

TEXT (TEIL B)

Gemeinde Wankendorf, BPL 12.1

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(BauGB, BauNVO)

01. Art der baulichen Nutzung - Gewerbegebiet

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 6, § 8 BauNVO)

Das gemäß § 8 BauNVO festgesetzte Gewerbegebiet (GE 1 und GE 2) dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

a) Allgemein zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1, 2 und 4 BauNVO:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe;
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude;
- Anlagen für sportliche Zwecke.

b) Ausnahmsweise zugelassen werden können gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und wenn sie für den Betriebsablauf unverzichtbar erforderlich sind;
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

c) Unzulässig im Gewerbegebiet (GE 1 und GE 2) sind Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) und Vergnügungstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO).

d) Innerhalb des Gewerbegebietes sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 250 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche 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 Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Eine Überschreitung der max. zulässigen Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 250 m² für den Einzelhandelsanteil kann darüber hinaus in überdachten Räumen bis zu max. 800 m² ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Gewerbebetriebe des Kfz-Handwerks, des Maschinenvertriebs, des holzver- oder holzbearbeitenden Bereichs einschließlich Möbel oder des Bau- und Gartenbedarfs handelt. Auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils im Sinne des 3. Spiegelstriches kann in diesem Fall verzichtet werden. Außenflächen dürfen dann zusätzlich als Lager- und Ausstellungsfläche genutzt werden.

02. Bestandserhaltende Festsetzungen im GE 1

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 10, § 8 BauNVO)

Für die Wohnhäuser Bahnhofstraße 63 (Flurstück 51/2), Bösterredder 5 (Flurstück 49/16) und Bösterredder 7 (Flurstück 132/49) wird gemäß § 1 Abs. 10 BauNVO festgesetzt:

a) Erneuerungen der vorhandenen Wohngebäude sind unzulässig.

b) Nutzungsänderungen für die vorhandenen Wohngebäude sind nur zulässig, wenn die neue Nutzungsart aus dem Katalog der allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach Ziffer 01.a), 01.b) oder 01.d) gewählt wird.

c) Erweiterungen und bauliche Änderungen der vorhandenen Wohngebäude sind ausnahmsweise zulässig, wenn

- keine zusätzlichen Wohneinheiten geschaffen werden,
- die Vergrößerung der Geschossfläche max. 30 m² beträgt und
- nach der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau), Ausgabe: Januar 2018, bei einem zu

Grunde zu legenden Außenlärmpegel von 60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts in schutzbedürftigen Räumen ein ausreichender Schallschutz nachgewiesen wird.

03. **Art der baulichen Nutzung - Mischgebiet**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9, § 6 BauNVO)

Das gemäß § 6 BauNVO festgesetzte Mischgebiet dient dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Das Mischgebiet wird in drei Teilbereiche nach ihrer Art der baulichen Nutzung (MI 1, MI 2 und MI 3) untergliedert.

a) Im **MI 1** allgemein zulässig sind folgende Nutzungen:

- Wohnungen für Betriebsinhaber und -mitarbeiter,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig im MI 1 sind folgende Nutzungen:

- betriebseigene Tankstellen.

Unzulässig im MI 1 sind folgende Nutzungen:

- Wohngebäude,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Vergnügungsstätten.

b) Im **MI 2** allgemein zulässig sind folgende Nutzungen:

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig im MI 2 sind folgende Nutzungen:

- Einzelhandelsbetriebe, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Unzulässig im MI 2 sind folgende Nutzungen:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Tankstellen,
- Gartenbaubetriebe,
- Vergnügungsstätten.

c) Im **MI 3** allgemein zulässig sind folgende Nutzungen:

- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise zulässig im MI 3 sind folgende Nutzungen:

- Wohngebäude und Wohnungen, wenn sie ausschließlich dem Wohnen für Betriebsinhaber und/oder -mitarbeiter im Plangebiet oder im südlich benachbarten Gewerbegebiet ansässiger Betriebe dienen,
- Einzelhandelsbetriebe, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- betriebseigene Tankstellen.

Unzulässig im MI 3 sind folgende Nutzungen:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Vergnügungsstätten.

04. Zulässigkeit baulicher Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände
(§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die das in der Planzeichnung festgesetzte Maß der baulichen Nutzung überschreitenden Anlagen auf dem Grundstück 'Bösterredder 2' sind für die Dauer ihres Bestandes zulässig. Dies betrifft auch etwaige Nutzungsänderungen in den bisherigen Ausmaßen der betreffenden Anlagen, nicht aber deren Erweiterungen.

05. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 Abs. 4 BauNVO)

- a) Die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) im MI 1 und GE 2 darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl von max. 0,9 überschritten werden.
- b) Die Flächen von ebenerdigen, mindestens zweiseitig offenen Terrassen ohne Überdachung direkt an Wohngebäuden sind bei der Ermittlung der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unberücksichtigt zu lassen und nur bei der Ermittlung der Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 4 BauNVO zu ermitteln.

