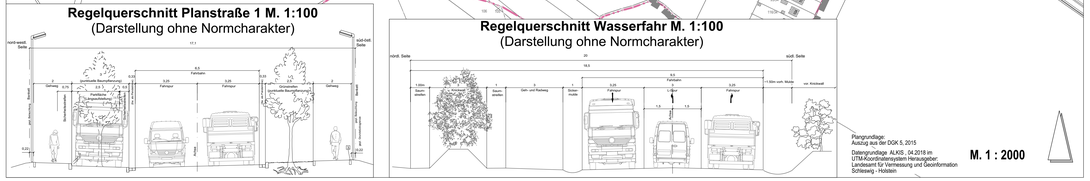
17.57.00 TEIL A - PLANZEICHNUNG



Plangrundlage:
Amtliche Karte DGK 5, 2015
Datengrundlage ALKIS , 04.2018 im UTM-Koordinatensystem Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig - Holstein

ZEICHENERKLÄRUNG

Es gelten die
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2013 (BGBl. I S. 2749)
- Verordnung über die baulichen Nutzungen der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551)

FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO)

- GE — Gewerbegebiet
- WA — Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- z.B. 0,8 — Grundflächenzahl (GRZ), als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
- z.B. I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 Abs. 1 BauNVO)
- GH — Gebäudehöhe in Metern bezogen auf NHN, als Höchstmaß (§ 18 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 23 BauNVO)

- a — abweichende Bauweise
- o — offene Bauweise
- Baugrenze

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

- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1Nr. 12 und 14 BauGB)

- Fläche für Versorgungsanlagen
- Elektrizität

Grünflächen (§ 9 Abs. 1Nr. 15 BauGB)

- Private Grünfläche
- Öffentliche Grünfläche
- Parkanlage

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1Nr. 25 BauGB)

- Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Umgrenzung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Umgrenzung der Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Erhaltung von Einzelbäumen

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung
- Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- Mit Geh-, und Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- GFL — Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- z.B. 5.5 — Bemaßung von Festsetzungen in Metern
- Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche
- LPB — Lärmpegelbereiche (gem. textl. Festsetzungen)
- LEK 60/45 — Lärmemissionskontingent (tags/nachts) (gem. textl. Festsetzungen)
- Lärmschutzwand (gem. textl. Festsetzungen)

Kennzeichnungen

- z.B. 5.50 — vorhandene Geländeoberfläche in Metern über Normalhöhennull (ü NHN)
- z.B. 5.50 — vorhandene Straßenhöhe in Metern über Normalhöhennull (ü NHN)
- Wegfallende Bäume
- Wegfallender Knick
- Bestandsdolume

Planunterlage

- Vorhandene Gebäude mit Hausnummern
- Flurstücksgrenzen
- z.B. Flurstücksbezeichnung
- Gemarkungsgrenzen
- Flurgrenzen

Nachrichtliche Übernahme

- Oberirdische Bahnanlagen
- Anbauverbotszone (§ 29 (1 und 2) StrWG)

TEIL B - TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 In dem Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe, Beherbergungsbetriebe sowie Gebäude für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO unzulässig. (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)

1.2 In den Teilgebieten GE 1, GE 2, GE 3, GE 4 und GE 5 des Gewerbegebiets sind Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten unzulässig. (§ 1 Abs. 5 und Abs. 6 BauNVO)

1.3 Ausnahmsweise können in dem Gewerbegebiet Verkaufsstätten, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten, als untergeordneter Bestandteil von Handwerksbetrieben oder produzierenden und verarbeitenden Gewerbebetrieben zugelassen werden, sofern sie nach Art und Umfang in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Servicelei stungen der Betriebsstätten im Plangebiet stehen. Dabei darf die Verkaufsfläche der Verkaufsstätten einen Anteil von 30 % der Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebes nicht überschreiten. Die Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Anlagen 1 und 2 darf je Betrieb höchstens 100 m² betragen. (§ 1 Abs. 9 BauNVO)

1.4 In den nachfolgend aufgeführten Teilgebieten des Gewerbegebiets sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen so weit begrenzt sind, dass die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK gemäß DIN 45691 (siehe Hinweis F) weder tags (6 Uhr bis 22 Uhr) noch nachts (22 Uhr bis 6 Uhr) überschritten werden (Nachweisverfahren siehe Hinweis G).

