

TEXT (TEIL B)

1 Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit §§ 1 - 21a BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet

- 1.1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) sowie Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.
- 1.1.3 Ausnahmsweise sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 300 m² Geschossfläche zulässig, wenn sie
- nicht mit Waren des täglichen Bedarfs handeln,
 - in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und
 - diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- 1.1.4 Eine Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche vom 300 m² für den Einzelhandelsanteil kann darüber hinaus bis zu max. 1.200 m² Geschossfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Gewerbebetriebe des Kfz-Handwerks, des Holzver- oder holzbearbeitenden Bereichs einschl. Möbel oder des Bau- und Gartenbedarfs handelt; auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils im Sinne der Ziffer 1.1.3, 3. Spiegelstrich kann in diesem Fall verzichtet werden.

1.2 Sonstiges Sondergebiet 'Garten- und Landschaftsbau / Gartenmarkt'

Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Garten- und Landschaftsbau / Gartenmarkt' dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen eines Betriebes des Garten- und Landschaftsbaues mit angegliedertem Gartenmarkt.

- 1.2.1 Für den Betriebszweig 'Garten- und Landschaftsbau' sind folgende Nutzungen zulässig:
- Gebäude zur Unterbringung von Maschinen, Werkzeugen und Baustoffen einschließlich Werkstatt
 - Lagerplätze zum Abstellen von Maschinen, Werkzeugen und Baustoffen
 - Schaugärten und Ausstellungsflächen für Bau- und Gartenbaustoffe auf Freiflächen
- 1.2.2 Für den Betriebszweig 'Gartenmarkt' (Produktion, Handel und Verkauf an letzte Verbraucher von eigenproduzierten und zugekauften Pflanzen sowie damit zusammenhängendem Zubehör) sind folgende Nutzungen zulässig:
- Verkaufs- und Ausstellungsflächen innerhalb von Gebäuden mit bis zu 750 m² Verkaufsfläche und außerhalb von Gebäuden mit bis zu 250 m² Verkaufsfläche
 - Gewächs- und Folienhäuser und Pflanzbeete im Freien (Mischflächen aus Verkauf und Produktion) mit bis zu 11.500 m² Verkaufsfläche
 - Der Sortimentsanteil an Zubehör
 - Erden,
 - Dünger,

- Pflanzenschutzmittel,
 - Pflanzgefäße/Töpfe,
- der dem Hauptsortiment des Gartenmarktes zuzuordnen ist, ist auf eine Verkaufsfläche von max. 250 m begrenzt.
- Die zentrenrelevanten Randsortimente
 - Deko-Material,
 - Wohnaccessoires,
 - Bänder, Karten,
 die das Hauptsortiment des Gartenmarktes ergänzen, dürfen max. 200 m Verkaufsfläche einnehmen.
- 1.2.3 Für beide Betriebszweige gemeinsam sind folgende Nutzungen zulässig:
- Bürogebäude und Büroräume
 - Sonstige den Zweckbestimmungen dienende Anlagen und Einrichtungen (Stellplatzflächen, Zufahrten etc.)
 - max. 2 Wohnungen für Betriebsinhaber bzw. Betriebsleiter
- 1.2.4 Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Lagerplätzen zum Abstellen von Maschinen, Werkzeugen und Baustoffen sowie Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von insgesamt 10.500 m² überschritten werden.

2 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen (§ 22, 23 BauNVO)

- 2.1 Im Sondergebiet 'Garten- und Landschaftsbau / Gartenmarkt' sind Lagerplätze zum Abstellen von Maschinen, Werkzeugen und Baustoffen sowie Pflanzenlager- und -ein-schlagsflächen auch außer- halb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 2.2 Abweichend von der offenen Bauweise sind in der abweichenden Bauweise auch Ge-bäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.

3 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

- 3.1 Die Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens darf nicht mehr als 60 cm über der mitt-leren Höhe des vorhandenen Geländes im Bereich der geplanten baulichen Anlagen be-tragen.

4 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- 4.1 Auf den Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke), sind bauliche Anlagen und Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über der Fahrhahnober-kante zulässig. Ausgenommen sind Bäume mit einer Kronenansatzhöhe über 2,50 m.

5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflan-zungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

- 5.1 Für die Bepflanzung dürfen nur heimische, bodenständige Laubgehölze verwendet werden.
- 5.2 Innerhalb der Flächen für Anpflanzungen sind nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen gemäß DIN 18915 vierreihige Gehölzpflanzungen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Hierbei sind Gehölze I. und II. Ordnung als verpflanzte Heister, 80-100 cm hoch, Sträucher als verpflanzte Sträucher, 3 - 4 triebig, 60-100 cm hoch zu verwenden.
- 5.3 Die im Plan bezeichneten neu aufzusetzenden Knicks sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen (4 Pflanzen je m, versetzt) zu bepflanzen. Hierbei sind Gehölze I. und II. Ordnung als verpflanzte Heister, 80-100 cm hoch, Sträucher als verpflanzte Sträucher, 3 - 4 triebig, 60-100 cm hoch zu verwenden.
- 5.4 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten und als 'zu erhaltend' festgesetzten Knicks sind dauerhaft zu sichern. Pflegemaßnahmen an den Knicks sind im gesetzlichen Rahmen zulässig.
- 5.5 Auf den Baugrundstücken ist die Errichtung von sämtlichen baulichen Anlagen in einem Abstand von weniger als 3,00 m zum Fuß der festgesetzten Knicks nicht zulässig.
- 5.6 Innerhalb der Gewerbegebiete ist je angefangene 800 m² befestigter Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte mittel- bis großkronige Baumarten mit einer Pflanzqualität Stammumfang mindestens 16 cm zu verwenden.
- 5.7 Fensterlose Fassaden sind je angefangene 40 m² mit einem Klettergehölz zu begrünen.
- 5.8 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist mit einer geeigneten Regiosaat anzusäen und anschließend ohne den Einsatz von Dünger- und Pflanzenschutzmitteln extensiv zu pflegen (Beweidung oder Mahd). Die Fläche ist durch einen ortsüblichen Koppelzaun zu den angrenzenden Nutzungen abzugrenzen.
- 5.9 Die private Grünfläche entlang des Bennebeker Mühlenweges ist zu den Gewerbegebietsflächen mit einem stabilen, mindestens 1,50 m hohen Stabgitterzaun abzugrenzen. Der Zaun muss hierbei einen Abstand von mindestens 1,0 m zum Fuß des entwidmeten Knicks einhalten.
- 5.10 Innerhalb der Gewerbegebiete ist das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsmulden, -gräben oder -schächte) in den Untergrund zu versickern.
- 5.11. Innerhalb der Gewerbegebiete darf von den Grundstücken nur die Menge an Niederschlagswasser abgeleitet werden, die auf max. 20 % der Grundstücksfläche anfällt. Das auf den übrigen Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser, ist durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsmulden, -gräben oder -schächte) in den Untergrund zu versickern.
- 5.12. Gewerbebetriebe, die gemäß des Arbeitsblattes DWA-A 138 das Niederschlagswasser von befestigten Flächen nicht versickern dürfen, können das Niederschlagswasser von

