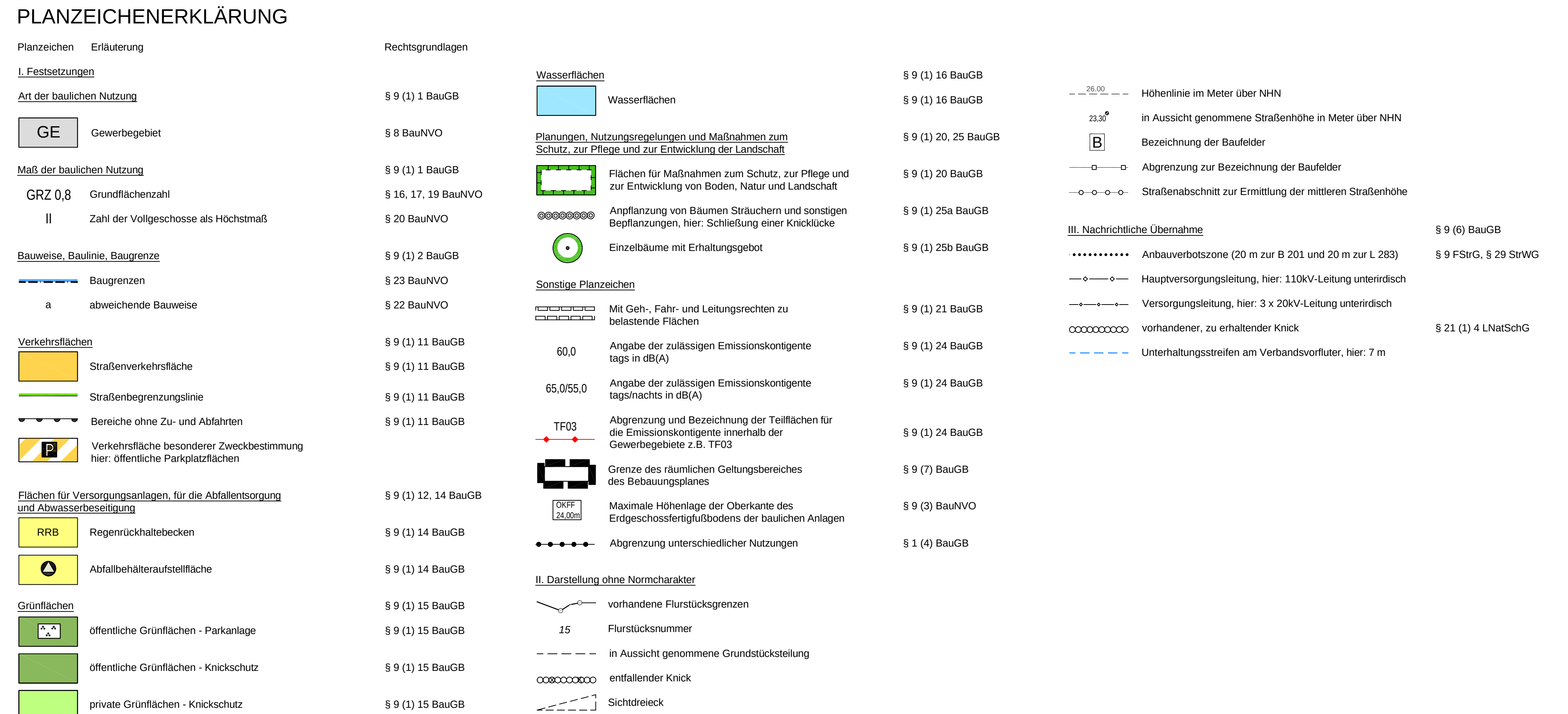


Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 86 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38 - Gewerbepark Brebel - für das Gebiet südlich der Bundesstraße 201, nördlich der Westenstraße und nordöstlich der Landesstraße L 283, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.



Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BaUGbG i.V.m. §§ 1 – 21a BauNVO)

1.1 Gewerbegebiet (§ 9 BauNVO)

1.1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt: Vergnügungsbetriebe (z.B. Spielhallen, Diskotheken, Tanzpaläste, Bars) und Wohnungen für Aufsicht- und Betreuungspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betreiber sind im Gewerbegebiet ausgeschlossen.