Tabelle 2: Zulässige Emissionskontingente

Teilgebiet	LEK, tags [dB(A)]	LEK, nachts [dB(A)]
GE 1	60	50
GE 2	60	50
GE 3	60	50
GE 4	60	50
GE 5	60	50
GE 6	60	55
GE 7	60	55

(§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

1.5 Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären und die aufgrund der dort vorhandenen Stoffe der Klasse III und IV des Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG - der Kommission für Anlagensicherheit" (Fassung November 2010) zuzuordnen sind oder in denen Arcrolen verwendet wird, sind im Gewerbegebiet unzulässig. (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

1.6 Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären und die aufgrund der dort vorhandenen Stoffe der Klasse II des Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG - der Kommission für Anlagensicherheit" (Fassung November 2010) zuzuordnen sind, sind in den Teilgebieten GE 2, GE 3, GE 4, GE 6, GE 7 des Gewerbegebiets unzulässig. (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

1.7 Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären und die aufgrund der dort vorhandenen Stoffe der Klasse I des Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG - der Kommission für Anlagensicherheit" (Fassung November 2010) zuzuordnen sind, sind in dem Teilgebiet GE 2 des Gewerbegebiets unzulässig. (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

1.8 Unzulässig sind in den in den Ziffern 1.5 bis 1.7 genannten Teilgebieten jeweils auch Anlagen, die aufgrund des Gefahrenindizes der dort vorhandenen Stoffe gemäß Leitfaden „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG - der Kommission für Anlagensicherheit" (Fassung November 2010) bei jeweiligen unzulässigen Abstandsklassen zuzuordnen sind. Ausnahmsweise können in den in den Festsetzungen 1.5 bis 1.7 genannten Teilgebieten Betriebe die jeweils nächst höheren Abstandsklasse zugelassen werden, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen nachgewiesen wird, dass ein geringerer Schutzabstand ausreichend ist. (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

2 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im allgemeinen Wohngebiet sind je Wohngebäude höchstens 2 Wohnungen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

3 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

3.1 Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) in den Teilgebieten des Gewerbegebiets durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer GRZ von 0,9 zugelassen werden, sofern die Überschreitung durch die Begrünung von Dachflächen im Verhältnis 2:1 (d.h. 2 m² Dachbegrünung je m² GRZ-Überschreitung) oder durch die Pflanzung von Bäumen im Verhältnis 1:200 (d.h. Pflanzung eines einheimischen, standortgerechten Laubbaumes (Artenauswahl gemäß Pflanzliste (siehe Anhang (b)), je angefangene 200 m² GRZ-Überschreitung) ausgeglichen wird. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

3.2 Ausnahmsweise kann auf maximal 10 % der gesamten Dachfläche des jeweiligen Gebäudes ein Überschreiten der festgesetzten Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile wie Treppenhäuser oder technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen um bis zu 3 m zugelassen werden. (§ 16 Abs. 6 BauNVO, § 18 BauNVO)

4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

In den Teilgebieten des Gewerbegebiets mit der Festsetzung einer abweichenden Bauweise (a) sind Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten, wobei ein Abstandsflächenmaß von 0,2 h, jedoch mindestens 3 m, einzuhalten ist und Gebäudelängen von mehr als 50 m zulässig sind. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, Stellplätze und Garagen sind in den Teilgebieten des Gewerbegebiets außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze ausgeschlossen. Ausnahmsweise können diese Flächen bis zu 30 % für notwendige, offene Stellplätze verwendet werden, wenn die Anpflanzungsfestsetzungen gemäß Ziffern 8.2 bis 8.3 gewahrt bleiben. (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

