

TEIL B

TEXT

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- In den in der Planzeichnung festgesetzten Gewerbegebieten GE¹ sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig, deren Lärmemission an der Grenze des Baugebietes die flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dB(A)/m² am Tage und 45 dB(A)/m² nachts nicht überschreitet. Als Nachtzeit gilt der Zeitraum von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr (§ 1 (4) + (5) BauNVO).
- In dem Sondergebiet "Messen, Ausstellungen" sind nur Messehallen, Ausstellungshallen, Auktionshallen für Zuchtvieh, Zuchtviehställe, Hotels, Gaststätten und zugeordnete Verwaltungseinrichtungen zulässig (§ 11 (2) BauNVO).
- In den GE-Gebieten sind Einzelbetriebe zur Deckung des täglichen Bedarfs nicht zulässig (§ 1 (4) BauNVO). Ausnahme bilden solche Betriebe bis zu einer Größe von 100 m² BGF, die der Versorgung des Gebietes dienen (§ 1 (4) BauNVO).

2. Bauweise

In den Gebieten, in denen eine abweichende Bauweise festgesetzt ist, sind bei Einhaltung seitlicher Grenzabstände auch Baukörper über 50 m Länge zugelassen. Baukörper dürfen auch auf die Grenze gebaut werden, wenn dieses aus innerbetrieblichen Gründen eines Gewerbebetriebes unbedingt erforderlich ist und keine bauordnungsrechtlichen Belange dem entgegenstehen (§ 22 (4) BauNVO).

3. Höhe der baulichen Anlage

In dem GE²-Gebiet bzw. GE³-Gebiet sind bei Geschäfts-, Büro-, Verwaltungs- und Hotelgebäuden auch Gebäude bis zu 6 bzw. in dem GE²-Gebiet bis zu 7 Geschossen mit einer maximalen Firsthöhe von 20,0 m bzw. in dem GE³-Gebiet von 23,0 m über Oberkante der zugeordneten Fahrbahn zulässig (§ 16 (3) BauNVO).

4. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

- Die in der Planzeichnung für eine Anpflanzung und deren Erhaltung festgesetzten Flächen sind mit Gehölzen der Schlehen-Hasel-Knickgesellschaft in einem Rasterabstand von mindestens 0,80 m zu bepflanzen. Die Pflanzungen sind dauernd zu unterhalten. Der Pflanzstreifen kann im Bereich der Zufahrtsstraße zu den Sportflächen zur Anlegung einer Grundstückszufahrt in einer Breite von 6,0 m unterbrochen werden.
- Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume sind als heimische Laubbäume zu pflanzen und dauernd zu unterhalten (§ 9 (1) Nr. 25 a und 25 b BBauG).
- Die in der Planzeichnung mit der Signatur eines zu ersetzenden Baumes gekennzeichneten Flächen innerhalb der überbaubaren Flächen dürfen nicht überbaut werden. Die Bäume sind zu erhalten (§ 9 (1) Nr. 10 und 25 BBauG).

5. Sichtwinkel

In den in der Planzeichnung eingetragenen Sichtdreiecken, soweit sie in den Baugrundstücken liegen, dürfen Einfriedigungen sowie Hecken und Sträucher eine Höhe von 0,70 m über zugeordneter Verkehrsfläche, sofern nicht eine niedrige Höhe festgesetzt ist, nicht überschreiten. (§ 9 (1) Nr. 10 und 25 BBauG).

II. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen

(§ 9 (4) BBauG, § 82 Landesbauordnung für Schleswig-Holstein (LBO) vom 24.02.1983 (GVBl. Schl.-Holst. Nr. 5, S. 86)).

1. Werbeanlagen

Werbeanlagen, die in keinem Bezug zu den auf den Grundstücken befindlichen Betrieben stehen, sind ausgeschlossen.

2. Einfriedigungen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Einfriedigungen

- der Straßenbegrenzungslinie und bis zur vorderen Baugrenze bis maximal 0,70 m,
- auf oder hinter der vorderen Baugrenze bis maximal 2,00 m,
- für Baugrundstücke untereinander und zu den Grünflächen bis maximal 2,00 m

Höhe zulässig.