Satzung der Gemeinde Kronshagen über die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 "Gewerbegebiet Ottendorfer Weg"

Der Geltungsbereich wird begrenzt: im Nordosten durch den Ottendorfer Weg (L 194) incl. der Erschließungsflächen, im Südosten durch den bebauten Ortsrand Schoobrook, im Südwesten durch knickartiges Gehölz zum Feldbereich (Wiese) und im Nordwesten durch das bebaute Grundstück Ottendorfer Weg 65 und umfasst die Flurstücke 77/ 56 und 77/57

Teil A - Planzeichnung

Es gilt die BauNVO vom 23. Januar 1990

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
1. Festsetzungen		
	1. Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs 1 Nr 1 BauGB
GE e	eingeschränktes Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
	2. Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs 1 Nr 1 BauGB, § 16 BauNVO
GRZ 0,6	Grundflächenzahl	
9,00 m	Höchstmaß OK Gebäudehöhe	
	3. Bauweise, Baugrenzen	§ 9 Abs 1 Nr 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
	Baugrenze	
	4. Verkehrsflächen	§ 9 Abs 1 Nr 11 BauGB
	Private Straßenverkehrsfläche	
	5. Grünflächen	§ 9 Abs 1 Nr 15 BauGB
	Erhalt Großbäume	§ 25 LNatSchG
	Erhalt Knick/Wallhecke	§ 25 LNatSchG
	Neupflanzung Bäume	
	neuer Knick mit breitem Saum (mind. 5 m)	
	private Grünfläche	
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs 1 Nr 20 BauGB
	6. sonstige Planzeichen	(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
	Abgrenzung unterschiedliche Art und unterschiedliches Maß der baulichen Nutzung	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Neuaufstellung des B-Planes Nr. 41 Gewerbegebiet Ottendorfer Weg	§ 9 Abs 7 BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
2. Darstellung ohne Normcharakter		
25/86	Flurstücksbezeichnung	
	künftige Grundstücksgrenzen	
	vorhandene bauliche Anlagen	
	Sichtdreieck	

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) für Schleswig-Holstein jeweils in der z. Zt. gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung Kronshagen vom 25.10.2011 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 41 für das "Gewerbegebiet Ottendorfer Weg" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 15.07.2008
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in den Kieler Nachrichten am 09.08.2008 erfolgt.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 15.02.2011 im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung mit Aushang und Erörterung durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i. V. m. § 3 Abs.1 BauGB am 31.01.2011 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Bauausschuss hat am 26.05.2011 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr.: 41 mit Begründung, beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr.: 41, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 25.08.2011 bis einschließlich 26.09.2011 während folgender Zeiten:
Montag 8.00 Uhr bis 13.00 Uhr
Dienstag 7.00 Uhr bis 12.00 Uhr
Donnerstag 7.00 Uhr bis 12.00 Uhr und 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr
Freitag 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr
nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, das Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 16.08.2011 in den Kieler Nachrichten ortsüblich bekannt gemacht.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 16.08.2011 zur Abgabe einer Stellungsnahme aufgefordert.

Kronshagen, den Siegelabdruck Bürgermeister

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 25.10.2011 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr.: 41, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 25.10.2011 als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan durch Beschluss gebilligt.

Kronshagen, den Siegelabdruck Bürgermeister

9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Kronshagen, den Siegelabdruck Bürgermeister

10. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr.: 41 durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mithin am.....in Kraft getreten.

Kronshagen, den Siegelabdruck Bürgermeister

Teil B - Text

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN § 9 BauGB, BauNVO

1) Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

1.1 Gewerbegebiete/eingeschränkte Gewerbegebiete GEe. Es sind nur solche Einzelhandels-betriebe zulässig, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit Handwerks- oder produzierenden Gewerbebetrieben stehen und nicht mehr als 100 m² von der zulässigen Grundflächenzahl als Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben. (§ 1 Abs. 5 i.V. mit § 1 Abs. 9 BauNVO)

1.2 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind in den GEe-Gebieten die in § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

2) Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. Mit §§ 16 -21a BauGB)
– Die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 wird gemäß § 19 BauNVO als maximale GRZ festgesetzt,
– die maximale Gebäudehöhe wird mit 9,00 m über Oberkante Gelände festgesetzt.
Dabei beziehen sich die Geländehöhen auf das mittlere Farbahnniveau der Erschließungsstraße.

