

TEXT (TEIL B)

1 Art und Maß der baulichen Nutzung

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

- 1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt: Vergnügungsstätten (z.B. Spielhallen, Diskotheken, Tanzpaläste, Bars) und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebs- inhaber und Betriebsleiter sind im Gewerbegebiet ausgeschlossen.
- 1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.
 - 1.2.1 Ausnahmsweise sind 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.
 - 1.2.2 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 1.2.1, 3. Spiegelstrich kann in diesem Fall verzichtet werden.

2 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 2.1 Für die abweichende Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise ohne Längenbegrenzung der Gebäude.

3 Höhe der baulichen Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)

- 3.1 Die Höhe der baulichen Anlagen darf maximal 12,00 m ab Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens betragen.

4 Höhenlage der Gebäude

(§ 9 Abs. 3 BauGB)

- 4.1 Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf nicht höher als 20 cm über dem höchsten Punkt des zum Grundstück gehörenden Straßenabschnittes der Straße Am Königshügel liegen.

5 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

- 5.1 Auf den Baugrundstücken ist die Errichtung von Garagen und Stellplätzen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sowie von Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO und Lagerflächen in einem Abstand von weniger als 3,00 m zum Fuß der festgesetzten Knicks nicht zulässig
- 5.2 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten und als 'zu erhaltend' festgesetzten Knicks sind dauerhaft zu sichern. Pflegemaßnahmen an den Knicks sind im gesetzlichen Rahmen zulässig.
- 5.3 Fensterlose Gebäudefassaden sind ab einer Länge von 40 m mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.
- 5.4 Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsmulden) auf den Baugrundstücken zu versickern.
- 5.5 Für die Außenanlagen sind fledermaus- und insektenfreundliche Leuchtmittel mit ausschließlich warm- weißem Licht bis maximal 3.000 Kelvin und geringen UV- und Blaulichtanteilen zu verwenden. Die Beleuchtung ist in möglichst geringer Höhe anzubringen und nach unten abstrahlend auszurichten.
- 5.6 Zur Kompensation werden dem B-Plan Nr. 12 folgende Flächen zugeordnet:
 - 2.234 ÖP (\cong ... m²) aus dem Ökokonto Az.: 661.4.03.016.2018.00 Dannewerk (Kreis Schleswig-Flensburg)
 - 8 m Knick aus dem Knickökokonto Az.: 661.4.04.016.2017.00 Groß Dannewerk (Kreis Schleswig-Flensburg)

6 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 6.1 Zum Schutz vor Außenlärm ist 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 73 dB(A).
- 6.2 Von der vorgenannten Festsetzung kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

7 Versorgungsflächen, einschließlich der Flächen für Anlagen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung und Nutzung von Strom

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

- 7.1 Die der Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser dienenden Nebenanlagen können in dem Baugebiet als Ausnahme zugelassen werden, auch soweit für sie im Bebauungsplan keine besonderen Flächen festgesetzt sind.

8 Baugestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO-SH)

- 8.1 Es sind nur Dächer mit einer Dachneigung von 0 bis 30 Grad zulässig.
- 8.2 Die v.g. Vorschrift gilt nicht für Nebenanlagen.
- 8.3 Das Anbringen von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen ist zulässig.
- 8.4 Werbung ist nur an der Stätte der Leistung zulässig. Grundsätzlich sind Werbeanlagen und Bauteile so zu gestalten, dass sie in Form, Größe, Material und Farbe eine harmonische, architektonische Gliederung erkennen lassen und das Straßen- und Ortsbild nicht stören. Die Größe der Werbung muss in ausgewogenem Verhältnis zur Gebäudehöhe und -breite stehen.
- 8.5 Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht sind unzulässig. Weiterhin sind nach oben abstrahlende Beleuchtung und starke Lichtquellen unzulässig.

9 Hinweise

- 9.1 Ordnungswidrigkeit
Nach § 84 Abs. 1 LBO handelt ordnungswidrig, wer gegen die gestalterischen Festsetzungen 8.1 bis 8.5 zuwiderhandelt. Die Ordnungswidrigkeit kann nach § 84 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.
- 9.2 Gemäß § 9 des Fernstraßengesetzes dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20 m von der Bundesstraße 77 nicht errichtet oder vorgenommen werden.
- 9.3 Gemäß § 29 des Straßen- und Wegegesetzes SH dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 15 m von der Kreisstraße K 132 nicht errichtet oder vorgenommen werden.