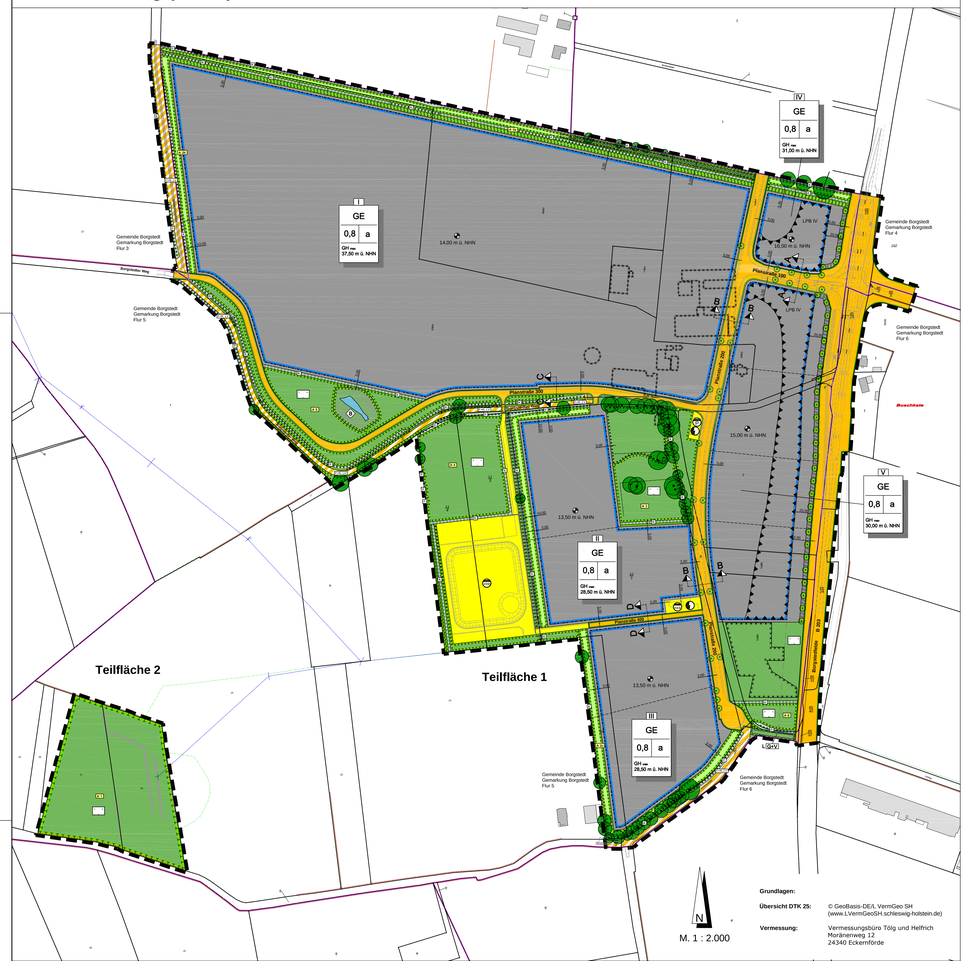
Satzung der Gemeinde Borgstedt über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Interkommunales Gewerbegebiet Borgstedtfelde"

für das Gebiet der Teilflächen 1 und 2 nördlich des Siedmoorweges / Hochmoorredders, westlich der Bundesstraße 203 sowie südlich der BAB 7

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO SH) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom folgende Satzung über die 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 17 "Interkommunales Gewerbegebiet Borgstedtfelde" der Gemeinde Borgstedt, für das Gebiet der Teilflächen 1 und 2 nördlich des Siedmoorweges / Hochmoorredders, westlich der Bundesstraße 203 sowie südlich der BAB, bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B, erlassen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO).

