

Gemeinde St. Michaelisdonn

Bebauungsplan Nr. 37 „Gewerbegebiet Trennewurther Straße“

Entwurf : 01.04.2019

Bvh-Nr. : 17014

Text (Teil B)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB;)

1.1 Gliederung des Gewerbegebietes (Emissionskontingente) (§ 1 (4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tagsüber (6 – 22 Uhr) noch nachts (22 – 6 Uhr) überschreiten:

Teilgebiet	L_{EK} tagsüber dB(A)/m ²	L_{EK} nachts dB(A)/m ²
G Ee 1	ohne Einschränkungen	50
G Ee 2	ohne Einschränkungen	43
G Ee 3	ohne Einschränkungen	48
G Ee 4	ohne Einschränkungen	50

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 : 2006-12, Abschnitt 5

1.2 Relevanzgrenze (§ 1 (4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 10 dB unterschreitet.

1.3 Binnenwirksamkeit (§ 1 (4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

Die Emissionskontingente beziehen sich auf die Immissionsorte außerhalb des geplanten Gewerbegebietes und sind nicht binnenwirksam.

1.4 Ausschluss von Einzelhandel (§ 1 (5) i.V.m. (9), § 8 BauNVO)

Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe grundsätzlich unzulässig.

1.5 Ausnahme I zum Einzelhandel

(§ 1 (5) u. (9) BauNVO)

Ausnahmsweise sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe zulässig, wenn

- sie eine Größe von 300 m² Geschossfläche nicht überschreiten,
- sie nicht mit Gütern des täglichen Bedarfs handeln und
- der Einzelhandel in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb steht und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist.

1.6 Ausnahme II zum Einzelhandel

(§ 1 (5) u. (9) BauNVO)

Eine Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche von 300 m² kann darüber hinaus bis zu max. 1.200 m² Geschossfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Art des Betriebes, z.B. besonders großvolumigen Sortimentsbestandteilen, eine Überschreitung erfordert. Auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils am Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb kann in diesem Fall verzichtet werden.

1.7 Ausschluss von Beherbergungsbetrieben

(§ 1 (5) Nr. 1 BauNVO)

Im Gewerbegebiet sind Beherbergungsbetriebe gemäß § 8 (2) Nr. 1 BauNVO unzulässig.

1.8 Ausschluss von Wohnungen

(§ 1 (6) Nr. 1 BauNVO)

Im Gewerbegebiet sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauNVO unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

2.1. Gebäude- und Anlagenhöhe

(§ 16 (2) und (6) BauNVO)

Die maximal zulässige Höhe von Gebäuden und Anlagen beträgt 12 m. Als Ausnahme ist für Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO eine maximal zulässige Höhe von 15 m zulässig, soweit die Überschreitung technisch erforderlich ist und die Fläche weniger als 3 % des Baugrundstücks einnimmt.

2.2. Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen

(§ 18 (1) BauNVO)

Bezugspunkt für die festgesetzte Gebäudehöhe ist der höchste Punkt des Fahrbahnrandes der angrenzenden Straßenverkehrsfläche. Bei Grundstücken, die nicht an eine Straßenverkehrsfläche angrenzen, gilt das Niveau des dem Baugrundstück nächstgelegenen Punktes der Fahrbahnkante einer Straßenverkehrsfläche als Bezugspunkt.

3. Abweichende Bauweise

(§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO)

Im Rahmen der abweichenden Bauweise sind bauliche Anlagen in einer Länge von mehr als 50 m zulässig. Die Abstandsregelungen gem. § 6 LBO-SH bleiben davon unberührt.

4. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

4.1 Freihalteflächen

Auf den von Bebauung freizuhaltenden Flächen (Grabenschutzstreifen und Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten) sind alle Arten von baulichen Anlagen, Versiegelungen, Einfriedungen, Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig.

4.2 Sichtfläche an Straßeneinmündungen

Auf den von Bebauung freizuhaltenden Sichtflächen sind bauliche Anlagen, Bepflanzungen und Einfriedungen über 0,7 m Höhe über OK Fahrbahnrand unzulässig.

5. Zufahrten

(§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Von der Straßenverkehrsfläche an der Südseite des Plangebietes (Trennewurther Straße - L 144) sind im Abschnitt zwischen der Straßenverkehrsfläche an der Westseite des Plangebietes (Brustwehr) und der „Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ maximal zwei Zufahrten in einer maximalen Breite von je 17,0 m zulässig.

6. Oberflächenentwässerung

(§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Das Oberflächenwasser ist vor der Einleitung in die Gräben am westlichen, nördlichen und östlichen Rand des Gewerbegebietes (GE) durch physikalisch-chemische oder biologische Verfahren zu reinigen. Die Einleitung in andere Gewässer und die Grundstücksversickerung sind unzulässig. Verantwortlich für die Reinigung des Oberflächenwassers sind der Betriebsleiter und der Grundstückseigentümer. Die Verantwortlichen müssen vor der Inbetriebnahme der Reinigungsanlagen eine Einleitungsgenehmigung bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Dithmarschen beantragen.

