

Satzung der Stadt Ratzburg über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 "Gewerbegebiet Neuvorwerk"

für den Bereich "westlich An der Tongrube"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S.-H.) wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung vom ... folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 "Gewerbegebiet Neuvorwerk" für den Bereich "westlich An der Tongrube",

bestehend aus der Planzeichnung Teil A und dem Text Teil B, erlassen:

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) 2017.

Planzeichnung -Teil A-



Planzeichen nach der PlanzV90

I. Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,7 Grundflächenzahl (GRZ)

GH max. 12,00 m Gebäudehöhe maximal

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

Anbauverbotszone § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG)

Anbauverbotszone § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG)

Anbauverbotszone § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG)

vorhandene Baugrenze (Bebauungsplan Nr. 49)

Vorhandene Gebäude

Höhenlinien

Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Flurgrenze

Böschung

Böschung

Böschung

Böschung

Böschung

Böschung

Böschung

Böschung

Böschung

Böschung

Böschung

Böschung

Böschung

Böschung

Böschung

Böschung

Böschung

Text – Teil B -

Textliche Festsetzungen

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

1.1 Zulässige Arten von Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 BauNVO

Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

1.2 Nicht zulässige Arten von Nutzungen bzw. baulichen Anlagen

Im Gewerbegebiet sind folgende Nutzungen nicht zulässig:

- Tankstellen

- Einzelhandelsbetriebe

- Anlagen für sportliche Zwecke,

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

- Vergnügungstätten

- Gewerbebetriebe wie Nachbars, Stripsteaselokale, Sex- und Pornokinos,

Videopeep-Shows, Swingerclubs und andere Betriebe mit Sexdarbietungen, bzw. Betriebe, bei denen die Ausübung sexueller Handlungen betriebliches Wesensmerkmal ist.

1.3 Ausnahmeweise zulässige Arten gem. § 8 Abs. 3 und § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO

1.3.1 Ausnahmeweise sind im Gewerbegebiet folgende Nutzungen zulässig:

- Max. 2 Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Die 2 Wohnungen müssen in einem zusammenhängenden Baukörper liegen und sind nicht vor Errichtung der Betriebsanlage zulässig.

1.3.2 Ausnahmeweise sind Verkaufs- und Ausstellungsflächen des KFZ-Handels in einer Größenordnung von insgesamt 6.000 m² innerhalb des Geltungsbereiches zulässig. Dabei sind Freiflächen und Flächen unter Dach gesondert auszuweisen.

1.3.3 Für begleitendes Randsortiment sind für Betriebe des Kfz-Handels ausnahmeweise zusätzlich Verkaufs- und Ausstellungsflächen des Einzelhandels bis zu einer Größe von max. 800 m² zulässig, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem auf dem Grundstück ansässigen Gewerbebetrieb des Kfz-Handwerks oder Kfz-Handels stehen und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Zulässig sind Warengruppen im funktionalen Zusammenhang zum Kernsortiment Wohnmobile und Transporter als Randsortimente:

- Zelle, Markisen

- Sonnenschutz und Zubehör,

- Campinghaushalt und -ausstattung

- Campingmöbel

- PC, Software und PC-Zubehör

- Unterhaltungselektronik und Elektrokleingeräte sowie Software und Zubehör für Navigationssysteme

- Outdoor-, Camping-, und Wohnmobil-Leuchten

- Polster und Textilien für Wohnmobilausstattung

- Elektrogeräte für Wohnmobilausstattung (Weiße Ware)

- Elektrokleinfahrzeuge

- Kfz-Handel und Autzubehör.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhe baulicher Anlagen/Höhenbezugspunkte (§ 18 BauNVO)

Die Oberkante Erdgeschossfertigfußböden (OKFF) ist mit max. 0,5 m über der Oberkante der zugehörigen öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt, gemessen an den festgelegten Höhenbezugspunkten in orthogonaler Verlängerung der erschließungsseitigen Gebäudefront. Sind mehrere oder keine Höhenbezugspunkte in der Verlängerung festgelegt, ist der festzusetzende Höhenbezugspunkt zu interpolieren.

Die in der Planzeichnung festgesetzte Gebäudehöhe (GH) wird gemessen von der OKFF.