Planzeichnung (Teil A)



Grundlagen:

Übersicht DTK 25: © GeoBasis-DE/L VermGeo SH (www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de)

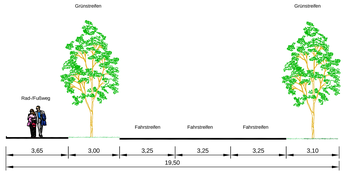
Vermessung: Vermessungsbüro Tölg und Helfrich Moränenweg 12 24340 Eckernförde

M. 1 : 2.000

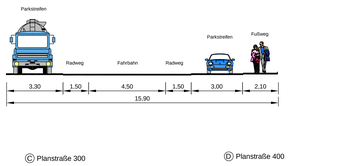
Straßenquerschnitte

M.: 1:100

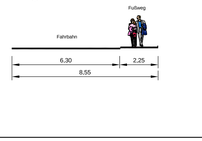
Ⓐ Planstraße 100



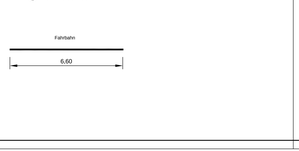
Ⓑ Planstraße 200



Ⓒ Planstraße 300



Ⓓ Planstraße 400



Urheberrechtlich geschützt nach DIN 34 beim Deutschen Normenausschuß Berlin. Ausgabe 1966 und DIN 1426 beim Beuth-Verlag GmbH, Berlin und Köln.

Planzeichen nach der PlanzV90

I. Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 17 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

GE — Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8 — Grundflächenzahl (GRZ)

OH max — Gebäudehöhe maximal (Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN))
Höhensystem DHHN 2016

15,00 m ü. NHN — Höhenbezugspunkt (Meter über Normalhöhennull (m ü. NHN))
Höhensystem DHHN 2016

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a — Abweichende Bauweise

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

F+R, LV — Fuß- und Radweg und landwirtschaftlicher Verkehr

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen

Elektrizität - Trafo

RRB — Abwasser (Regenrückhaltebecken)

RKB — Abwasser (Regenklärbecken)

P — Abwasser (Schmutzwasserpumpwerk)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Naturnahe Grünfläche

Private Grünfläche

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Wasserflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

B — Biotop

A 1 — Maßnahmen mit Nummer

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Anpflanzen: Einzelbäume
(Standort nach Erschließungserfordernissen verschiebbar)

Erhaltung: Einzelbäume

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

K — Anpflanzen: Knick

K — Erhaltung: Knick

Sonstige Planzeichen

LGHV — Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Gemeinde und Versorgungsträger (Ver- und Entsorger) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

III — Teilgebietsnummer (I-V)

GFB, IV — Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB)

II. Nachrichtliche Übernahme

K — Knick
geschützt nach § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG

E — Feldhecke
geschützt nach § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG i. V. m. § 30 BNatSchG

120 m / 100 m — Anbauverbotszone § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG)

III. Darstellung ohne Normcharakter

Vorhandene Gebäude

Gebäude, künftig fortfallend

Grundstücksgrenzen (unverbindlich)

5/3 — Flurstücksbezeichnung

Flurstücksgrenzen

Flurstücksgrenzen, künftig fortfallend

Böschung

Sichtfelder nach RASt06, Ziffer 6.3.9.3

Wege / Straßenaufteilung (unverbindlich)

Regenrückhaltebecken (unverbindlich)

Textliche Festsetzungen (Teil B)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 – 15 BauNVO)

1.1 Gewerbegebiete (GE) (§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

1.1.1 Beherbergungsbetriebe

Betriebe des Beherbergungsgewerbes sind unzulässig.

1.1.2 Betriebsleiterwohnungen

Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung „Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter" ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.3 Vergnügungsstätten

Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung „Vergnügungsstätten" ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Insbesondere gilt:

Die Errichtung und der Betrieb von Spielhallen oder ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Vorführ- oder Gesellschaftsräume, deren Zweck auf Vorstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, sind unzulässig.

1.1.4 Steuerung des Einzelhandels

Einzelhandelsbetriebe sind ausgeschlossen.

Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufs- und Ausstellungsfläche von höchstens 300 m² zulässig, wenn sie nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln, in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem sich in dem Gewerbegebiet ansiedelnden Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Außerdem darf es sich bei den Waren oder Gütern nicht um folgende zentrenrelevante Sortimente als Kernsortiment handeln:

- Bekleidung und Sportbekleidung
- Schuhe und Sportschuhe
- Lederwaren
- Spielwaren
- Schreibwaren/Bürobedarf
- Uhren/Schmuck
- Hausthaltswaren
- Glas/Porzellan, Keramik
- Geschenkartikel
- Bücher
- Optik/Hörgeräteakustik/Sanitätsbedarf
- Musikalien/Kunstgegenstände
- Heimtextilien.

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 300 m² bei den Einzelhandelsartikel kann darüber hinaus ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Gewerbe- bzw. Einzelhandelsbetriebe des KFZ-Handwerks, des holzver- oder holzbearbeitenden und des metallver- oder metallbearbeitenden Bereichs einschließlich Möbel, des Bau- und Gartenbedarfs oder um Fahrräder, Motorräder und Bootszubehör, Campingfahrzeuge und -bedarf sowie Autohandel in Verbindung mit Reparaturwerkstätten handelt. Auf eine Unterordnung des Einzelhandelssanteils in Grundfläche und Baumasse kann in diesen Fällen verzichtet werden.

1.1.5 Störfallbetriebe

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind Betriebe und Anlagen ausgeschlossen, die einen Betriebsbereich i. S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG (Bundesimmissionsschutzgesetz) bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären.

1.2 Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen (§§ 12 und 14 BauNVO)

Überdachte Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Nicht überdachte Stellplatze dürfen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i. V. m. §§ 16 – 21 BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die Festsetzungen der Gebäudehöhen für die jeweiligen Teilgebiete beziehen sich auf die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens.

Der jeweilige Höhenbezugspunkt ist je Teilgebiet in der Planzeichnung festgesetzt. Die Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens darf nicht mehr als 1,0 m über dem zugehörigen Höhenbezugspunkt liegen.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf im Teilgebiet GE I durch untergeordnete Bauteile wie z. B. Aufzugsüberfahrten und Treppentürme sowie durch technische Anlagen wie z. B. Lüftungsanlagen, Schornsteine und Solaranlagen um bis zu 3,0 m überschritten werden.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf in den Teilgebieten GE II und III durch untergeordnete Bauteile wie z. B. Aufzugsüberfahrten und Treppentürme sowie durch technische Anlagen wie z. B. Lüftungsanlagen, Schornsteine und Solaranlagen um bis zu 5,0 m überschritten werden.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf im Teilgebiet GE IV und V durch untergeordnete Bauteile wie z. B. Aufzugsüberfahrten und Treppentürme sowie durch technische Anlagen wie z. B. Lüftungsanlagen, Schornsteine und Solaranlagen nicht überschritten werden.

3. Bauweise (§ 22 BauNVO)

Gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sind in offener Bauweise zu errichten. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig.

4. Nutzung erneuerbarer Energien (§§ 1 Abs. 5 und 1a Abs. 5 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

In den Teilgebieten GE I, II und III sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Solarmindestfläche).

- Dachfläche bezieht sich auf die gesamte Fläche bis zu den äußeren Rändern des Daches bzw. aller Dächer (in m²) der Gebäude und baulichen Anlagen, die innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche in der jeweiligen Parzelle des Bebauungsplans errichtet werden.
- Nutzbar ist derjenige Teil der Dachflächen, der für die Nutzung der Solarenergie aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Der nutzbare Teil der Dachfläche ist in einem Ausschlussverfahren zu ermitteln, wonach die nicht nutzbaren Teile wie z. B. Dachfenster, Schornsteine und Entlüftungsanlagen von der Dachfläche abzuziehen sind.

5. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. §§ 11 und 84 LBO)

5.1 Gestaltung und Zulässigkeit von Werbeanlagen

Zulässig sind nur Werbeanlagen an der Stätte der Leistung.

Bei der Errichtung von Werbeanlagen, ob als eigenständige bauliche Anlage oder dem Gebäude zugeordnet, darf die innerhalb des jeweiligen Teilgebietes maximal zulässige Gebäudehöhe GH_{max} nicht überschritten werden. In allen Teilgebieten gilt dabei die maximale Gebäudehöhe ohne Überschreitung durch Aufbauten.