1.1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

1.1.3 Ausnahmeweise sind Einzelhandelsbetriebe bis 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 von 300 m² für den Einzelhandelsanteil kann darüber hinaus bis zu max. 1.200 m² Geschossfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Gebäudeteile bis der Größe des Grundstücks handelt, die auszuweisen oder zubezeichnen sind, wobei der übersch. Anteil oder der Bau- und Gartenbedarfsanteil auf einer Unterordnung des Einzelhandelsanteils im Sinne der Ziffer 1.2.1.3. Spiegelstrich kann in diesem Fall verzichtet werden.

2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BaUGbG i.V.m. §§ 1 – 21a BauNVO)

2.1 Im Gewerbegebiet ist die Höhe der baulichen Anlagen auf max. 12,00 m über der Oberkante des Erdgeschosses/Bürgerfußbodens begrenzt.

2.2 Im Baufeld 'E' ist die Höhe der baulichen Anlagen auf max. 15,00 m über der Oberkante des Erdgeschosses/Bürgerfußbodens begrenzt. Technischen Anlagen, wie z.B. Streusoftheizanlagen, Silos, Vertikal-Windräder sind von der Höhenbegrenzung ausgenommen.

3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 22, 23 BauNVO)

3.1 Im Plangebiet sind Lagerplätze zum Abstellen von Maschinen, Werkzeugen und Baustoffen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

3.2 Abweichend von der offenen Bauweise sind in der abweichenden Bauweise auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.

4 Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 3, 3a BaUGbG)

4.1 Innerhalb der Gewerbegebiete darf die Höhenlage des Erdgeschosses/Bürgerfußbodens der baulichen Anlagen innerhalb der einzelnen Baufelder nicht mehr als in der nachfolgenden Aufstellung beschrieben über dem mittleren Höhe des zum Grundstück gehörenden Abschnitts der Erschließungsstraße liegen. Für Grundstücke, die an einer Erschließungsstraße liegen, gelten die in der Planzeichnung kennlich gemachten Straßenabschnitte als Bezug. Für Grundstücke, die an Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (einschließlich Parkgaragen) grenzen, gilt in diesem Bereich die Höhe des dahinter liegenden Straßenabschnitts zur Ermittlung der mittleren Straßenhöhe.

Baufelder 'A' + 0,25 m
Baufelder 'B' + 0,50 m
Baufelder 'C' + 0,75 m
Baufelder 'D' + 1,00 m

4.2 Für die Grundstücke innerhalb der Baufelder ohne Bezeichnung sowie innerhalb des Baufeldes 'E' gelten die in der Planzeichnung festgesetzten Erdgeschosses/Bürgerfußbodenhöhen in Meter über NNH als Höchstmaße.

5 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BaUGbG)

5.1 Auf den Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke), sind bauliche Anlagen und Bepflanzungen bis zur Höhenlage des zum Grundstück gehörenden Abschnitts der Erschließungsstraße mit Bäume mit einer Kronenbreite und Höhe über 2,50 m.

6 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 BaUGbG)

6.1 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten und als "erhalten" festgesetzten Knicks sind dauerhaft zu schützen. Pflegemaßnahmen an den Knicks sind im gesetzlichen Rahmen zulässig.

6.2 Innerhalb der Gewerbegebiete sind feststehende Gebäudedassensabte an einer Länge von 40 m mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Die Gebäude innerhalb des Baufeldes 'E' sind hiervon ausgenommen.

6.3 Innerhalb der Gewerbegebiete ist je angefangene 800 m² befestigter Grundstücksfläche ein Laubbäumchen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind ständigerweise mittel- bis großkronige Laubbäume mit einer Pflanzqualität Stammumfang mindestens 16 cm zu verwenden.

6.4 Innerhalb der Gewerbegebiete ist auf den Dachflächen der angelegten Niederschlagswasser über den Oberbodenhorizont (z.B. Versickerungsmulden) in den Untergrund zu versickern.

6.5 Innerhalb der Gewerbegebiete darf von den Grundstücken nur die Menge an Niederschlagswasser abgeleitet werden, die auf max. 20 % der Grundstücksfläche anfällt. Hierbei ist der maximal zulässige Volumenstrom auf 2 l/s je 1.000 m² Grundstücksfläche zu begrenzen. Das auf den übrigen Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist über den Oberbodenhorizont (z.B. Versickerungsmulden) in den Untergrund zu versickern.

6.6 Gewerbebetriebe, die gemäß Arbeitsblatt DWA A 138 das Niederschlagswasser von befestigten Flächen nicht versickern dürfen sowie Betriebe im Baufeld 'E', 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 anfallen würde. Es ist der maximal zulässige Volumenstrom auf 2 l/s je 1.000 m² Grundstücksfläche zu begrenzen.