6 Anschluss an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.1 In dem Gewerbegebiet sind je Grundstück maximal zwei Ein- und Ausfahrten zulässig, wobei die Breite der Ein- und Ausfahrten in Summe je Grundstück 14 m nicht überschreiten darf. Ausnahmsweise sind weitere Ein- und Ausfahrten und größere Breiten zulässig, wenn innerbetrieblliche Gründe dieses zwingend erfordern und sonstige Belange dem nicht entgegenstehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

6.2 Innerhalb der in der Planzeichnung mit „A-B-C" bezeichneten Abschnitte der Ostostraße und des Adlernamweeg sind Ein- und Ausfahrten ausgeschlossen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7 Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Die Außenbauteile einschließlich der Fenster von Aufenthaltsräumen müssen unter Berücksichtigung der in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche und der jeweiligen Raumart ein erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß (erf. R'w,res gemäß DIN 4109, Ausgabe 1989, s. Hinweis F) gemäß nachfolgender Tabelle aufweisen:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a [dB(A)]	Erf. R'w,res für Aufenthaltsräume in Wohnungen	Erf. R'w,res für Aufenthaltsräume in Büroräumen
IV	66 - 70	40 dB(A)	35 dB(A)
V	71 - 75	45 dB(A)	40 dB(A)

Für Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (Betriebswohnungen), Unterrichtsräume und ähnliche Räume gelten jeweils die für Aufenthaltsräume in Wohnungen festgesetzten Werte.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind jeweils in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes gemäß Tabelle 9 der DIN 4109 ggf. zu erhöhen oder zu mindern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.2 In den Lärmpegelbereichen IV bis V ist bei Schlaf- und Kinderzimmern der erforderliche hygienische Luftwechsel durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere - den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende - Maßnahmen sicherzustellen. Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.3 Von den Festsetzungen 7.1 und 7.2 kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

8 Pflanz- und Erhaltungsbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

8.1 In dem Gewerbegebiet sind 20 % der Grundflächen als offene, vegetationsfähige Flächen von jeglicher Bebauung, Lagerflächen, Stellplatzflächen u.ä. frei zu halten. In diesen Flächen ist je angefangene 1.000 m² Grundstücksfläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen (Artenauswahl gemäß Pflanzliste (siehe Anhang (b)) und dauerhaft zu erhalten. Die Laubbäume sind in mindestens 3 m breiten, durchgängigen Vegetationsstreifen zu pflanzen. Begrünte Stellplatzflächen im Sinne von Ziffer 8.3 können bei der Berechnung der Grundfläche im Sinne dieser Festsetzung abgezogen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8.2 Die an den öffentlichen Straßenraum angrenzenden Grundstücksflächen sind in einer Breite von mindestens 3 m flächenhaft mit naturnahen Laubgehölzen in einer Dichte von mind. 1 Pflanze / m² zu bepflanzen. Alternativ kann in dem Pflanzstreifen eine mind. 1 m hohe Laubholzhecke gepflanzt werden (Artenauswahl gemäß Pflanzliste (siehe Anhang (b)). Die Pflanzbindung gilt nicht für Grundstückseiln- und ausfahrten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8.3 Ebenerdige Stellplatzanlagen im Gewerbegebiet sind durch die Pflanzung von je einem standortgerechten Laubbaum pro 6 Stellplätze in einem regelmäßigen Raster einzugrünen und zu gliedern (Artenauswahl gemäß Pflanzliste (siehe Anhang (b)). Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 10 m² herzustellen. Alternativ kann ein durchgehender mind. 2 m breiter, unversiegelter Pflanzstreifen vorgesehen werden. Die Bäume sind gegen ein Befahren durch Fahrzeuge zu sichern und dauerhaft zu unterhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8.4 Im Gewerbegebiet sind die Dachflächen von Gebäuden mit einer Dachneigung von weniger als 20 Grad mit Ausnahme von technischen Einrichtungen bei einer zusammenhängenden Fläche ab 10 m² zu mindestens 20 % der Gesamtfläche mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau auszustatten, zu begrünen, kontinuiert entsprechend auszuhalten und auf Dauer zu unterhalten.