den befestigten Flächen ausnahmsweise auch vollständig ableiten. Hierbei ist der Abfluss jedoch so zu begrenzen, dass nicht mehr Niederschlagswasser abfließt, als auf 20 % der Grundstücksfläche anfällt.

- 5.13 Innerhalb des Sondergebietes ist das anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsmulden, -gräben oder -schächte) in den Untergrund zu versickern bzw. dem vorhandenen Regensammelbecken zur Nutzung als Brauchwasser zuzuführen.
- 5.14 Zur Kompensation werden dem B-Plan Nr. 24 folgende Flächen zugeordnet:
- Abbuchung von 11.825 m² aus dem Ökokonto der Gemeinde Owschlag (Az. 67.20.35 - Owschlag -2)
 - Abbuchung von 183 m Knick aus dem Ökokonto-Knick in der Gemeinde Ellingstedt / Hüsby (Kreis Schleswig-Flensburg), Naturraum Geest (Az. 661.04.032.2014.00)

6. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 6.1 Im Bereich nördlich der in der Planzeichnung dargestellten 45 dB(A)-Isophone müssen zum Schutz der Nachtruhe Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern mit schallgedämpften Belüftungseinrichtungen ausgestattet oder die Räume mittels einer raumluftechnischen Anlage belüftet werden.
Auf eine raumluftechnische Anlage bzw. auf eine schallgedämpfte Belüftungseinrichtung kann verzichtet werden, sofern die Schlaf- und Kinderzimmerfenster zur Lüftung mindestens ein Fenster an der nicht der L 265 zugewandten Gebäudeseite besitzen.
- 6.2 Im Sondergebiet GALA/GM ist zum Schutz vor Außenlärm die Schalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ und DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise“ zu bemessen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Der dabei zugrunde zu legende maßgebliche Außenlärmpegel (L/a) kann Abbildung 1 entnommen werden.
- 6.3 Im Gewerbegebiet ist zum Schutz vor Außenlärm die Schalldämmung der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ und DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise“ zu bemessen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Der dabei zugrunde zu legende maßgebliche Außenlärmpegel beträgt 68 dB(A).
- 6.4 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der gekennzeichneten Gewerbefläche angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (6.00 h bis 22.00 h) noch nachts (22.00 h bis 6.00 h) überschreiten.
Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.
- 6.5 Für die in Abbildung 2 dargestellten Immissionsorte IO 1 bis IO 22 gelten um die in der folgenden Aufstellung genannten Zusatzkontingente erhöhten Emissionskontingente:

Immissionsort	Zusatzkontingent L/EK,Zus	Zusatzkontingent L/EK,Zus
	tags	nachts
IO 1.1	5 dB	2 dB
IO 1.2	5 dB	2 dB
IO 2.1	4 dB	1 dB
IO 2.2	4 dB	1 dB
IO 3	0 dB	0 dB
IO 4	0 dB	0 dB
IO 5	4 dB	3 dB
IO 6.1	3 dB	2 dB
IO 6.2	3 dB	2 dB
IO 7.1	5 dB	4 dB
IO 7.2	4 dB	4 dB
IO 8.1	0 dB	0 dB
IO 8.2	0 dB	0 dB
IO 8.3	0 dB	0 dB
IO 9	5 dB	4 dB
IO 10	5 dB	4 dB
IO 11	5 dB	3 dB
IO 12.1	6 dB	3 dB
IO 12.2	6 dB	3 dB

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte j $L/EK,i$ durch $L/EK,j + L/EK,Zus,j$ zu ersetzen ist.

- 6.6 Die Emissionskontingente beziehen sich auf die Immissionsorte außerhalb des geplanten Gewerbegebietes. Sie sind nicht binnenwirksam.
- 6.7 Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Kontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Baulast oder öffentlich-rechtliche Verträge).

7 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 7.1 Das in der Planzeichnung festgesetzte Leitungsrecht erfolgt zugunsten der Gemeinde Owschlag.

8 Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO-SH)

Dacheindeckung:
Das Anbringen von Solaranlagen ist zulässig.

9 Hinweise

Die im Text (Teil B) angesprochenen DIN-Vorschriften können bei der Stelle, bei der dieser Bebauungsplan eingesehen werden kann, ebenfalls eingesehen werden.