

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 m², 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)

Ausschließlich im Teilgebiet GE 1 darf die maximale Höhe der baulichen Anlagen durch untergeordnete Bauteile wie Dachaufbauten, Heiz- und Klimaanlage, Treppenaufgänge, Lüftungsanlagen

etc. oder durch sonstige Nutzungen und Nebenanlagen wie Photovoltaikanlagen um maximal 3,00 m überschritten werden.

2.2 Höhenbezugsebene (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Als Höhenbezugsebene für die maximale zulässige Höhe baulicher Anlagen wird die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße (Planstraße A) 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 Teilgebiet GE 1 ist eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO mit Gebäudelängen bis zu 150 Metern mit seitlichem Grenzabstand zulässig.

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die straßenbegleitenden Versickerungsmulden entlang der Planstraße dürfen für maximal drei Zufahrten in einer Breite von maximal 3 m unterbrochen werden.

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

5.1 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.

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

Entlang der östlichen Begrenzung des GE 2 wird eine Fläche für ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht in einer Breite von 3,00 m zugunsten der Gemeinde und der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

7. 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)

7.1 Schutz vor Gewerbelärm

Innerhalb des B-Planes Nr. 12 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass die Emissionskontingente L_{EK} gemäß DIN 45691 tags (06.00 - 22.00 Uhr) von 60 bzw. 63 dB(A)/m² und nachts (22.00 – 06.00 Uhr) von 50 bzw. 53 dB(A)/m² nicht überschritten werden.

Teilfläche i Gebiet k	GE1		GE2		GE3	
	LEK,T [dB(A)/m ²]	LEK,N	LEK,T [dB(A)/m ²]	LEK,N	LEK,T [dB(A)/m ²]	LEK,N
1. Änd. B-Plan 6	65	51	63	47	63	47
An der Bundesstr. 21	65	53	63	49	63	49
An der Bundesstr. 30/32	65	54	65	50	65	50
B-Plan 6	65	54	63	50	63	50
Dorfstr. 48	65	54	63	50	63	50
Katzheide 1	65	53	65	49	65	49
Kleinheck 1	65	59	65	55	65	55
Pennywisch, Birkensteg	65	56	63	52	63	52
Ravenshorst 1	65	59	65	55	65	55
Ravenshorst 2	65	56	65	52	65	52

LEK: Emissionskontingent | T: Beurteilungszeitraum TAG | N: Beurteilungszeitraum NACHT

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5.

Bei der Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens sind Immissionsorte außerhalb der Gewerbegebietsflächen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 12 zu berücksichtigen.

Die Berechnung der Immissionsanteile an den maßgebenden außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Immissionsorten aus den festgesetzten Emissionskontingenten und den Zusatzkontingenten ist nach Vorgaben der DIN 45691 ohne Berücksichtigung von Abschirmungen, Reflexionen oder anderen akustischen Parametern durchzuführen.

Ein Betrieb ist zulässig, wenn der nach TA Lärm berechnete Beurteilungspegel L_r am jeweils betrachteten Immissionsort innerhalb der oben genannten Gebiete den Immissionsanteil einhält oder unterschreitet, der aus dem für das Betriebsgrundstück festgesetzten Emissionskontingent berechnet wird.

Ein Vorhaben ist auch dann zulässig, wenn der nach TA Lärm berechnete Beurteilungspegel L_r am jeweils betrachteten Immissionsort den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Für Immissionsorte innerhalb der Gewerbeflächen im B-Plan sind die allgemeingültigen Regelungen der TA Lärm zu berücksichtigen. Die Einhaltung der dort enthaltenen Immissionsrichtwerte ist 0,5 m vor dem geöffneten Fenster des maßgeblichen schutzbedürftigen Raumes zu gewährleisten.

7.2 Schutz vor Verkehrslärm

Im Feld mit der Bezeichnung LPB IV ist zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in nachfolgend genannten schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen) das erforderliche gesamte Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile gemäß des Lärmpegelbereiches IV der DIN 4109-1 für alle der Bundesstraße B 203 zugewandten und senkrecht zu diesen liegenden Außenfassaden vorzusehen.