Ausnahmen von der Dachbegrünungspflicht können zugelassen werden, wenn dies zu einem technisch oder wirtschaftlich unangemessenen Aufwand führen würde (z.B. bei stützenarmen, weitspannenden Hallen in leichter Bauweise) oder als Ausgleich je 40 m² nicht nachgewiesener Dachbegrünung 20 m² zusätzliche Anpflanzfläche auf dem Baugrundstück bereitgestellt werden oder alternativ die Pflanzung je eines zusätzlichen standortgerechten Laubbaumes (Artenauswahl gemäß Pflanzliste (siehe Anhang (b)) je 40 m² nicht nachgewiesener Dachbegrünung erfolgt. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Begrünung gilt nicht für aufgeständerte Photovoltaikanlagen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8.5 In den Teilgebieten GE 2, GE 3, GE 4 und GE 5 des Gewerbegebiets sind angrenzend an den Knicksaum am Niederbüsauer Weg (M 2, s. Ziffer 9.2) auf den privaten Grundstücksflächen mind. 3 m breite, offene und vegetationsfähige Baumstreifen vorzusehen und mit 1 standortgerechten Laubbaum / 20 lfm zu bepflanzen (Artenauswahl gemäß Pflanzliste (siehe Anhang (b)). Die Bäume können in Gruppen oder Reihen gepflanzt werden. Sie können bei der Anpflanzfestsetzung gemäß Ziffer 8.1 in Ansatz gebracht werden. Innerhalb des Baumstreifens sind jegliche Nutzungen wie Bebauung, Lagerflächen, Stellplätze, etc. unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8.6 Der mindestens 2,5 m breite Grünstreifen in der Planstraße 1 ist durchgängig mit standortgerechten Laubbäumen (Artenauswahl gemäß Pflanzliste (siehe Anhang (b)) in einem Abstand von 8 m zu bepflanzen. Von den festgesetzten Abständen kann im Einzelfall bis zu 5 m abgewichen werden, wenn die Lage der Grundstücksein- und ausfahrten, der Beschleunigungsstreifen der Ver- und Entsorgungsleitungen dieses zwingend erforderlich machen. Der mindestens 3 m breite Parkstreifen der Planstraße 1 ist in seinem gesamten Verlauf punktuell mit insgesamt mind. 8 Straßenbäumen in mind. 10 m² (2,5 m x 4 m) großen offenen Baumscheiben zu pflanzen; die Baumpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8.7 Beidseitig des Rad- und Fußwegs ist die öffentliche Grünfläche G 1 als extensiv genutzte Wiesenfläche anzulegen und mas. 2 x / Jahr bei Aktenraport des Mähgutes zu mähen. Nach Süd-Westen ist die Grünfläche durch eine Knickneuanlage (M 1, s. Ziffer 9.1) zu begrenzen. Nach Nord-Osten ist in den Wiesenflächen parallel zu den angrenzenden Gewerbeflächen eine Baumreihe aus einheimischen, standortgerechten Laubbäumen (Artenauswahl gemäß Pflanzliste (siehe Anhang (b)) mit einem Pflanzabstand von 10 m anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

8.8 Die zur Anpflanzung oder zum Erhalt festgesetzten Knicks und Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und entsprechend der Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz zu pflegen. Abgängige Gehölze sind durch standortgerechte Arten zu ersetzen (Artenauswahl gemäß Pflanzliste (siehe Anhang (b)). (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

8.9 In den beidseits der Knicks ausgewiesenen Saumstreifen sind jegliche Nutzungen wie Bebauung, Lagerflächen, Stellplätze etc. unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