Für technische Dachaufbauten (z. B. Aufzugsanlagen, Anlagen für Lüftungs- und Klimatechnik, Photovoltaik) ist eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe bis 3,00 m auf einem Anteil von max. 15 % der Dachfläche zulässig. Der Abstand der Dachaufbauten von der Fassade muss lotrecht gemessen mindestens der doppelten Höhe der Dachaufbauten entsprechen.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

3.1 Abweichende Bauweise

Im gesamten Planungsgebiet wird eine abweichende Bauweise entsprechend § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt. Gebäudelängen über 50 m sind zulässig. Die seitlichen Grenzabstände sind dabei einzuhalten.

4. Nebenanlagen

4.1 Zulässigkeit von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen (§§ 12 und 14 BauNVO)

Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind nur zulässig innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

Die in der Planzeichnung angegebene GRZ, darf zugunsten bis zu einer GRZ von 0,8 durch Nebenanlagen überschritten werden.

5. Zufahrten / Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

5.1 Zufahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zufahrten zu den Grundstücken im Plangebiet sind nur von der östlich angrenzenden Straße zulässig.

Zulässig sind je Grundstück eine Zufahrt mit max. 12,0 m Breite sowie weitere Zufahrten mit jeweils max. 9,0 m Breite.

6. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 Satz 1, Ziffer 1 BauNVO)

6.1 Gewerbelärm

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Gewerbelärm außerhalb des Plangebietes der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 49 der Stadt Ratzburg sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen das Emissionskontingent LEK_{1,k} (bezogen auf 1 m²) nachts (22:00 Uhr) von 45 dB(A)/m² nicht überschreiten.

Grundlage der Festsetzungen ist § 1, (4), Satz 1, Ziffer 1 BauNVO.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt in Anlehnung an DIN 45691:2006-12 Abschnitt 5. Die Immissionsprognosen sind abweichend von der DIN 45691:2006-12 wie folgt durchzuführen:

1. Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungsanteile für den jeweiligen Betrieb aus dem festgesetzten maximal zulässigen Emissionskontingent mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 (Berechnung in A-Pegel), ohne Berücksichtigung der Geländehöhen, der Meteorologiekorrektur, weiterer Abschirmungen sowie Reflexionen im Plangebietsbereich.

2. Durchführung einer betriebbezogenen Lärmimmissionsprognose auf Grundlage der TA Lärm mit dem Ziel, die unter 1.) ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den betrachteten Betrieb zu unterschreiten.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 5 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze). Zum Schutz vor dem Gewerbelärm der nördlich vorhandenen gewerblichen Nutzungen nachts sind im Norden des Plangebietes bis zu einem Abstand von 53 m in Richtung Süden ausnahmeweise zulässige Wohnnutzungen ausgeschlossen.

6.2 Festsetzung von Lärmpegelbereichen

Zum Schutz der ausnahmeweise zulässigen Wohnnutzungen und Büroutzungen vor Verkehrs- und Gewerbelärm wird der gesamte Geltungsbereich als Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau festgesetzt.

Dem Lärmpegelbereich entsprechend gelten folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpiegel La	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile R _{w,ext}	Wohnräume	Bürosräume 2)
IV	66 - 70	40	35	

*) resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

2) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der einwirkende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Zum Schutz der Nachruhe sind im gesamten Plangebietsbereich für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

7. Grünordnerische Festsetzungen

7.1 Geländeauf- und -abträge

für die Gewerbegrundstücke sind so auszuführen, dass angrenzende öffentliche Grün- und Ausgleichsflächen nicht mit Böschungen belastet werden.

7.2 Schutzgut Wasser

Für Parkplätze, Stellplätze und Zufahrten wird die Empfehlung ausgesprochen, diese mit offenerporen, durchlässigen Oberflächenmaterialien (Naturstein-, Oko- oder Sickerpflaster o. ä.) oder als wasserbundene Fläche herzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).

Ungegliederte Fassaden mit einer Länge von über 25 m sind zu mindestens 50 % ihrer Fläche mit einer Fassadenbegrünung zu versehen.

