreifen eine Baumreihe aus Winterlinde / Sommerlinde in der Qualität 3 x v. Hochstamm, Stamm-Umfang 16 - 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

8.3.5 Straßenbegleitende Baumpflanzung

Auf dem 3,0 m breiten öffentlichen Grünstreifen mit der Zweckbestimmung Eingrünungsmaßnahmen (EG) entlang der Planstraße A sind mit einem regelmäßigen Abstand von ca. 20 m Straßenbäume entsprechend der zeichnerischen Festsetzung (Teil A, Planzeichnung) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Zur Anpassung der Baumstandorte an die örtlichen Gegebenheiten kann von dem verorteten Standort bis zu 5,00 m abgewichen werden. Zusätzlich sind zur Durchgrünung und Gliederung der Pkw- und Lkw-Parkplätze entlang der Planstraße A weitere 16 Stck. Straßenbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.–Pflanzqualität: Hochstamm, 3 x v., Stamm-U. 16 - 18 cm.

Am Ende der Stichstraßen (Planstraßen B bis D) im Bereich der Wendeanlage ist gemäß Teil A Planzeichnung nach den vorgenannten Vorgaben je eine Baumpflanzung vorzunehmen.

Es ist entsprechend den Vorschriften der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V., 2010) je Baum ein durchwurzelbarer unterirdischer Bereich in einer Größe von mindestens 12 m³ herzustellen. Die offenen Baumstandorte sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. Schutzpoller oder -bügel, große Findlinge) gegen Überfahren zu sichern. Die zu verwendenden Baumarten ergeben sich aus der grünordnerischen Ausführungsplanung.

8.3.6 Dachbegrünung

Ein Anteil von 50 % der dafür nutzbaren Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden ist dauerhaft mit lebenden Pflanzen mindestens in extensiver Form zu begrünen.

8.3.7 Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Stellplatzanlagen § 92 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Die ebenerdigen Stellplatzanlagen auf den Gewerbegrundstücken sind mit Pflanzflächen und Bäumen folgendermaßen zu gliedern bzw. zu durchgrünen: Auf je 5 Pkw-Stellplätze und auf je 150 m² Lkw-Stellplatzfläche ist ein standortgerechter heimischer Laubbaum in der Qualität 3 x v. Hochstamm, Stammumfang mindestens 16 - 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, wobei diese Baumpflanzung auch im direkten Umfeld der Stellplatzanlage erfolgen kann. Insbesondere gilt dies, wenn die Stellplatzanlagen mit einem Dach zur PV-Nutzung überstellt werden. Die unversiegelte Pflanzfläche pro Baum muss mindestens 10 m² betragen.

Es ist entsprechend den Vorschriften der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V., 2010) je Baum ein durchwurzelbarer unterirdischer Bereich in einer Größe von 12 m³ herzustellen. Die offenen Baumstandorte sind durch geeignete Maßnahmen (z. B. Schutzpoller oder -bügel, große Findlinge) gegen Überfahren zu sichern.

Teil B: Textliche Festsetzungen

8.3.8 Begrünung von Abfangungen und Böschungen

Abfangungen von Höhenunterschieden auf den Gewerbegrundstücken aus z. B. Beton und Stein (Stützmauern, Winkelstützwände, Gabionen, Pflanzsteine / Pflanzringe) sind vollständig mit Rank- und Kletterpflanzen wie Efeu (Hedera helix), Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia, Parthenocissus tricuspidata "Veitchii") Gemeine Waldrebe (Clematis vitalba), Berg-Waldrebe (Clematis montana), Alpen-Waldrebe (Clematis alpina), Gemeines Geißblatt (Lonicera periclymenum) oder Immergrünes Geißblatt (Lonicera henryi) zu begrünen oder durch Hecken oder Sträucher der Arten Hainbuche, Rotbuche oder Weißdorn zu verdecken. Böschungen sind mit Bodendeckergehölzen oder -stauden zu begrünen.

8.3.9 Ausschluss von Schottergärten

Die unbebauten Flächen (privaten grünflächenartigen Grundstücksteile) der Gewerbegrundstücke sind zu begrünen und gärtnerisch zu gestalten. Ausgenommen davon sind Wege, Zufahrten, Stell- und Lagerplätze. Weitgehend versiegelte Flächen, unbegrünte Schotter- und Kiesflächen sowie mit Folie und Vlies abgedeckte Grünflächen sind nicht zulässig.

8.3.10 Befestigung der öffentlichen Fuß- und Unterhaltungswege

Fußwege und Unterhaltungswege sind mit einer wasserdurchlässigen Decke (wassergebundene Decke, Schotterrasen) herzustellen.