Das erforderliche gesamte Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile an Büroräumen, Unterrichts-räumen, Praxisräumen, Sitzungs-räumen und ähnlichen Arbeitsräumen u. ä. beträgt bei Lärmpegelbereich IV der DIN 4109-1 mindestens $R'_{w,ges} = 35$ dB. Außerhalb des Feldes mit der Bezeichnung LBV IV ist ein gesamtes Bau-Schalldämmmaß der Summe aller Außenbauteile von o.g. schutzbedürftigen Räumen von mindestens $R'_{w,ges} = 30$ dB einzuhalten.

Die Schalldämmmaße sind durch alle Außenbauteile eines Raumes gemeinsam zu erfüllen und in Abhängigkeit des Verhältnisses der Außenwandfläche zur Grundfläche gegebenenfalls mit

Korrekturfaktoren zu versehen (siehe DIN 4109-2, Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen).
Die Berechnung des zu erbringenden bewerteten Schalldämmmaßes der Umfassungsbauteile eines Raumes ist jeweils für das tatsächliche Objekt durch einen Sachverständigen (Architekt, Bauphysiker) zu berechnen. Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen gleichwertig sind.

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

8. Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die in der Planzeichnung 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.

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

9.1 Randeingrünung

Es wird eine Randeingrünung des GE von 8 m Breite festgesetzt. Innerhalb der mit der Nummer 1 gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die Neuanlage eines Knicks wie folgt vorzunehmen:

Der Knickwall ist mit einer Sohlbreite von 4,5 m, einer Kronenbreite von 2,5 m und einer Wallhöhe von mind. 1,0 m über Gelände herzustellen. Knickschutzstreifen sind als Wiesenflächen anzulegen.

Die dauerhafte und fachgerechte Pflege ist sicherzustellen.

Innerhalb der Knickschutzstreifen sind jegliche Bebauungen, Versiegelungen und sonstige gewerbliche Nutzungen unzulässig. Die Knicks sind einschließlich der Knickschutzstreifen zu den Gewerbegrundstücken durch Einzäunung hin abzugrenzen.

Der Knick ist mit folgenden Pflanzenarten dreireihig zu bepflanzen:

Sträucher:

Carpinus betulus - Hainbuche
Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea – Blutroter Hartriegel
Corylus avellana – Hasel
Crataegus monogyna - Weißdorn
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen
Frangula alnus - Faulbaum
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus padus – Frühe Traubenkirsche
Prunus spinosa – Schlehdorn
Ribes rubrum - Rote Johannisbeere
Rosa canina – Hunds-Rose u.a.
Salix in Arten (S. cinerea, S. viminalis, S. triandra, S. purpurea) - Weiden
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Sorbus aucuparia - Vogelbeere
Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball

Einzelbäume:

Betula pendula - Hängebirke
Quercus robur – Stieleiche

Innerhalb der mit der Nummer 2 gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist die Neuanlage eines Knicks folgt vorzunehmen:

Der Knickwall ist mit einer Sohlbreite von 4,5 m, einer Kronenbreite von 2,5 m und einer Wallhöhe von mind. 1,0 m über Gelände herzustellen. Knickschutzstreifen sind als Wiesenflächen anzulegen.

Die dauerhafte und fachgerechte Pflege ist sicherzustellen.
Innerhalb der Knickschutzstreifen sind jegliche Bebauungen, Versiegelungen und sonstige gewerbliche Nutzungen unzulässig. Die Knicks sind einschließlich der Knickschutzstreifen zu den Gewerbegrundstücken durch Einzäunung hin abzugrenzen.

