

## **SATZUNG DER GEMEINDE BORGSTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 19**

Gewerbegebiet am Torfweg

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl.I S.2414) in der zuletzt geltenden Fassung sowie nach § 84 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 22.01.2009 (GVBl. Schl.-H. S.6) in der zuletzt geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 09.03.2017 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 „Gewerbegebiet am Torfweg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl.I S.132) in der zuletzt geltenden Fassung.

**TEIL B TEXT**

## FESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

#### 1.1. Eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe)

§ 8 BauNVO

Gemäß § 1 Abs.4 Nr. 2 BauNVO

sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass Emissionskontingente (LEK) gemäß DIN 45691 tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr) von 60 dB(A) und nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) von 45 dB(A) nicht überschritten werden.

Bei der Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben sind nur Immissionsorte außerhalb des Plangebietes zu berücksichtigen.

Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO, § 1 Abs.5 in Verbindung mit Abs.9 BauNVO bzw. § 1 Abs.6 BauNVO sind unzulässig:

öffentliche Betriebe,

Tankstellen,

Anlagen für sportliche Zwecke,

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

Vergnügungsstätten,

Schank- und Speisewirtschaften,

Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Einzelhandelsbetriebe,

Schrottlagerplätze bzw. Abwrackplätze für Kfz,

Speditions- und Logistikbetriebe,

Betriebe, von denen Erschütterungen ausgehen, die in den Wohngebieten westlich der Feldstraße und südlich des Torfweges wahrnehmbar und mehr als nur unwesentlich störend sind.

Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden:

Max. 2 betriebsbezogene Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen bzw. für Betriebsinhaber oder Betriebsleiter.

#### 1.2. Gewerbegebiet (GE)

§ 8 BauNVO

Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO, § 1 Abs.5 in Verbindung mit Abs.9 BauNVO bzw. § 1 Abs.6 BauNVO sind unzulässig:

öffentliche Betriebe,

Tankstellen,

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,

Anlagen für sportliche Zwecke,

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

Vergnügungsstätten,

Schank- und Speisewirtschaften,

Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

Einzelhandelsbetriebe,

Schrottlagerplätze bzw. Abwrackplätze für Kfz,

Speditions- und Logistikbetriebe,

Betriebe, von denen Erschütterungen ausgehen, die in den Wohngebieten westlich der Feldstraße und südlich des Torfweges wahrnehmbar und mehr als nur unwesentlich störend sind.

Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO bzw. § 1 Abs.5 in Verbindung mit Abs.9 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden:

Tankeinrichtungen bzw. Zapfsäulen im Rahmen des Services einer Kfz-Reparaturwerkstatt,

Schrottlagerung im Rahmen des Services bzw. der Ersatzteilverhaltung einer Kfz-Reparaturwerkstatt,

ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufs- und Ausstellungsfläche von max. 200 qm, wenn dieser

- nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handelt und

- in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Produktions-,

Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb steht und diesem gegenüber in Grundfläche und Bau-  
masse untergeordnet ist.

## **2. Mindestgröße der Baugrundstücke**

§ 9 Abs.1 Nr.3 BauGB

Nachfolgend aufgeführte Größen von Baugrundstücken dürfen nicht unterschritten werden:

- im Eingeschränkten Gewerbegebiet mindestens 1 250 qm,
- im Gewerbegebiet mindestens 5 000 qm.

## **3. Überschreitung der zulässigen Grundfläche**

§ 19 Abs.4 BauNVO

Die zulässige Grundfläche kann durch die Summe der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

## **4. Bauweise**

§ 22 Abs.4 BauNVO

Im Gewerbegebiet können Gebäude eine Einzellänge von 50 m überschreiten.

## **5. Zulässigkeit von Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr und von Nebenanlagen**

§§ 12 und 14 BauNVO

Garagen und überdeckte Stellplätze, gebietsbezogene untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sowie fernmeldetechnische Nebenanlagen und Anlagen für erneuerbare Energien sind ausschließlich innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze und deren Zufahrten können auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sowie im Bereich mit Anbauverbot angeordnet werden, soweit ein Abstand von mind. 3 m zur westlichen Grenze des Plangebietes nicht unterschritten wird.

Weiterhin ist eine freistehende, doppelseitige Werbeanlage (vgl. Text, Abschnitt „8.3.“) im westlichen Teil des Plangebietes außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und außerhalb des Bereiches mit Anbauverbot zulässig.

## **6. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen**

§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Die Erschließung des Gewerbegebietes hat ausschließlich über den westlichen Bereich des Torfweges - mit Ausnahme der dort festgesetzten Bereiche ohne Zu- und Abfahrten bzw. der südlich davon festgesetzten Bereiche mit zu erhaltenden oder anzulegenden Anpflanzungen - zu erfolgen; Ein- und Ausfahrten zur Bundesstraße 203 (B 203) sind unzulässig.