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

9.1 Knickneuanlage M 1
Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern mit der Bezeichnung M 1 sind Knicks anzulegen. Hierzu ist ein 3 m breiter Wall mit einem Kern aus mineralischen Boden und einer 20 cm starken Oberbodenandeckung zu erstellen. Dieser ist verseht in drei Reihen (Pflanzabstand 0,5 x 1 m) mit Sträuchern in den angegebenen Arteien (Artenauswahl gemäß Pflanzliste (siehe Anhang (b)) sowie Überhältern (Eichen, Pflanzabstand ca. 30 m) zu bepflanzen. Die Knickneuanlage an der Wasserfahr kann für eine max. 14 m breite Erschließung des Grundstücks unterbrochen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.2 Anlage von Knicksäumen M 2
Einfang der bestehenden und neu anzulegenden Knicks mit der Bezeichnung M 2 sind mindestens 3 m breite Saumstreifen anzulegen. Auf der Ostseite des Niederbüsauer Weges sowie nördlich und nordöstlich des Teilgebiets GE 2 sind die gewerbeseitigen Knicksäume in einer Breite von mindestens 5 m anzulegen. Die Knicksäume sind max. 1 x pro Jahr (frühestens 1. Juli) zu mähen. Düngung sowie Pestizideinsatz ist unzulässig. In den Saumstreifen sind jegliche Nutzungen wie Bebauung, Lagerflächen, Stellplätzen etc. untersagt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.3 Entwicklung von Grünland M 3 und M 4
Auf den Flächen mit der Bezeichnung M 3 und M 4 ist extensives Grünland zu entwickeln. Das Grünland ist extensiv zu bewieden. Alternativ kann das Grünland M 3 auch max. 2 x / Jahr gemäht werden (frühestens 1. Juni). Pestizid-, Insektizid und Herbizideinsatz sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.4 Erhalt von Sukzessionsflächen M 5
Auf den Flächen mit der Bezeichnung M 5 sind die vorhandenen Sukzessionsflächen zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.5 Gehölzflächen M 6
Auf den Flächen mit der Bezeichnung M 6 sind die vorhandenen großflächigen Feldgehölze zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.6 Anlage eines Feldgehölzes M 7
Auf der Fläche mit der Bezeichnung M 7 ist in einer Breite von 15 m ein naturnahes Feldgehölz anzulegen. Hierzu sind die angegebenen Gehölze (Artenauswahl gemäß Pflanzliste (siehe Anhang (b)) in einer Dichte von mind. 1 Pflanze / 3 m² zu pflanzen. Das Feldgehölz für die ersten 10 Jahre im Abstand von 1 m einzuzäunen. Der Zaun ist im Anschluss vollständig zu entfernen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.7 Externe Ausgleichsmaßnahme im Bereich Steinrader Hof
Das Flurstück 641, Flur 2, Gemarkung Schönböckholz ist als Sukzessionsfläche zu entwickeln. Zum Schutz gegen Befahren ist straßennah ein 800 m² großes Feldgehölz zu pflanzen. Hierzu sind die angegebenen Gehölze (Artenauswahl gemäß Pflanzliste (siehe Anhang (b)) in einer Dichte von mind. 1 Pflanze / 3 m² zu pflanzen. Das Feldgehölz für die ersten 10 Jahre im Abstand von 1 m einzuzäunen. Der Zaun ist im Anschluss vollständig zu entfernen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.8 Externe Ausgleichsmaßnahmen im Bereich Overdorfer Hof
Auf den Flurstücken 110/12 und 110/14, Flur 3, Gemarkung Overdorf, Gemeinde Ratekau sind insgesamt 573 m Knicks neu anzulegen. Hierzu ist ein 3 m breiter Wall mit einem Kern aus mineralischem Boden und einer 20 cm starken Oberbodenandeckung zu erstellen. Dieser ist verseht in drei Reihen (Pflanzabstand 0,5 x 1 m) mit Sträuchern in den angegebenen Arteien (Artenauswahl gemäß Pflanzliste (siehe Anhang (b)) sowie Überhältern (Eichen, Pflanzabstand ca. 30 m) zu bepflanzen. - Zuden ist auf dem Flurstück 110/14 extensives Grünland in einer Größe von 2.800 m² zu entwickeln. Das Grünland ist mas. 2 x / Jahr zu mähen (frühestens 1. Juni) bzw. extensiv zu beweiden. Pestizid-, Insektizid- und Herbizideinsätze sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.9 Für Anlagen zur Außenbeleuchtung sind als Leuchtmittel Insekten schonende, nach unten strahlende Lampen mit geringer Lockwirkung auf Insekten zulässig (siehe Hinweis B). (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