Der Knick ist mit folgenden Pflanzenarten dreireihig zu bepflanzen:

Sträucher:

Cornus mas - Kornelkirsche
Cornus sanguinea – Blutroter Hartriegel
Corylus avellana – Hasel
Crataegus monogyna - Weißdorn
Euonymus europaeus – Pfaffenhütchen
Frangula alnus - Faulbaum
Lonicera xylosteum - Heckenkirsche
Prunus spinosa – Schlehdorn
Ribes rubrum - Rote Johannisbeere
Rosa canina – Hunds-Rose u.a.
Sambucus nigra – Schwarzer Holunder
Viburnum opulus – Gemeiner Schneeball

9.2 Straßenbegrünung

Im Straßenraum der Planstraße sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Standorten 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 m³ groß sein. Die Baumpflanzungen sind nach den FLL-Richtlinien vorzunehmen.

Die Standorte der Bäume dürfen um bis zu 5 m von den festgesetzten Standorten abweichen, wenn die Erschließung es erfordert.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Acer campestre - 'Elsrijk', Feldahorn
Carpinus betulus 'Frans Fontaine' - Pyramiden-Hainbuche
Prunus padus 'Schloss Tiefurt' - Traubenkirsche
Sorbus aria 'Magnifica' – Mehlbeere
Sorbus intermedia 'Brouwers' – Schmalkronige Mehlbeere

9.3 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 m³ groß sein. Die Baumpflanzungen sind nach den FLL-Richtlinien vorzunehmen.

Folgende Arten sind zu verwenden:

Acer campestre - 'Elsrijk', Feldahorn
Carpinus betulus 'Frans Fontaine' - Pyramiden-Hainbuche
Prunus padus 'Schloss Tiefurt' - Traubenkirsche
Sorbus aria 'Magnifica' – Mehlbeere
Sorbus intermedia 'Brouwers' – Schmalkronige Mehlbeere

9.4 Dachbegrünung

Im Gewerbegebiet müssen 20 % der Dächer eines Grundstücks dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen intensiv begrünt sein. Eine durchwurzelbare Gesamtschichtdicke von mindestens 15 cm ist vorzusehen.

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

10.1 Versickerung

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

11. Gestalterische Festsetzungen (§ 84 LBO)

11.1 Werbeanlagen

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

11.2 Dächer

Photovoltaikanlagen und Solarthermieanlagen sind generell zulässig.

11.3 Fassaden

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

VI. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE

Archäologisches Interessensgebiet

Der gesamte Plangeltungsbereich befindet sich innerhalb eines archäologischen Interessensgebietes. Archäologische Voruntersuchungen haben in einem Teilbereich archäologische Befunde ergeben, die noch einer Hauptuntersuchung unterzogen werden müssen. Vor Abschluss der archäologischen Hauptuntersuchung und Freigabe der gekennzeichneten Fläche durch das archäologische Landesamt sind die Nutzung als Gewerbegebiet sowie der Bau der Erschließungsstraße unzulässig.

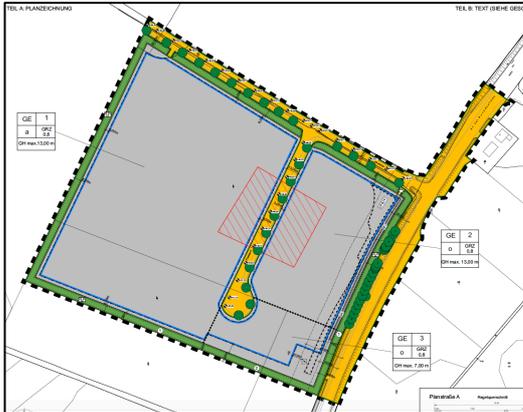


Abb.: Archäologische Hauptuntersuchungsfläche (rot schraffierte Fläche)

Artenschutz

Die Baufeldräumung (Beseitigung der Vegetationsschicht) darf nicht innerhalb des Zeitraums von Anfang April bis Ende August erfolgen. Gehölze dürfen nur innerhalb des Zeitraums von Anfang Oktober bis Ende Februar des Folgejahres gefällt werden.

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.

Freileitung

Die Zugänglichkeit des im Geltungsbereich des Bebauungsplans gelegenen Strommastes erfolgt durch grundbuchliche Sicherungen

Externe Kompensationsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Der Ausgleich für die durch die Planung verursachten naturschutzrechtlichen Eingriffe erfolgt im Öko-Konto Kosel in der Gemeinde Kosel.