7. Maßnahmen zum Schutz vor Schallbelastungen und Erschütterungen

(§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

7.1 Schallschutz

Für die Gesamt-Außenfassaden gemäß DIN 4109 schutzbedürftiger Büroräume sind erforderliche, bewertete Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges} \geq 33$ dB sicherzustellen.

Für die von der maßgeblichen Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf das bewertete Bau-Schalldämm-Maß gemäß DIN 4109 ohne besonderen Nachweis um 5 dB gemindert werden.

7.2 Erschütterungen

Zum Schutz vor Erschütterungen sind bei Gründungsarbeiten im Plangeltungsbereich nur Bohrpfähle zulässig, Ramppfähle sind unzulässig.

8. Anpflanzgebot (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- 8.1 Bei allen Anpflanzungen mit Ausnahme der Fassadenbegrünungen (siehe Ziff. 8.2) sind heimische und standortgerechte Arten zu verwenden. Bei Abgang einzelner Pflanzen ist ein gleichartiger Ersatz zu pflanzen.
- 8.2 Im Gewerbegebiet GEE4 sind die zur Straße Brustwehr orientierten Gebäudefassaden ab einer Größe von 50 m² mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen dauerhaft zu begrünen. Je 1,5 m Wandlänge ist eine Pflanze zu setzen.
- 8.3 In den Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist eine geschlossene Weidenhecke anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Pflanzfläche ist mit Sträuchern im Pflanz- und Reihenabstand von 1,50 m, zu bepflanzen.
- 8.4 Innerhalb der Anbauverbotszone ist in einem Mindestabstand von 7,50 m zum Fahrbahnrand der Trennewurther Straße (L144) mit Ausnahme der Bereiche der geplanten Zufahrten eine Reihe mit mindestens 15 heimischen und standortgerechten Bäumen zu pflanzen und zu erhalten. Die Bäume sind in einem Mindestabstand von 10,0 m zueinander zu pflanzen. Die Bäume müssen bei der Pflanzung mindestens 12-14 cm Stammumfang in 100 cm Stammhöhe aufweisen. Bei der Pflanzung ist die DIN 18916 zu beachten. Je Baum ist eine Pflanzinsel von mindestens 8,0 m² Größe von Versiegelung frei zu halten.

9. Bedingtes Baurecht (§ 9 (2) BauGB)

Sobald die Wohnnutzung in dem Gebäude Trennewurther Straße 15 (Flurstück 43/2) nicht mehr zulässig ist, gilt in allen vier Teilgebieten des Gewerbegebietes (GEE) einheitlich ein Immissionskontingent nachts (22 bis 6 Uhr) von 54 dB(A)/m².

10. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 (6) BauGB)

10.1 Anbauverbotszone Landesstraße (L 144) (§ 29 StrWG)

Auf den von Bebauung freizuhaltenden Flächen entlang der Landesstraße (L 144) sind alle Arten von Hochbauten sowie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig.

10.2 Sichtfelder Gewerbegebietszufahrten (L 144) (§ 37 StrWG)

Die Sichtfelder, die in der Planzeichnung (Teil A) in nachrichtlicher Übernahme im Einmündungsbereich der Trennewurther Straße (L 144) festgesetzt sind, gelten in denselben Abmessungen auch in den Einmündungsbereichen der geplanten Zufahrten zum Gewerbegebiet.

10.3 Sichtfelder Landesstraße (L 144)

(§ 37 StrWG)

Die Sichtfelder in den Einmündungsbereichen an der Trennewurther Straße (L 144) müssen für wartepflichtige Kraftfahrer, Radfahrer und Fußgänger zwischen 0,80 m und 2,50 m Höhe über Fahrbahnoberkante von ständigen Sichthindernissen, parkenden Kraftfahrzeugen, sichtbehinderndem Bewuchs, Parkplätzen, Müllcontainerstellplätzen sowie die zum Einwerfen und zum Entleeren notwendigen Halteflächen freigehalten werden.

10.4 Bauzeitenregelung

(§ 44 Abs. 1 BNatSchG)

Die Baufeldräumung zur Herstellung der Erschließungsstraßen und Bauflächen, einschließlich der Beseitigung der naturnahen Stillgewässer und des Weidensumpfwaldes im Gewerbegebiet (GE) ist im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September verboten.

10.5 Gehölbeseitigung

(§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG)

Das Entfernen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist in der Zeit vom 1. März bis 30. September verboten.

Hinweis:

Alle genannten Normen und Richtlinien sind bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen und in der Deutschen Nationalbibliothek, Leipzig, archiviert.