9.10 Um eine Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten, ist im Gewerbegebiet an geschlossenen Einfriedungen alle 20 m - pro geschlossene Grundstücksseite jedoch mindestens eine – ebenerdige, mind. 20 cm hohe und 20 cm breite Öffnung im Bodenbereich vorzusehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

10.1 Die festgesetzte Lärmschutzwand ist mit einer Höhe von mindestens 3 m, gemessen über der Gradiente der Straße Wasserfahr, anzulegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

11 Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

11.1 Die als Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (Notwasserweg) festgesetzten Flächen sind für die temporäre Nutzung als Notwasserweg entsprechend auszumusten und mit einem Gefälle in Richtung Niederbüsauer Weg, mit Einleitung in die Maßnahmenfläche M 4, anzulegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

II. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 LBO)

12. Fassadenmaterialien

Reflektierende Fassadenmaterialien und verspiegelte Fenster sind unzulässig.

13. Werbeanlagen

13.1 Werbeanlagen sind nur für im Plangebiet ansässige Betriebe an der Stätte der Leistung zulässig.

13.2 An den Gebäudefassaden sind je Betrieb maximal vier Werbeanlagen in Form eines Schriftzuges und/oder Firmenlogo zulässig. Die Werbeanlagen sind unterhalb der Traufkante anzubringen. Ihre Gesamtgröße darf an den Längsseiten eines Gebäudes jeweils 15 m² und an den Kopfseiten jeweils 10 m² nicht überschreiten.

13.3 In den Teilgebieten GE 2, GE 3, GE 4 und GE 5 des Gewerbegebiets sind Werbeanlagen an den zum Niederbüsauer Weg ausgerichteten Fassaden unzulässig. Im Teilgebiet GE 2 sind zusätzlich Werbeanlagen zu den nach Nordwesten ausgerichteten Fassaden unzulässig.

13.4 Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig. Selbstleuchtende und angestrahlte Werbeanlagen sind zulässig.

13.5 Bewegliche Werbeanlagen mit Ausnahme von Fahnen sind unzulässig. Je Gewerbebetrieb sind bis zu drei Werbefahnen sowie bis zu zwei freistehende Werbeanlagen zulässig. Die freistehenden Werbeanlagen sind im Bereich der Ein- und Ausfahrten bis zu einer Größe von 3 m² oder in Form von Sammeltafeln im Bereich der Ein- und Ausfahrten bis zu einer Gesamtgröße von 6 m² pro Schriftseite zulässig. Die Anzahl der Schriftfahnen wird auf zwei Schriftfahnen je Werbeanlage begrenzt. Die maximal zulässige Höhe für frei stehende Werbeanlagen und Fahnen beträgt 7 m.

13.6 Werbung in den Obergeschossen und im Attikabereich ist nur in einer Länge von max. 15 m zulässig. Bei Gebäuden über 30 m Länge darf die Länge einzelner Werbeanlagen die Länge von 15 m und die Summe einzelner Werbeanlagen eine Gesamtlänge von maximal 13 der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten. Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig.

14. Gebäudegestaltung

Im Gewerbegebiet müssen Dachaufbauten, die um mehr als 2 m über die Dachhaut hinausragen, eine lichtgrüne Fertigebung aufweisen.

15. Einfriedungen

In den Gewerbegebieten sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Ausnahmsweise können Einfriedungen an der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenze bis zu max. 3 m Höhe zugelassen werden, wenn die betriebliche Notwendigkeit (z.B. besondere Sicherheitsbedürfnisse) nachgewiesen wird.