Bewegliche Werbeanlagen sowie Anlagen mit Blink- oder Wechselbeleuchtung sind unzulässig. Beleuchtete Anlagen sind blendfrei auszuführen.

Ausnahmsweise dürfen innerhalb der Teilgebiete GE IV und GE V zum Zweck der Fremdwerbung insgesamt zwei freistehende, doppelseitige Werbeanlagen, auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, mit einer maximalen Höhe von 10 m und einer Werbefläche von maximal 15 m² je Seite errichtet werden. Blink- und Wechselbeleuchtung sind hier zulässig.

5.2 Fassadengliederung

Die Gebäudefassaden sind durch Vor- oder Rücksprünge, Materialwechsel, Lichtbänder, Fensteröffnungen, Tore etc. zu gliedern.

Ungegliederte Fassaden sind nur bis zu einer Länge von max. 10 m zulässig. Größere, ungegliederte Fassadenabschnitte sind mit Schling- oder Kletterpflanzen (gemäß Pflanzenliste) zu begrünen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze vorzusehen und dauerhaft zu erhalten.

5.3 Ordnungswidrigkeit (§ 82 Abs. 1 Nr. 1 LBO S-H)

Ordnungswidrig handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig nach diesen örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 82 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße bis zu 50.000 (fünftausend) Euro geahndet werden.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, teilw. i. V. m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

6.1 Gewerbelärm (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Innerhalb des Geltungsbereiches sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK,i gemäß DIN 45691:2006-12 weder tags (06.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 – 06.00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach der DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) LEK,i durch LEK,i,k zu ersetzen ist.

Bei der Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens sind Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung und Erweiterung des B-Planes Nr. 17 zu berücksichtigen.

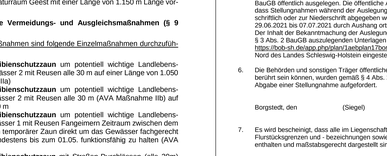
Die Berechnung der Immissionsanteile an den maßgebenden außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Immissionsorten aus den festgesetzten Emissionskontingenten ist nach Vorgaben der DIN 45691:2006-12 ohne Berücksichtigung von Abschirmungen, Reflexionen oder anderen akustischen Parametern durchzuführen.

Ein Betrieb ist zulässig, wenn der nach TA Lärm berechnete Beurteilungspegel Lr am jeweils betrachteten Immissionsort den genannten Gebieten 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 Lr am jeweils betrachteten Immissionsort den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet.

Gebiet, k	Teilfläche, i GE1 [dB(A)/m²]	GE2 [dB(A)/m²]	GE3 [dB(A)/m²]	GE4 [dB(A)/m²]	GE5 [dB(A)/m²]
Borgstedt, B-Plan Nr. 18	65 / 51	65 / 51	65 / 48	64 / 45	63 / 45
Borgstedt, B-Plan Nr. 19	65 / 51	65 / 51	64 / 48	58 / 45	55 / 45
Borgstedt, B-Plan Nr. 2+11	65 / 51	65 / 51	64 / 48	64 / 45	63 / 45
Borgstedtfelde Nord	65 / 51	65 / 51	65 / 48	65 / 45	64 / 45
Borgstedtfelde Ost	65 / 51	65 / 51	63 / 48	64 / 45	63 / 45
Borgstedtfelde Süd	65 / 51	65 / 51	65 / 50	65 / 47	65 / 47
Büdelsdorf, Brandfelde Nordost	65 / 51	57 / 45	58 / 45	54 / 45	51 / 45
Büdelsdorf, Brandfelde Nordwest	65 / 51	65 / 51	63 / 48	65 / 45	64 / 45
Rickert, Büdelsdorfer Weg	65 / 51	65 / 51	65 / 48	55 / 45	55 / 45
Rickert, südl. Borgstedter Weg	65 / 51	57 / 45	58 / 45	54 / 45	51 / 45

Emissionskontingente gemäß DIN 45691:2006-12


Borgstedter Allee
Forst
Forst
Forst