Die Erschließung des Eingeschränkten Gewerbegebietes kann über den Anschluss für das Gewerbegebiet oder über den östlichen Bereich des Torfweges - mit Ausnahme der südlich davon festgesetzten Bereiche mit zu erhaltenden oder anzulegenden Anpflanzungen - erfolgen.

## **7. Höhe baulicher Anlagen**

§ 16 BauNVO

### 7.1. Höhenentwicklung der Hauptbaukörper

Die jeweils festgesetzte max. Gesamthöhe ist auf die mittlere fertige Krone der Straße Torfweg im Bereich des jeweiligen Baukörpers zu beziehen.

### 7.2. Höhenentwicklung von untergeordneten Bauteilen und Nebenanlagen

Im Gewerbegebiet kann im Einzelfall als Ausnahme eine Höhe bis zu 12 m über Grund zugelassen werden.

## **8. Gestaltung baulicher Anlagen**

§ 84 LBO

### 8.1. Gestaltung der Hauptbaukörper

#### 8.1.1. Außenwände:

Bauteile und Materialien, die Licht und Helligkeit reflektieren sowie Spiegelwirkungen erzeugen können, sind unzulässig.

#### 8.1.2. Dächer:

Dacheindeckung -

Bauteile und Materialien, die Licht und Helligkeit reflektieren sowie Spiegelwirkungen erzeugen können, sind unzulässig.

Energie-Gewinnungsanlagen -

Energie-Gewinnungsanlagen oberhalb und innerhalb der Dachfläche sind zulässig, soweit sie der jeweiligen Dachneigung entsprechen, die festgesetzte Höhenentwicklung nicht überschreiten und aus matten bzw. nicht reflektierenden Materialien bestehen.

### 8.2. Gestaltung von Nebenanlagen

Bauteile und Materialien, die Licht und Helligkeit reflektieren sowie Spiegelwirkungen erzeugen können, sind unzulässig.

### 8.3. Werbeanlagen

Es sind nur Werbeanlagen zulässig, die in einem Bezug zur Leistung des auf dem jeweiligen Grundstück vorhandenen Betriebes stehen. Selbstleuchtende sowie be- oder hinterleuchtete Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen; die Verwendung der Signalfarben von Verkehrslichtzeichenanlagen ist unzulässig.

Unzulässig sind weiterhin:

- Werbeanlagen jeglicher Art oberhalb der jeweils ausgeführten Schnittlinie von Gebäudeaußenwand und Dachhaut;
- an Wandflächen angebrachte Werbeanlagen, soweit selbst leuchtende bzw. be- oder hinterleuchtete Werbeflächen 10 % der jeweiligen Wandfläche übersteigen und / oder die Werbeflächen insgesamt 20 % der jeweiligen Wandfläche überschreiten;
- freistehende Werbeanlagen, wenn sie eine Höhe von 10,00 m über Geländeoberfläche oder eine Werbefläche von 15 qm je Seite überschreiten,
- rotierende Werbeanlagen sowie solche mit blinkendem, farbwechselndem sowie bewegtem Licht.

## **9. Führung von Versorgungsleitungen**

§ 9 Abs.1 Nr.13 BauGB

Die Führung oberirdischer Versorgungsleitungen ist unzulässig.

## **10. Anpflanzungen**

§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

### 10.1. innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche

Die festgesetzten Anpflanzungen sind als Gras, Magerrasen oder niedrig wachsendes Strauchwerk auszubilden und in einer Bewuchshöhe von max. 0,70 m über Fahrbahnoberkante zu unterhalten.

### 10.2. innerhalb der Baugebiete

Im Bereich der entlang der westlichen Grenze des Plangebietes festgesetzten Anpflanzungen ist eine nach Osten ansteigende Aufschüttung aus wuchsfähigem Boden mit einer Höhe von mind. 1,25 m und einer Breite von mind. 3,00 m anzulegen bzw. zu modellieren sowie mit Gras, Magerrasen oder niedrig wachsendem Strauchwerk zu bepflanzen. Die Anordnung von Gabionen ist zulässig.

Im Bereich der entlang der östlichen Grenze des Plangebietes festgesetzten Anpflanzungen ist eine dreireihige Bepflanzung in einer Breite von mind. 3,00 m aus regionaltypischen Straucharten in der Pflanzqualität leichte Heister, 1 x verpflanzt anzulegen.

Die Anpflanzungspflicht umfasst auch die Unterhaltung sowie den Ersatz abgängiger Bepflanzungen.

### **11. Erhaltung von Bäumen**

§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB

Im Bereich der in der Planzeichnung festgesetzten Bindungen sind die vorhandenen Bäume zu erhalten und bei Abgang durch Neuanpflanzung in gleicher Gehölzart mit einem Stammumfang von mind. 18 cm, gemessen in einer Höhe von 1,00 m über Geländeoberfläche, zu ersetzen.