8.4 Ausgleichmaßnahmen

8.4.1 Externer Ausgleich

Der naturschutzrechtliche Ausgleich für die Flächeninanspruchnahme und -versiegelung in einem Umfang von ca. 6,1 ha wird auf einer externen, westlich des Fuhlensees in der Gemeinde Dänischenhagen gelegenen Fläche erbracht, wobei sich die landschaftspflegerischen und biotopgestaltenden Maßnahmen sowie die Unterhaltung aus dem Grünordnungsplan (Blatt 3) ergeben.

8.4.2 Interner Ausgleich, erforderlicher Knickersatz: ca. 181 lfm. (intern)

Als Kompensationsmaßnahme für die Eingriffe in den Knickbestand wird innerhalb des Plangeltungsbereichs ein ca. 181 m langer Knickabschnitt angelegt und dauerhaft erhalten (vgl. Teil B Text Ziffer 8.3.1).

9. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärm)

(§§ 9 Abs. 1 Nr. 23 a), bb), 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4)

9.1 Gewerbelärm

Zum Schutz der nächstgelegenen Wohnbebauung außerhalb des Gewerbegebietes sind in den Gewerbegebieten im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 25 nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die folgenden Emissionskontingente LEK,i (bezogen auf 1 m²) nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) nicht überschreiten:

Plangeltungs- bereich Bebauungsplan Nr. 25	Emissions- kontingente LEK,i
	nachts
Teilfläche i	dB(A)
GE 01	50
GE 02	50
GE 03	50
GE 04	50
GE 05	50
GE 06	45

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt in Anlehnung an DIN 45691:2006-12 Abschnitt 5. Die Immissionsprognosen sind wie folgt durchzuführen:

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungsanteile für den jeweiligen Betrieb aus den festgesetzten maximal zulässigen Emissionskontingenten mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 (Berechnung in A-Pegeln, ohne Berücksichtigung der Geländehöhen, der Meteorologiekorrektur, des Ruhezeitenzuschlags, Abschirmungen sowie Reflexionen im Plangeltungsbereich, Lärmquellenhöhe 1 m über Gelände);
2. Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose auf Grundlage der TA Lärm mit dem Ziel, die unter 1.) ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den betrachteten Betrieb einzuhalten.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

9.2 Verkehrslärm

Zum Schutz der Büronutzungen ist bei Neu-, Um- und Ausbauten im jeweiligen Baufreistellungsverfahren oder Baugenehmigungsverfahren der Schallschutz gegen Außenlärm (Gegenstand der bautechnischen Nachweise) nach der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

10. **Von der Bebauung freizuhaltende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

10.1. Sichtdreieck

Innerhalb der gekennzeichneten Sichtfelder dürfen bauliche Anlagen, Bepflanzungen und Einfriedungen nur bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 errichtet werden. Die Höhe wird von der Straßenverkehrsfläche, die an das jeweilige Grundstück angrenzt, gemessen.

10.2. Gewässerrandstreifen

Der Gewässerrandstreifen ist von jeglichen baulichen Anlagen, auch solchen, die gemäß Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO-SH) genehmigungsfrei sind, frei zu halten.

11. **Mit Rechten zu belastende Flächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Die mit Geh- und Fahrrechten (GF1) belastete Fläche dient zugunsten der Gemeinde sowie den Rettungskräften.

Die mit Geh- und Fahrrechten (GF2) belastete Fläche dient zugunsten der Gemeinde sowie den Rettungskräften.

Die mit Geh- und Fahrrechten (GF3) belastete Fläche dient zugunsten der Gemeinde.

Die mit Leitungsrechten (L4) belastete Fläche dient zugunsten der Leitungsträger.

Teil B: Textliche Festsetzungen

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO-SH)

1. Werbeanlagen im Gewerbegebiet

(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBO-SH)

1.1 Grundsätzlich dürfen von Werbeanlagen keine Blendwirkungen für den Straßenverkehr auf der Kreisstraße 19 (K 19) und der Landestraße 254 (L 254) ausgehen.

1.2 Werbeanlagen mit wechselndem und/ oder bewegtem Licht sind unzulässig.

1.3 Werbeanlagen an Gebäuden:

1.3.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung und nur unterhalb der Traufe und in den Giebelbereichen/ -flächen zulässig.

