

TEXT (TEIL B)

Gemeinde Stolpe, BPL 14, 1. Änd. u. Erg.

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(BauGB, BauNVO)

01. Art der baulichen Nutzung

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

Die gemäß § 8 BauNVO festgesetzten Gewerbegebiete GE 1, GE 2, GE 3 und GE 4 dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

- a) Zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 und 2 BauNVO:
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe;
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
- b) Ausnahmsweise zugelassen werden können gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 und 2 BauNVO:
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und wenn sie für den Betriebsablauf unverzichtbar erforderlich sind;
 - Anlagen für gesundheitliche Zwecke.
- c) 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.
- d) Die ansonsten gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke und Tankstellen sowie die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle und soziale Zwecke und Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.
- e) Innerhalb des GE 1 a ist ausschließlich zulässig ein Werbepylon für die innerhalb des Gewerbegebietes angesiedelten Betriebe mit einer maximalen Höhe von 70 m über NHN.

02. Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

Im Plangebiet sind die Geländehöhen (Ist-Geländehöhen über NHN) durch Höhenpunkte in der Planzeichnung eingetragen. Diese werden als Bezugspunkte gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO festgesetzt. Die zulässigen maximalen Gebäudehöhen (GH) beziehen sich auf den jeweils dem Bauvorhaben nächst gelegenen Höhenbezugspunkt.

03. Mindestgrößen der Baugrundstücke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Die Mindestgröße der Baugrundstücke im GE 1, GE 2 und GE 4 beträgt 2.000 m².

04. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- a) Innerhalb des festgesetzten Waldschutzstreifens ist eine Nutzung in Form von Freianlagen, als Lagerplatz oder Stellplatzanlage zulässig. Hochbauliche Anlagen sind unzulässig.

- b) Die in der Planzeichnung festgesetzten Sichtflächen sind von jeglicher Bebauung und Bepflanzung von mehr als 0,80 m Höhe über der Fahrbahnoberkante der Straße 'An der Straßenmeisterei' dauernd freizuhalten.

05. Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen ist auf den Grundstücken zu bewirtschaften. Zulässig ist auch das Sammeln in Teichen oder Zisternen.

06. 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.

07. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- a) Zum Schutz vor Gewerbegeräuschimmissionen in der Umgebung wird das Plangebiet bezüglich der maximal zulässigen Schallemissionen gegliedert. Hierbei werden Emissionskontingente L_{EK} entsprechend DIN 45691:2006 festgesetzt. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle A 4.1 angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

Emissionskontingente L_{EK} tags und nachts		
Teilfläche	$L_{EK,tags}$ dB(A)/m²	$L_{EK,nachts}$ dB(A)/m²
GE 1	60	30
GE 2	60	38
GE 3	60	55
GE 4	60	47

- b) Werden schutzbedürftige Räume nach DIN 4109-1:2018 errichtet, umgebaut oder erweitert, sind Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten gemäß DIN 4109-1:2018 für die in der Planzeichnung dargestellten maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel $L_{a,res}$ zu erfüllen.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109:2018	
Raumart	Gesamt bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ dB
Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	$L_a - 25$
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	$L_a - 30$
Büroräume und Ähnliches	$L_a - 35$
Mindestens einzuhalten sind $R'_{w,ges}$ von 35 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien und $R'_{w,ges}$ von 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches, sowie Büroräume und Ähnliches.	

- c) Für zum Schlafen genutzte Räume sind im gesamten Plangebiet schallgedämpfte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit

nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann. Das Schalldämm-Maß des Außenbauteils darf durch Lüftungselemente nicht unzulässig beeinträchtigt werden. Das Schalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster, Lüftungselement $R'_{w,ges}$ muss den Anforderungen nach DIN 4109 entsprechen.

- d) Für die von der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis
 - bei offener Bebauung um 5 dB(A),
 - bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A), gemindert werden.
- e) Wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung unter Berücksichtigung der Abschirmwirkung der zur Ausführung kommenden Baukörper geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren, kann von den Festsetzungen unter Punkt b) bis c) abgewichen werden.

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Die entlang der Planstraße auf den Gewerbegrundstücken festgesetzten Einzelbäume sind als heimische Laubbäume, Hochstamm, 14 - 16 cm Stammumfang, zu pflanzen. Es sind mindestens 6 m² große Baumscheiben vorzusehen. Die Standorte können, sofern dies Grundstückszufahrten oder Parkbuchten erforderlich machen, verschoben werden. Die Bäume sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Bäume sind zu ersetzen.

B. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO Schl.-H.)

01. Dächer

Sämtliche Dächer innerhalb des Plangebietes sind wahlweise mit

- dauerhafter und flächendeckender Dachbegrünung mit einem Wasserspeichervermögen von mindestens 10 l/m² auszustatten,
- mit Solar- bzw. Photovoltaikanlagen auszurüsten, die die festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschreiten,
- mit einer Kombination aus den beiden vorgenannten Spiegelstrichen zu versehen.

02. Solar- und Photovoltaikanlagen

Solar- und Photovoltaikanlagen sind auch zulässig parallel angebracht auf den Wandflächen von Gebäuden. Freiflächenanlagen sind ebenso unzulässig wie die Dach- und/oder Wandflächen überkragende Anlagen.

03. Werbeanlagen

Mit Ausnahme des GE 1 a (siehe planungsrechtliche Festsetzung Ziffer 01.e) dürfen Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung angebracht bzw. aufgestellt werden und die festgesetzte Gebäudehöhe nicht überragen. Es sind ausschließlich selbstleuchtende, nicht leuchtende oder angestrahlte Werbeanlagen zulässig. Unzulässig sind blinkende Werbeanlagen sowie Laufschriften. Dies gilt auch für den Werbepylon.

C. Hinweise

01. Bodendenkmale

Auf der überplanten Fläche wurden am 26.11.2020 vom Archäologischen Landesamt Schleswig-Holstein Voruntersuchungen mit Nachweis eines relevanten archäologischen Befundes durchgeführt. Dieser wurde fachgerecht abgearbeitet. Mit Schreiben vom 08.12.2020 wurde das Plangebiet zur Bebauung freigegeben. Dennoch ist generell im Rahmen von Erdarbeiten § 15 Denkmalschutzgesetz beachtlich. 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.

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.

03. 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.

04. Naturschutzfachlicher Ausgleich

Als Ausgleich für die Beseitigung von insgesamt 413 m langen Knickabschnitten werden 826 m Knick neu angelegt. Die 826 m Ausgleichsknick werden anteilig (537 m) im Gemeindegebiet auf den Flurstücken 151, 158 und 162 der Flur 6, Gemarkung Stolpe (siehe Anlage 3 der Begründung) zugeordnet. Weitere 289 m werden auf dem Flurstück 15/4 der Flur 4, Gemarkung Friedensthal, Gemeinde Windeby (Kreis Rendsburg-Eckernförde) zugeordnet.

Als Ausgleich für die Eingriffe in das Schutzgut Boden werden 9.921 m² (entsprechen 19.445 Ökopunkten) auf dem Flurstück 8/1 der Flur 4, Gemarkung Schönhagen, Gemeinde Brodersby (Kreis Rendsburg-Eckernförde) zugeordnet.

05. 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.

06. Schutz des Oberbodens

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

07. 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.

08. 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.

09. Anbaubeschränkungszone

Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG bedürfen bauliche Anlagen der Zustimmung des Fernstraßen-Bundesamtes, wenn sie längs der Bundesautobahnen in einer Entfernung bis zu 100 Meter, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden sollen.