### **12. Erhaltung von Anpflanzungen auf einem Erdwall**

§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB

Im Bereich der in der Planzeichnung festgesetzten Bindung ist die vorhandene Knickvegetation aus Strauchwerk und Bäumen in standortgerechten Laubgehölzarten zu erhalten sowie bei Abgang durch Neuanpflanzung in gleicher Gehölzart zu ersetzen.

Im Bereich des nördlichen Randknicks sind in einem Zeitraum von zwei Jahren ab Rechtsverbindlichkeit dieses Bebauungsplanes die abgegrabenen Bereiche des Knickwalles in der festgesetzten Breite wieder herzustellen und mit Gehölzen der heimischen Knickvegetation zu bepflanzen.

### **13. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB

Die angrenzend an die festgesetzte Bindung für die Erhaltung von Anpflanzungen auf einem Erdwall festgesetzten Bereiche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind als Knicksaum auszubilden. Ein Ablagern von Materialien, ständiges Befahren, die Anordnung von Nebenanlagen bzw. von Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr und Abgrabungen sowie Aufschüttungen jeder Art sind unzulässig.

Der Knicksaum ist mit einem Hochbord abzugrenzen und als extensiv gepflegte Gras- oder Magerrasenfläche auszubilden sowie dauerhaft zu unterhalten.

Bei Baumaßnahmen sind die zu erhaltenden Bäume wirksam durch die in der DIN 18 920 sowie die in den Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS-LP 4 von 1999), Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ aufgeführten Maßnahmen zu schützen.

### **14. Einfriedigungen**

§ 84 LBO

Abweichend von den Bindungen im Abschnitt „5.“ sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 2,20 m über Gelände entlang der östlichen und der westlichen Grenze des Baugebietes sowie angrenzend an die festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft zulässig, soweit ein Abstand von 2,00 m zum Knickwall nicht unterschritten wird.

### **15. Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen**

§ 9 Abs.1a BauGB

Außerhalb des Plangebietes sind als Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen zu erbringen: Bereitstellung eines Flächenanteils mit einer Größe von 2 050 qm aus dem Öko-Konto auf den Flurstücken 13 und 14 der Flur 4 in der Gemarkung Holzbunge.

Innerhalb des Plangebietes sind:

Gehölzbeseitigungen aus artenschutzrechtlichen Gründen außerhalb des Zeitraumes 01.03. bis 30.09. durchzuführen;

die Beseitigung von Bäumen ab einem Stammdurchmesser von 10 cm nur im Zeitraum 01.12. bis 28./29.02. zulässig;

eine Fällung von Bäumen mit Stammdurchmessern ab 50 cm durch eine bezüglich Fledermäusen fachkundige Person zu begleiten und vor Fällung ein Besatz mit Fledermäusen zu prüfen - in diesem

Rahmen werden gegebenenfalls erforderlich Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeiten, Ersatzquartiere) bestimmt.

## **NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **Knicks**

Gemäß § 30 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) in Verbindung mit § 21 des Gesetzes zum Schutz der Natur des Landes Schleswig-Holstein (Landesnaturschutzgesetz) sind alle Maßnahmen, die zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung von Knicks führen können, verboten.

### **Artenschutzrechtliche Hinweise**

Gehölbeseitigungen sind entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen außerhalb des Zeitraumes vom 01.03. bis 30.09. und Baufeldräumungen nur in der Zeit vom 01.09. bis 31.03. durchzuführen.

### **Anbauverbot**

Gemäß § 9 des Bundesfernstraßengesetzes dürfen Hochbauten jeder Art und Anlagen der Außenwerbung sowie Aufschüttungen und Abgrabungen außerhalb der Ortsdurchfahrt der Bundesstraße 203 (B 203) in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden.

Die im Abschnitt „10.2.“ festgesetzte Modellierung des Bodens an der westlichen Grenze des Plangebietes zwecks Ausschluss von Irritationen des Fahrverkehrs auf der B 203 durch Scheinwerfer von Fahrzeugen, die auf dem Gewerbegrundstück manövrieren, ist davon ausgenommen.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 09.03.2017 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen.  
Die Begründung zum Bebauungsplan und der Umweltbericht dazu wurden mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 09.03.2017 gebilligt.

Borgstedt, den

Gemeinde Borgstedt  
- Der Bürgermeister -

Diese Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Borgstedt, den

Gemeinde Borgstedt  
- Der Bürgermeister -

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der die Satzung einschließlich der Begründung und des Umweltberichtes dazu sowie die zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs.4 BauGB auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden können und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom  
bis ortsüblich bekannt gemacht worden.

In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs.2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und auf das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs.3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.

Diese Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

Borgstedt, den

Gemeinde Borgstedt  
- Der Bürgermeister -

Planverfasser

DIPL. - ING. MONIKA BAHLMANN  
Stadtplanerin Eckernförde