06. Höhe baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

- a) Die zulässige maximale Traufhöhe (TH) baulicher Anlagen beträgt im MI 1 10,00 m, im MI 2, MI 3 und GE 1 8,00 m sowie im GE 2 12,00 m. Im MI 2 beträgt die maximale Firsthöhe (FH) 12,00 m.
- b) Bezugspunkt für die festgesetzte Trauf- (TH) und Firsthöhe (FH) ist die erschließende Verkehrsfläche im Bereich der Grundstücksmitte.
- c) Auftragende technische Gebäudeteile wie Lüftungsrohre, Antennen, Schornsteine und Blitzableiter sind nicht auf die zulässige Höhe anzurechnen.

07. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)

- a) Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise im MI 1, GE 1 und GE 2 besteht darin, dass auch Baukörper mit einer Länge von mehr als 50 Metern errichtet werden dürfen. Die seitlichen Grenzabstände der offenen Bauweise sind einzuhalten.
- b) Für das MI 2 und MI 3 gilt die offene Bauweise.

08. Mindestgröße der Baugrundstücke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Größe der Baugrundstücke hat im GE 1, GE 2, MI 1 und MI 3 mindestens 1.500 m² zu betragen.

09. Höchstzahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des MI 2 ist je angefangene 800 m² Grundstücksfläche eine Wohneinheit zulässig.

10. Sichtflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die in der Planzeichnung festgesetzten Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung über 0,80 m über Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten. Ausgenommen von dieser Regelung sind vorhandene Bäume, wenn deren Kronenansatz einen Mindestabstand von 3,00 m Höhe zur Fahrbahnoberkante einhält.

11. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, § 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 30 Abs. 2 BNatSchG / § 21 Abs. 1 LNatSchG)

- a) Die nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützten Knicks sind zu erhalten und dürfen nicht mit Boden angefüllt oder mit nicht-einheimischen Gehölzen bepflanzt werden.
- b) Innerhalb der festgesetzten Knickschutzstreifen ist die Errichtung - auch baugenehmigungsfreier - hochbaulicher Anlagen unzulässig. Ebenso unzulässig sind Flächenversiegelungen, Bodenbefestigungen, Aufschüttungen, Abgrabungen sowie die Lagerung von Gegenständen und Materialien jeglicher Art.
- c) Zum Schutz von nachtaktiven Tieren wie Insekten und Fledermäusen ist nur eine auf den tatsächlichen Zweck (Zufahrten, Eingänge etc.) ausgerichtete Beleuchtung zulässig. Es sind Leuchten zu verwenden, die das Licht nach unten gerichtet abstrahlen und kein Streulicht erzeugen. Es sind insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.
- d) Flächenhafte Stein-, Kies-, Split- und Schottergärten oder -schüttungen sind nur auf maximal 3 % der Grundstücksfläche zulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

12. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- a) Das in der Planzeichnung kenntlich gemachte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) A ist festgesetzt zugunsten des südlich benachbarten Flurstücks 47/19, der Ver- und Entsorgungsträger sowie der Gemeinde Wankendorf.
- b) Das in der Planzeichnung kenntlich gemachte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) B ist festgesetzt zugunsten des südlich benachbarten Flurstücks 38/6, der Ver- und Entsorgungsträger und der Gemeinde Wankendorf.
- c) Die in der Planzeichnung kenntlich gemachten Leitungsrechte (L) C und D sind festgesetzt zugunsten der Schleswig-Holstein Netz AG.
- d) Die mit Leitungsrechten belasteten Flächen sind jeweils 3 m zu beiden Seiten von jeglicher Bebauung freizuhalten und dürfen nicht mit Bäumen und stark- sowie tiefwurzelnden Sträuchern bepflanzt werden. Hinsichtlich der teilweise bereits überbauten Leitung D im Osten des Plangebietes bedürfen jegliche bauliche Veränderungen der vorherigen Abstimmung mit der Schleswig-Holstein Netz AG.

13. Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- a) Die in der Planzeichnung im Süden des Plangebietes festgesetzte Anpflanzfläche ist zweireihig mit einheimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. (Gehölzarten, Pflanzabstände und -qualitäten sowie Pflegehinweise: siehe Begründung.) Sie sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.
- b) Die in der Planzeichnung als „zu erhalten“ festgesetzten Pflanzflächen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Gehölze sind zu ersetzen.
- c) Die in der Planzeichnung als „zu erhalten“ festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

B. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO Schl.-H.)

01. Dächer

Die Dachneigung im MI 2 muss mindestens 23 Grad betragen. Die festgesetzte Dachneigung bezieht sich jeweils nur auf die Hauptgebäude. Für Wintergärten, Nebenanlagen, Garagen und Carports sind auch abweichende Dachneigungen zulässig.

02. Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht bzw. aufgestellt werden. Sowohl freistehende als auch am Gebäude angebrachte Werbeanlagen dürfen die festgesetzte Traufhöhe nicht überragen. Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht sind unzulässig.

03. Solar- und Photovoltaikanlagen

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind nur an und auf Gebäuden zulässig, parallel angebracht zur Fassade oder zum Dach. Selbständige Anlagenstandorte sind im Plangebiet nicht zulässig.

C. Hinweise

01. Bodendenkmale

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG 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.

02. Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Kreis Plön, Amt für Umwelt, anzuzeigen.

Im Plangebiet befinden sich erfasste Verdachtsflächen, für die der Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung besteht. Es handelt sich um die Flurstücke 49/28, 49/29, 9/46 und 9/47 der Flur 8 der Gemarkung Wankendorf sowie um die Grundstücke 'Bösterredder 21 - 25' (Tiefkühl-

und Lagerhaus, ehemals Geflügelschlachterei). Im Falle weiterer baulicher Maßnahmen oder Nutzungsänderungen auf diesen Flächen ist vorab eine orientierte Untersuchung durch einen Altlastensachverständigen durchzuführen. Das Ergebnis ist der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Plön vorzulegen.

Für die als A2-Fälle archivierte Standorte 'Bösterredder 2' und 'Bösterredder 9', die derzeit einer gewerblichen Nutzung unterliegen, gilt, dass bei geplanten sensibleren Nutzungen (z. B. Wohnnutzung, Garten) der gewerblichen Fläche die untere Bodenschutzbehörde zu informieren ist, da eine entsprechende Nutzungsänderung ggf. eine erneute Prüfung bzw. Untersuchung und Bewertung des Standortes erforderlich machen kann.

03. Kampfmittel

Innerhalb des Plangebietes können sich im Boden Kampfmittel (Fliegerbomben) aus dem 2. Weltkrieg befinden. Aus diesem Grund muss das Plangebiet vor Beginn von Tiefbauarbeiten gemäß Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersucht werden. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel, durchgeführt. Es wird empfohlen, dass sich Bauherren frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen, damit die Sondier- und Räummaßnahmen in die geplanten Baumaßnahmen einbezogen werden können.

04. Eingriffsfristen

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften sind die Beseitigung von Gehölzen und die Baufeldräumung nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig. Sollte der genannte Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

05. Naturschutzfachlicher Ausgleich

Der Ausgleich, der für das Schutzgut Boden erforderlich ist, wird durch Auszäunung einer 25.019 m² großen Fläche auf der gemeindeeigenen Ausgleichsfläche 'Bansrade', Flur 1, Flurstücke 57/2 und 101/37 sowie Flur 4, Flurstücke 32/1, 80/30 und 29/4, Gemarkung Wankendorf erbracht. Diese Fläche ist der Sukzession zu überlassen.

Der Ausgleich, der für die Beseitigung einer ca. 600 m² großen Gehölzfläche erforderlich wird, wird durch die Anlage eines Feldgehölzes auf der gemeindeeigenen Ausgleichsfläche 'Bansrade', Flur 1, Flurstücke 57/2 und 101/37 sowie Flur 4, Flurstücke 32/1, 80/30 und 29/4, Gemarkung Wankendorf erbracht.

06. Knickschutz

Der Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein - V 534-531.04 'Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz' vom 20. Januar 2017 ist beim Erhalt und der Pflege der Knicks zu beachten.

07. Schutz des Oberbodens

Die DIN-Normen 18915 und 19731 sind bei dem Umgang und der Wiederverwendung des Oberbodens zu berücksichtigen.

08. Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen

Die DIN-Norm 18920 ist zum Schutz der Bäume, Pflanzenbestände und Vegetationsflächen während der Baumaßnahmen und beim Erhalt von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen zu beachten.

09. Landwirtschaftliche Immissionen

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Aus diesem Grund wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken können und in Kauf zu nehmen sind.

10. Beseitigung von Großbäumen

Im Falle einer Beseitigung von Großbäumen (Stammdurchmesser > 40 cm) ist von einem Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ergeben und eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Plön einzuholen. In diesem Zuge ist auch der Ausgleich des betreffenden Baumes zu klären.

11. Stillgelegte Bahnlinie

Bei Wiederaufnahme des Bahnbetriebes auf der derzeit stillgelegten Bahnlinie Neumünster - Ascheberg ist von dort ausgehenden Emissionen zu rechnen, die zu dulden sind.

12. Passiver Schallschutz

Die der Fremdkörperfestsetzung im GE 1 zu Grunde liegende DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau), Ausgabe: Januar 2018, kann beim Amt Bokhorst-Wankendorf, Bereich II - Finanzen, Bauen und Schulen, Kampstraße 1, 24601 Wankendorf, eingesehen werden.