

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 sowie Abs. 6 Nr. 1 BauNVO, § 8 BauNVO

- 1.1 In dem Plangebiet wird gemäß § 8 BauNVO ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt.
- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sind in dem Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Ausnahmsweise sind Verkaufsstätten zulässig, wenn sie

- nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
- in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und
- diesem gegenüber in der Betriebsfläche (zulässige Grundfläche und Baumasse sowie gegebenenfalls zulässige Nutzfläche im Freien) untergeordnet sind.

Auf die Unterordnung des Einzelhandels im Sinne des dritten Spiegelstrichs kann verzichtet werden, wenn es sich um Gewerbebetriebe des Kraftfahrzeug-Handwerks, des Holzverarbeitenden oder holzbearbeitenden Bereichs einschließlich Möbel, des Bau- und Gartenbedarfs oder um Gewerbebetriebe mit sonstigen raumbeanspruchenden Sortimenten handelt.

- 1.3 In dem Gewerbegebiet (GE) sind Tankstellen gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
- 1.4 In dem Gewerbegebiet (GE) ist die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungen - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und Vergnügungsstätten - gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes
- 1.5 In dem Gewerbegebiet (GE) sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO folgende Unterarten von Gewerbebetrieben aller Art gem. § 8 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 33 Gewerbeordnung unzulässig:
 - I. Wettbüros
 - II. Hostessenbetriebe
 - III. Bordelle
 - IV. Spielhallen
 - V. selbständige Waschstraßen

2. Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

In dem Gewerbegebiet (GE) sind Gebäude in der abweichenden Bauweise (a) mit einer Länge und Breite von mehr als 50 m innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenze) zulässig.

3. Höhe der baulichen Anlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO

- 3.1. Es werden die maximalen Gebäudehöhen (GH) durch die Höhenangabe in Meter über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt.

Bebauungsplan Nr. 21 der Gemeinde Bredenbek

Bearbeitung: 21.07.2025, 23.09.2025

Teil B: Textliche Festsetzungen

3.2. Die Gebäudehöhe wird durch die Oberkante des Daches begrenzt. Eine Überschreitung der maximal zulässigen Gebäudehöhe durch Dachaufbauten ist nicht zulässig.

3.3. Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf für betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen für Lüftung und Kühlung, Schornsteine und betriebsbedingte Antennenanlagen sowie für untergeordnete Bauteile um bis zu 3,00 m überschritten werden.

4. Werbeanlagen

§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBO-SH

4.1 Grundsätzlich dürfen von Werbeanlagen keine Blendwirkungen für den Straßenverkehr auf der 'Schönhagener Straße' (K 67), der 'Felder Straße' und auf der südlichen Auf- und Abfahrt der Autobahn-Anschlussstelle 'Bredenbek' (A 210) sowie für den Bahnbetrieb auf der Bahnstrecke 'Kiel - Rendsburg' ausgehen.

4.2 Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht sind unzulässig.

4.3 Werbeanlagen an Gebäuden

4.3.1 Werbeanlagen sind nur im Bereich der Fassaden zulässig. Sie dürfen nicht in die Dachzone der Gebäude hineinragen.

4.4 Freistehende Werbeanlagen (Werbepylone)

4.4.1 In dem Gewerbegebiet (GE) ist je Gewerbebetrieb an der Stätte seiner Leistung ausnahmslos eine [1] freistehende Werbeanlage (Werbepylon) zulässig. Die freistehende Werbeanlage (Werbepylon) ist bis zu einer folgenden Größe zulässig:

- Freistehende Werbeanlage (Werbepylon) mit einer maximalen Höhe von 6,00 m und einer maximalen Breite von 4,00 m.

4.5 Fahnenmasten sind als Werbeanlagen zulässig. Ihre Höhe darf die zulässige maximale Gebäudehöhe von 32,00 m über NHN nicht überschreiten.

5. Flächen für Nebenanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO

In den 'Flächen für Nebenanlagen' sind ausschließlich Stellplätze und deren Zufahrten zulässig.

6. Von der Bebauung freizuhaltende Fläche - Sichtdreieck

Die Fläche des Sichtdreiecks ist von jeglichen baulichen und technischen Anlagen freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedigungen von mehr als 0,80 m Höhe sind unzulässig. Bäume dürfen nicht innerhalb des Sichtdreiecks gepflanzt werden.