16 Altlastbeume entlang der Baltischen Alles. Knicks

16.1 Der in der Baltischen Alee vorhandene Altebaumbestand ist eine nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit § 21 Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein geschützte Alee.

16.2 Die im Plangebiet vorkommenden Knicks sind gesetzlich geschützte Biotope nach § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG.

17. Fläche für Bahnanlagen

Der Umrichter der Deutschen Bahn AG dient der Stromversorgung der Bahnstrecke 1120 Lübeck-Hamburg. Die Anlage ist nach Planfeststellungsbeschluss vom 18.06.2007, Az.: 57161 Pap 558/06; 1120 errichtet worden.

IV. Verhältnis zu anderen Rechtsvorschriften

18. Ersatz der Bebauungsplänne 17.56.00 Teilbereich I und II sowie 17.56.01

Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten sämtliche baupolizeiligen und baugestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplans 17.56.01 - Genin Süd - festgesetzt durch Satzung am 25.11.2004 und veröffentlicht am 14.12.2004, des Bebauungsplans 17.56.00 - Genin Süd / Teilbereich I (Änderung A 20) -, festgesetzt durch Satzung am 24.06.1999 und veröffentlicht am 30.11.1999, sowie des Bebauungsplans 17.56.00 - Gewerbegebiet Genin Süd (Teilbereich II) -, festgesetzt durch Satzung am 30.03.2000 und veröffentlicht am 11.07.2000 außer Kraft.

V. Hinweise

A Bodenverunreinigungen
Auf dem Grundstück Kronsforder Landstraße Nr. 60-68 befindet sich entlang der Straße „Wasserfahr" die Ablagerung Nr. 102, Wasserfahr. Im Bereich des 2013 abgebrochenen Ziegelei betriebs an der Kronsforder Landstraße (Flurstück 23/17) sind nicht dokumentierte Gruben durch die Einnahme von Tun und Lehm entstanden, die teilweise mit Abfällen wiederverfüllt wurden. Vor Erdarbeiten sind die Ablagerungen fachgerecht zu beproben und zu bewerten. Abhängig von den Ergebnissen ist über notwendige Sanierungsmaßnahmen im Rahmen der Umsetzung der Baumaßnahmen zu befinden.

B Naturschutz
Fäll- und Rodungsarbeiten dürfen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und 01. März durchgeführt werden.
Zur Minimierung von anlagebedingten Tötungen von Vögeln aufgrund von Kollisionen an Glasflenstern oder spiegelnden Fassaden sowie zur Minimierung von Beeinträchtigungen von Vögeln, Fledermäusen und nachtaktiven Insekten durch Licht, sind die empfohlenen Maßnahmen der Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" (download unter http://www.vogelglas.info/) sowie dem Anhang 1 der „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI); Beschluss der LAI vom 13.09.2012" zu beachten.

C Bahnanlagen
Innerhalb des Teilbereichs 1 des Bebauungsplangebiets befinden sich unter eisenbahnrechtlichen Fachplanungsvorbehalt stehende Flächen. Auf ihnen befinden sich Betriebsanlagen einer Eisenbahn des Bundes. Hinsichtlich baulicher Anlagen im Bereich der Gleisanlagen sowie Maßnahmen zum Schutz der Eisenbahnanlagen gilt das allgemeine Eisenbahngesetz (AEG) vom 27.12.1993. Oberflächen- und Abwässer dürfen nicht auf die Bahnanlagen abgeleitet werden. Bahnentwässerungen dürfen in ihrer Funktion nicht eingeschränkt werden. Es ist auszuschließen, dass Beleuchtungen, Leuchtreklamen, Werbeanlagen und dergleichen Blendungen von Eisenbahnfahrzeugen bzw. durch Form, Farbe, Größe oder Ort und Art der Anbringung Verwechslungen mit Verkehrszeichen oder Eisenbahnsignalen auslösen oder deren Wirk