6.7 Auf den Baugrundstücken ist die Errichtung von Gängen und Stilleplätzen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sowie von Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO in einem Abstand von weniger als 3,00 m vom Fuß der festgesetzten Knicks nicht zulässig.

6.8 Abgrabungen und Aufschüttungen sind gemessen ab der Oberkante des vorhandenen Geländes (nach der Erschließung) bis zu 2,0 m Höhendifferenz zulässig. Auf Baugrundstücken mit mehr als 3,0 m Höhendifferenz (nach der Erschließung) sind ausnahmsweise auch größere Abgrabungen und Aufschüttungen zulässig. Ausgehend von der Höhe des als Baugrundstück angrenzenden Terrains dürfen Böschungen entlang der Grundstücksgrenzen nur im Verhältnis 1:1 (45°) oder flacher ausgeführt werden. Winkelstützwände sind in einer Höhe von bis zu 2,0 m ausschließlich an den Grenzen zu den angrenzenden Grundstücken zulässig, nicht aber in den Bereichen zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen bzw. zu öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Der § 6 Abs. 1 Nr. 9 LBO und der § 11 LfNBauSchG i.V.m. § 17 BtNBsHG sind dabei zu beachten.

6.9 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist unter Berücksichtigung der beiden Kleingewässer als extensive Grünflur mit Gebüschbestand zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Eine Beweidung der Fläche ist zulässig.

7 Zur Kompensation werden dem B-Plan Nr. 38 folgende Flächen zugerechnet:
- 7.1083 m² Ausgleichsfläche im Bereich Flur 115 und 221/1 der Flur 4 Gemarkung und
- Abbuchung von 4.047 Oktopunkten aus dem Okotkonto in der Gemarkung Siederbrunn (Kreis Schleswig-Flensburg, Natursaum Hügeland (LA 601.043 0135.2009.2) und
- Aufschüttung von 268 m³ Klink auf den Flurstücken 115 und 221/1 der Flur 4 Gemarkung und Gemarkung Siederbrunn

7 Begründung des Gebietes nach Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedeutung und Eigenschaften (§ 1 (4) Nr. 2 BauNVO)

7.1 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den gekennzeichneten Gewerbeflächen angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45991 (tags 6,00 h bis 22,00 h) nicht übersteuert. Für das Baufeld 'E' sind zusätzlich die angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45991 (tags 22,00 h bis 6,00 h) zu beachten.

8 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauUGbG)

Das Plangebiet ist durch Verkehrsmittel vorbelastet. Bei Neubau oder Sanierung von schutzbedürftigen Räumen sind folgende Vorgaben zu beachten:

8.1 Die zeichnerisch festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpiegel L_{Aeq} (siehe Abbildungen 1 und 2) sind gemäß DIN 4109-1, Schallschutz im Hochbau" (Fassung 01/2018) für Gebäudenoten und Dach- und Außenwandschallmindernde Maßnahmen zu berücksichtigen. Die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schallschirm-Maße $R_{w,eq}$ zugrunde zu legen:

$R_{w,eq} = L_A - K_{Raum}$
Dabei ist:

- $K_{Raum} = 30$ dB für Außenräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches;
- $K_{Raum} = 35$ dB für Bürosräume und Ähnliches;
- K_{Raum} der maßgebliche Außenlärmpiegel.

Mindestens einzuhaltend sind:

- $R_{w,eq} = 30$ dB für Außenräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume, Bürosräume und Ähnliches.

Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schallschirm-Maße $R_{w,eq}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gemessenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_R zur Grundfläche S_G nach DIN 4109-2 (Schallschutz im Hochbau, Fassung 01/2018), Gleichung (32) mit dem Korrekturfaktor K_{eq} nach Gleichung (33) zu korrigieren.

Die Einhaltung der Anforderungen ist im Rahmen des baurechtlichen Antragsverfahrens nach DIN 4109-2 (Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise zur Erfüllung der Anforderungen", Januar 2018) nachzuweisen.

8.3 Von den Festsetzungen der vorhergehenden Punkte kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelantrages außer nachgewiesen wird, dass (bspw. durch Eigenabschirmung der Bauprodukt) ein geringerer maßgeblicher Außenlärmpiegel (gemäß DIN 4109-1, Fassung 01/2018) vorliegt.

9 Grundstückszufahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 11 BauUGbG)

9.1 Je Grundstück ist nur eine Grundstückszufahrt in einer Breite von max. 8 m zulässig. Ausgenommen hiervon ist das Baufeld 'E'.