Bebauungsplan Nr. 21 der Gemeinde Bredenbek

Bearbeitung: 21.07.2025, 23.09.2025

Teil B: Textliche Festsetzungen

7. Lärmimmissionen

7.1 Gewerbelärm

Innerhalb des Geltungsbereiches sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen so weit begrenzt sind, dass die nachfolgend genannten Gesamt-Emissionskontingente L_{EK} gemäß DIN 45691 tags (6:00 - 22:00 Uhr) und nachts (22:00 - 6:00 Uhr) nicht überschritten werden.

Sektor	Teilfläche 1		Teilfläche 2	
	$L_{EK,T}$	$L_{EK,N}$	$L_{EK,T}$	$L_{EK,N}$
	[dB(A)/m ²]	[dB(A)/m ²]	[dB(A)/m ²]	[dB(A)/m ²]
A	65	65	65	65
B	65	48	65	45
C	65	53	65	50
D	65	63	65	60

L_{EK} : Gesamt-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 des Geltungsbereiches zu berücksichtigen.

Die Berechnung der Immissionsanteile an den maßgebenden außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Immissionsorten aus den festgesetzten Gesamt-Emissionskontingenten 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 Richtungssektoren den Immissionsanteil einhält oder unterschreitet, der aus dem für das Betriebsgrundstück festgesetzten Gesamt-Emissionskontingent berechnet wird.

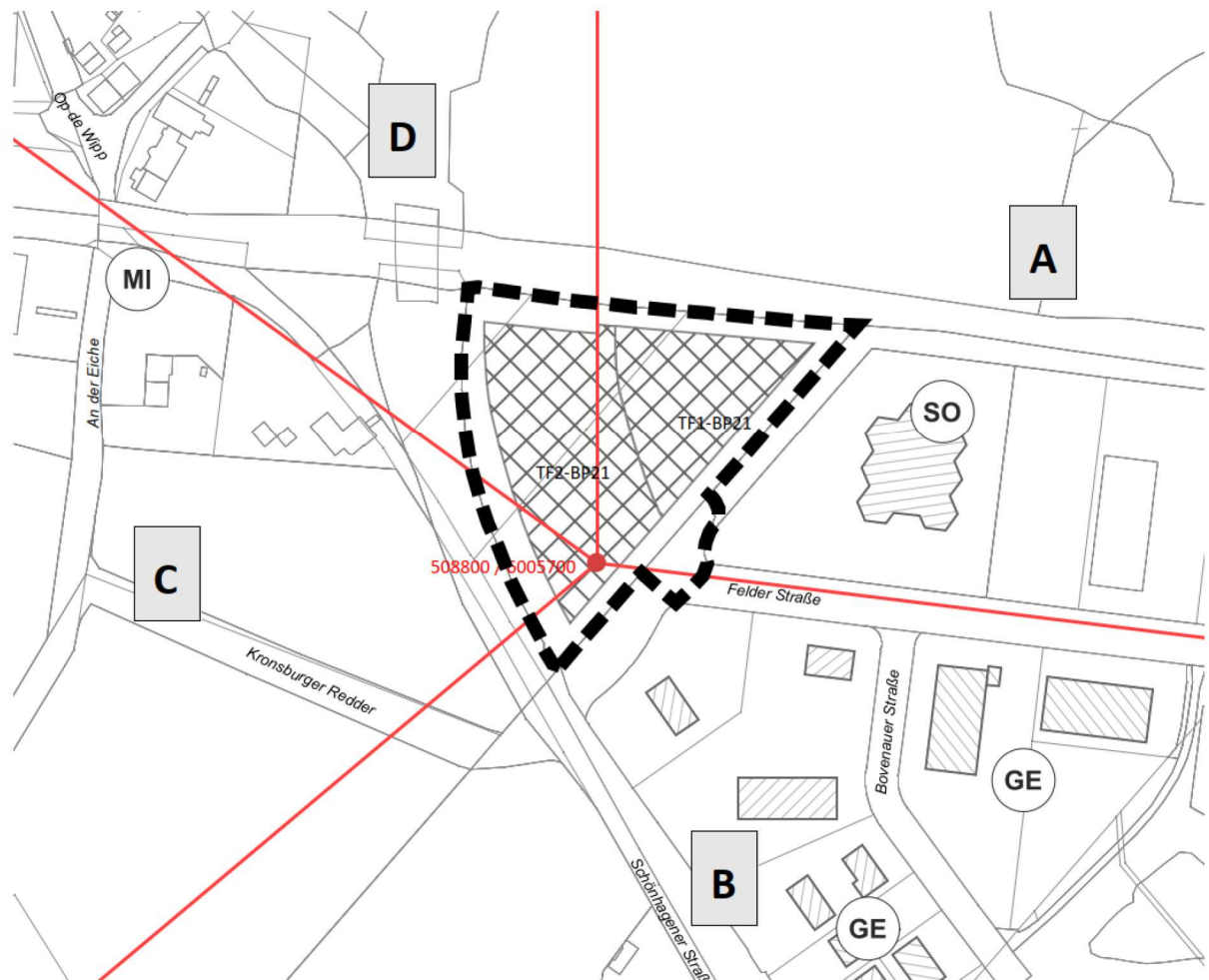
Abweichend zu DIN 45691, Abschnitt 5, wird festgesetzt: Ein Vorhaben ist auch dann zulässig, wenn der nach TA Lärm berechnete Beurteilungspegel L_r am jeweils betrachteten Immissionsort den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 10 dB(A) unterschreitet.