Im Bebauungsplan sind Leitungsrechte zugunsten von Versorgungsträgern festgesetzt. Die Flächen sind freizuhalten und die jederzeitige Zugänglichkeit sicherzustellen.

3) Höhenlage baulicher Anlagen (§18 BauNVO)
Soweit der Bebauungsplan keine anders lautenden Festsetzungen enthält, darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der baulichen Anlagen nicht höher als 0,50 m über dem Bezugspunkt und nicht tiefer als der Bezugspunkt liegen. (Bezugspunkt siehe Ziff. 2)

4) Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen
Schutz vor Gewerbelärm - Flächenbezogene Schallleistungspegel (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 i.V. m. § 8 BauNVO)

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 41 vor Gewerbelärm sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionen die folgenden maximal zulässigen Emissionskontingente in dB(A)/m² tags (6:00 bis 22:00 Uhr) und nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) nicht überschreiten:

Teilfläche 1: LEK, tags 57 dB(A)/m² (nicht wesentlich störende Betriebe)
LEK, nachts 42 dB(A)/m² (nicht wesentlich störende Betriebe)

Teilfläche 2: LEK, tags 60 dB(A)/m² (nicht wesentlich störende Betriebe)
LEK, nachts 45 dB(A)/m² (nicht wesentlich störende Betriebe)

Für Schallabstrahlungen in südwestlicher bis nordöstlicher Richtung (220° bis 40°) können die flächenbezogenen Schallleistungspegel um 3 dB(A) erhöht werden. Die Richtungsangabe gilt für alle Teilflächen. Die angegebenen Werte gelten für die gesamten Grundstücksbereiche. Vor dem Grunderwerb ist die Gebietsverträglichkeit durch ein schalltechnisches Gutachten nachzuweisen.

5) ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN § 9 (4) BauGB, § 84 LBO

5.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen § 84 (1) 1 LBO
5.1.1 Fassaden
Fassadengestaltungen mit leuchtenden und reflektierenden Farben sind unzulässig

5.1.2 Solarkollektoren und Photovoltaikelemente
Die Verwendung von Glasbauelementen und Bauelementen zur Gewinnung von alternativer Energie ist in allen Teilgebieten zulässig.

6) Werbeanlagen
Folgende Regelungen sind für die Anbringung und Gestaltung von Werbeanlagen zu beachten:

a) Werbeanlagen dürfen in allen Baugebieten nur an der Stätte der Leistung als Hinweis-schilder ausgeführt werden; Fremdwerbung ist unzulässig.
b) in allen Gebieten sind beleuchtete Werbeanlagen indirekt beleuchtet auszuführen. Werbeanlagen mit wechselndem, weit strahlendem, reflektierendem oder bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben und mit Farbenvielfalt sind nicht zulässig.
c) Werbeanlagen oberhalb der tatsächlichen Gebäudehöhe sind unzulässig.

7) Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen und Einfriedungen § 84 (1) 5 LBO

7.1 Einfriedungen

a) An den straßenseitigen Grundstücksgrenzen ist in allen Gebieten als Einfriedung eine Hecke mit einer Mindesthöhe von 0,70 cm zu pflanzen. Zusätzlich kann auf der straßen-abgewandten Seite ein Zaun von gleicher Höhe erstellt werden. Ausgenommen sind Zu-fahrten und Zugangswege. Einfriedungen mit einer Höhe von über 1,20 m Höhe sind nur in einem Mindestabstand von 5,00 m zur zugehörigen Straßenbegrenzungslinie zulässig.