1.3.2 Werbeanlagen in der Dachzone sind nicht zulässig.

1.4 Freistehende Werbeanlagen (Werbepylon):

1.4.1 In dem Gewerbegebiet (**GE**) ist je Gewerbeansiedlung an der Stätte ihrer Leistung ausnahmslos eine (1) freistehende Werbeanlage (Werbepylon) zulässig. Die freistehende Werbeanlage (Werbepylon) ist bis zu einer folgenden Größe zulässig:

- Freistehende Werbeanlage (Werbepylon) mit einer maximalen Höhe von 4,00 m und einer maximalen Breite von 1,50 m.
- Für die einzelne Werbefläche je Seite der freistehenden Werbeanlage ist eine Größe von maximal 4 m² zulässig.

1.4.2 Der Abstand der freistehenden Werbeanlagen (Werbepylone) zu der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Planstraße A) muss mindestens 1,50 m betragen. Zusätzlich sind die Sichtflächen an den Zufahrten gemäß der Richtlinien (RASt06) zu beachten.

1.5 Sammelwerbeanlage (Werbepylon):

In dem Gewerbegebiet (**GE**) ist eine [1] freistehende selbstständige Sammelwerbeanlage für allgemeine Werbezwecke und Wegweiser, die der Vermarktung der Gewerbebetriebe dient, innerhalb der öffentlichen Grünflächen oder innerhalb der Gewerbeflächen mit einer maximalen Grundfläche von 10,00 m² zulässig. Die freistehende Sammelwerbeanlage ist bis zu folgender Größe zulässig:

- Freistehende selbstständige Sammelwerbeanlage mit einer maximalen Höhe von 5,00 m und einer maximalen Breite von 4,00 m.
- Die Sichtflächen sind an den Zufahrten gemäß der Richtlinie (RASt06) zu beachten.
- Der Standort der freistehenden selbstständigen Sammelwerbeanlage kann um den festgesetzten Standort gemäß Teil A Planzeichnung um bis zu 5 m verschoben werden.

Teil B: Textliche Festsetzungen

III. Nachrichtliche Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB sowie Hinweise

a. Einsichtnahme der DIN und Vorschriften

Die DIN 18920, die Landesbauordnung (LBO-SH) und die RAS 06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen), die Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen (R SBB, Ausgabe Dez. 2023, FGSV-Verlag) die ZTV-Baumpfleger („Zusätzliche technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpfleger“) können ergänzend zum Bebauungsplan Nr. 25 im Amt Dänischenhagen während der Dienstzeiten eingesehen werden.

(ggf. sind hier noch Ergänzungen vorzunehmen)

b. Artenschutz

Die aus Gründen des Artenschutzes erforderlichen und in dem entsprechenden Gutachten zu dieser Bauleitplanung aufgeführten Vorkehrungen und Maßnahmen sind umzusetzen; Regelungen zu Bauzeiten sind einzuhalten. Die wesentlichen Bestimmungen finden sich im Umweltbericht zu diesem B-Plan.

c. Aufschüttungen und Abgrabungen

Bei Aufschüttungen und Abgrabungen über 1.000 m² und 30 m³ ist § 63 LBO-SH zu beachten.

d. Denkmalschutz

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gemäß § 15 DSchG (in der Neufassung vom 30. Dezember 2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

e. Altlasten

Altlasten sind im Plangeltungsbereich nicht erfasst und voraussichtlich nicht vorhanden. Sollten bei der Bauausführung organoleptisch auffällige Bodenbereiche angetroffen werden (z.B. Plastikteile, Bauschutt, auffälliger Geruch oder andere Auffälligkeiten), ist die untere Bodenschutzbehörde umgehend zu informieren.

f. Sichtdreiecke (Außerhalb des Plangeltungsbereichs)

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenen Flächen (Sichtdreiecke), sind jegliche bauliche Anlagen nur bis zu einer Höhe von 0,70 m zulässig. Bepflanzungen und Einfriedungen innerhalb der Sichtdreiecke von mehr als 0,70 m Höhe sind unzulässig.

g. Kampfmittel

Zufallsfunde von Munition sind nicht gänzlich auszuschließen. Sie sind unverzüglich der Polizei zu melden. Aufgrund der Gefahr, die von der Munition ausgehen kann, darf sie nicht bewegt oder aufgenommen werden. Der Fundort ist bis zum Eintreffen der Polizei zu sichern.

h. Gasversorgung

Im Plangebiet ist aufgrund der Dekarbonisierungsstrategie der Bundesrepublik Deutschland – Ausstieg aus der Erdgasversorgung bis zum Jahr 2045 – keine Gasnetzerweiterung vorgesehen. Sollte Erdgasbedarf nachgewiesen werden und somit trotzdem ein Ausbau des Gasnetzes erforderlich sein, sind die Stadtwerke Kiel AG zu kontaktieren.