Für Immissionsorte innerhalb des Geltungsbereiches sind die allgemein gültigen Regelungen der TA Lärm zu berücksichtigen. Die Einhaltung der dort enthaltenen Immissionsrichtwerte ist 0,50 m vor dem geöffneten Fenster des maßgeblichen schutzbedürftigen Raumes zu gewährleisten.

Bebauungsplan Nr. 21 der Gemeinde Bredenebek

Bearbeitung: 21.07.2025, 23.09.2025

Teil B: Textliche Festsetzungen



7.2 Verkehrslärm

In den Feldern mit der Bezeichnung 'LPB IV' und 'LPB V' ist zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen) das erforderliche gesamte Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile für Außenfassaden gemäß Abschnitt 7.1 der DIN 4109-1:2018-01 vorzusehen.

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 Schalldämmmaße der Umfassungsbauteile eines Raumes ist jeweils für das tatsächliche Objekt durch einen Sachverständigen (Architekt, Bauphysiker) zu berechnen.

Bebauungsplan Nr. 21 der Gemeinde Bredenbek

Bearbeitung: 21.07.2025, 23.09.2025

B2K
Architekten | Stadtplaner

B2K Kühle-Koerner PartG mbB
Schleiweg 10, 24106 Kiel
Tel.: +49 431 596 746 20
info@b2k.de • www.b2k.de

Teil B: Textliche Festsetzungen

Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen gleichwertig sind.

8. Grünordnung

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a, b BauGB

8.1 Erhalt von Bäumen

Der in der Planzeichnung (Teil A) als 'zu erhalten' festgesetzte Baum ist dauerhaft zu erhalten. Abgestorbene Äste (Totholz) sind zu beseitigen, sofern es aus Gründen der Verkehrssicherheit oder zum Schutz der Standsicherheit des Baumes erforderlich ist.

Bei Abgang des Baumes ist eine Ersatzpflanzung unter Verwendung der gleichen Baumart vorzunehmen. Es ist die Pflanzqualität 'Hochstamm, 3xv, 14 bis 16 cm Stammumfang' zu verwenden.

Bei den anstehenden Baumaßnahmen ist der Baum durch die in der DIN 18920 sowie in den 'Richtlinien für die Anlage von Straßen' (RAS-LP 4, 1999), Teil 'Landschaftspflege', Abschnitt 4 'Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen' aufgeführten Maßnahmen zu schützen.

8.2 Erhalt von Knicks

Der Knick ist dauerhaft in einem naturnahen Zustand zu erhalten. Es ist zulässig, die Knickgehölze in einem Rhythmus von 10 bis 15 Jahren auf den Stock zu setzen. Eine gärtnerische Pflege des Knicks ist nicht zulässig. Bei Abgang einzelner Gehölze sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Hierbei sind heimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden.

In der Bauphase sind durch geeignete Vorkehrungen (z.B. Schutzzaun) Beeinträchtigungen des Knickwalles und der Knickgehölze zu vermeiden.

8.3 Knickschutzstreifen

Die Knickschutzstreifen sind von baulichen Anlagen jeglicher Art freizuhalten. Die Lagerung von Materialien jeglicher Art, Bodenverdichtungen, Versiegelungen, sonstige Bodenbefestigungen, Bodenabgrabungen und Bodenaufschüttungen sind unzulässig.