b) Ausnahmsweise können Einfriedungen bis 2,40 m Höhe im Bereich zwischen straßen-seitiger Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie zugelassen werden, wenn nach-weislich hohe Sicherheitsrisiken des Betriebes dies erforderlich machen und die Ge-staltung nicht zu einer unvertretbaren negativen Beeinträchtigung der Gestaltung des Baugebietes führt.

c) Die Anbauverbotszone des Bundesfernstraßengesetzes (FstrG) ist zu beachten, wonach Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20 m von der L 194, gemessen vom äußeren Rand der befestig-ten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden dürfen.

7.2 Innerhalb der Flächen der Sichtdreiecke sind auf den Grundstücksflächen Anpflan-zungen und Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 0,70 m über Gelände zulässig.

8) Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

8.1 Die Ersatzmaßnahme des Ausgleichs entsprechen dem grünplanerischen Fachbeitrag.
8.2 Für die Außenbeleuchtung im Plangebiet dürfen nur Natriumdampflampen oder andere Lampen, die vergleichbar geringen Einfluss auf Flora und Fauna haben, Verwendung finden.
8.3 Gesetzlich geschützte Biotope (§ 25 LNatSchG)
8.4 Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt

9) Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a und b BauGB)

9.1 Für die im Anpflanz- oder Erhaltungsgebot festgesetzte Gehölze sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden:
Bäume: Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 18-20 cm Stammumfang
Sträucher: Sträucher, 2 x verpflanzt, 60/100 cm

9.2 Zu erhaltende Bäume in zukünftig befestigten Flächen sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 10 m² zu versehen, die gegen Überfahren zu sichern sind.

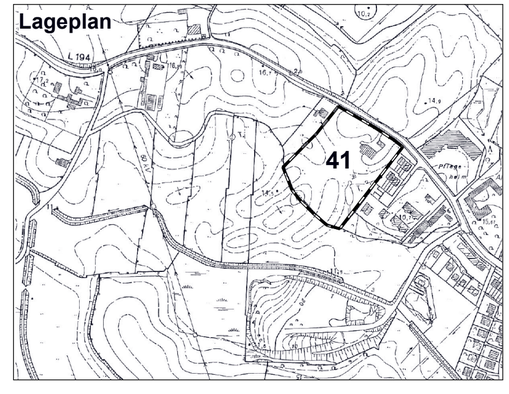
9.3 Bei ebenerdigen Stellplatzanlagen ist je vier angefangenen Stellplätzen mindestens ein mittelkroniger Laubbaum auf dem Baugrundstück zu pflanzen.

9.4 Neuanzulegende Knicks sind wie folgt herzustellen:
Der Knickwall ist mit einer Sohlbreite von 2,5 m, einer Kronenbreite von 1,0 m und einer Wallhöhe von mindestens 1,0 m über Gelände herzustellen und aus minera-lischem Boden aufzusetzen und mit Oberboden abzudecken.

9.5 Für alle neu zu pflanzenden Bäume sind Pflanzgruben mit mindestens 12 m³ durchwurzelbarem Raum bei einer Breite von mindestens 2 m und einer Tiefe von mindestens 1,5 m herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit KFZ zu sichern. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Standorte für Leuchten, Trafostationen etc. sind im Bereich der Pflanzgruben nicht zulässig.

HINWEIS:

Bei den in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen bzw. Baufenstern ist der äußere Rand der Baugrenze oder der Baulinie maßgebend.



Bebauungsplan Nr. 41
Der Gemeinde Kronshagen

BOCK, SCHULZ UND PARTNER
FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN BDA
DÄNISCHE STRASSE 3–5
24103 KIEL

RICHTER
Architekten + Stadtplaner
Eismarchstraße 64
D – 24 105 Kiel
Fon: 0431- 5796000
Fax: 0431- 5796001
eMail: info@architekten-richter.de
Web: www.architekten-richter.de