Ausgenommen hiervon ist die Errichtung von Anlagen, die der Versickerung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers dienen. Der Abstand zwischen dem Knickwallfuß und einer Entwässerungsmulde muss mind. 2,00 m betragen. Der Abstand zwischen dem Knickwallfuß und unterirdischen technischen Entwässerungsanlagen (z.B. Rigolen, Drainagerohre) muss mind. 3,00 m betragen.

Der Knickschutzstreifen ist zu einer Wiese zu entwickeln.

8.4 Pflanzung von Bäumen

Im Bereich des festgesetzten Gewerbegebietes sind sieben Laubbäume zu pflanzen. Die Baumstandorte müssen jeweils eine Pflanzfläche von mindestens 8 m² aufweisen. Die Pflanzflächen dürfen weder versiegelt noch befestigt werden. Für die Bäume ist die folgende Pflanzqualität zu wählen: Hochstamm, dreimal verpflanzt (3xv), 16 - 18 cm Stammumfang. Folgende Baumarten sind zulässig: Hainbuche, Feldahorn, Schwedische Mehlbeere,

Bebauungsplan Nr. 21 der Gemeinde Bredenbek

Bearbeitung: 21.07.2025, 23.09.2025

Teil B: Textliche Festsetzungen

Chinesische Wildbirne. Die Bäume sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang eines Baumes ist eine Ersatzpflanzung vorzunehmen.

8.5 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die vorhandene Gehölzeingrünung entlang der 'Schönhagener Straße' ist durch die Pflanzung von knicktypischen Gehölzen zu ergänzen. Aus den folgenden Gehölzarten ist eine Auswahl zu treffen: Hasel, Hainbuche, Weißdorn, Schlehe, wilde Hundsrose und heimische Frühe Traubenkirsche. Ferner ist eine Baumreihe aus Vogelkirschen, die einen Abstand von ca. 10 m untereinander haben, in die Gehölzpflanzung zu integrieren. Für die Vogelkirschen ist die folgende Pflanzqualität zu wählen: Hochstamm, dreimal verpflanzt (3xv), 14 - 16 cm Stammumfang.

Am nördlichen Rand des Plangebietes ist eine zweireihige Laubgehölzhecke anzulegen. Aus den folgenden Gehölzarten ist eine Auswahl zu treffen: Hasel, Weißdorn, Schlehe, Hainbuche, Hundsrose, Pfaffenhütchen und gemeiner Schneeball.

Die Gehölzpflanzungen sind zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgängen einzelner Gehölze sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Bebauungsplan Nr. 21 der Gemeinde Bredenbek

Bearbeitung: 21.07.2025, 23.09.2025

Teil B: Textliche Festsetzungen

9. Hinweise

9.1. Artenschutzrechtlich begründete Vorkehrungen und Maßnahmen

Die Auflagen und Bauzeitenregelungen des Artenschutzberichts (Faunistische Potentialabschätzung und Prüfung möglicher artenschutzrechtlicher Verbote gemäß § 44 BNatSchG) sind zu beachten.

9.2. Denkmalschutz

Es wird auf § 15 DSchG hingewiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

9.3. Altlasten

Altablagerungen und Altstandorte sind im Plangebiet nicht bekannt und voraussichtlich nicht vorhanden. Sollten bei der Bauausführung organoleptisch auffällige Bodenbereiche angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde umgehend zu informieren.

9.4. Kampfmittel

Gemäß der Anlage zur „Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel“ (Kampfmittelverordnung) in der aktuell gültigen Fassung vom 29.04.2025 gehört die Gemeinde Bredenbek nicht zu den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im Zweiten Weltkrieg in besonderem Maße betroffen waren. Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen. Sie sind unverzüglich der Polizei zu melden. Aufgrund der Gefahr, die von der Munition ausgehen kann, darf sie nicht bewegt oder aufgenommen werden. Der Fundort ist bis zum Eintreffen der Polizei zu sichern.

9.5. Einsichtnahme der Normen und Vorschriften

Hier erwähnte DIN-Normen und Vorschriften können im Bauamt der Amtes Achterwehr während den öffentlichen Dienstzeiten eingesehen werden.

Bebauungsplan Nr. 21 der Gemeinde Bredenbek

Bearbeitung: 21.07.2025, 23.09.2025