Fassadenbegrünungen sind entsprechend der Pflanzliste dauerhaft anzulegen und zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 15°, deren Fläche größer als 400 m² ist, sind auf mind. 50 % ihrer Fläche extensiv zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

Offene PKW-Stellplatzflächen mit mehr als 10 Stellplätzen auf den Gewerbegrundstücken sind durch Anpflanzungen von Laubbäumen (STU 18-20, 3 x v) zu begrünen.

Je ein großkroniger Laubbaum je angefangene 10 Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB). Siehe hierzu auch Nr. 7.5 Pflanzliste.

Pflanzliste

Botanischer Name	Deutscher Name	Pflanzqualität
Bäume auf Privatgrundstücken und öffentl. Randpflanzungen		
Bäume 1. Ordnung (Großkronig): H, 3 x v.m.B., 16 – 18		
Acer platanoides	Spitzahorn	
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	
Aesculus hippocastanum	Roskastanie	
Aesculus carnea	Rotblühende Roskastanie	
Betula pendula	Sandbirke	
Fagus sylvatica	Rotbuche	
Fraxinus excelsior	Esche	
Quercus robur	Silbchene	
Tilia cordata	Winterlinde	
Bäume 2. Ordnung (Mittelkronig): H, 3 x v.m.B., 12 - 14		
Acer campestre	Feldahorn	
Carpinus betulus	Hambuche	
Corylus colurna	Baumhasel	
Prunus avium	Vogelkirsche	
Sorbus aucuparia	Vogelbeere	
Sorbus aria	Mehlbeere	
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere	

Heckengehölze auf Privatflächen Str., 2 x v, 60-100

Acer campestre Feldahorn

Fagus sylvatica Rotbuche

Carpinus betulus Hambuche

Ligustrum vulgare Liguster

Kletterpflanzen mit Rankhilfen

Campsis radicans Amerikanische Klettertrompete

Campsis tagliabuana Großblütige Klettertrompete

Clematis alpina Alpenwaldrebe

Clematis montana Anemonen-Waldrebe

Lonicera caprifolium Jellängerleibeebe/Gartengeißblatt

Lonicera henryi Immergrünes Geißblatt

Wisteria sinensis Chinesischer Blauregen

Wisteria floribunda Japanischer Blauregen

Selbstklimmende Kletterpflanzen

Hedera helix Efeu

Hydrangea petiolaris Kletterhortensie

Parthenocissus tricuspidata „Veitchii“ Wilder Wein

Parthenocissus quinquefolia Jungfernbräue

Gehölzplantagen auf privaten und öffentlichen Flächen Str., 2 x v, 60-100

Cornus mas Hartriegel

Cornus sanguinea Roter Hartriegel

Corylus avellana Haselnuss

Crataegus monogyna Weißdorn

Euonymus europaea* Pfaffenröhren

Lonicera xylosteum* Heckenröschen

Malus sylvestris Holzapfel

Prunus spinosa Schlehe

Rhamnus frangula Faulbaum

Rosa canina Hundrose

Salix aurita Ortnutenweide

Sambucus nigra Schwarzer Holunder

Viburnum lantana* Williger Schneeball

Viburnum opulus* Gemeiner Schneeball

*Diese Arten sind wegen ihrer giftigen Früchte bzw. Pflanzenteile nicht im Bereich von Kinderspielflächen zu verwenden.

8. Entsorgung von Regenwasser

Über einem Versiegelungsgrad von 60% der Grundstücksfläche ist das Regenwasser der darüber hinausgehenden Flächenanteile in geeigneter Art und Weise auf dem Grundstück zurückzuhalten.

9. Oberflächenmaterialien

Mit einem Leitungsrecht belastete Flächen sind zu asphaltieren oder zu pflastern, eine Betonendeckung ist nicht zulässig.

10. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

10.1 Fassaden

10.1.1 Fassadengliederung

Die Fassaden sind durch Vor- oder Rücksprünge, Materialwechsel, sichtbare Tragwerke und Konstruktionen, Fensteröffnungen, Lichtbänder oder Tore zu gliedern. Ungegliederte Fassaden sind nur bis zu einer Länge von max. 25 m zulässig. Ausnahmeweise sind größere, ungegliederte Fassadenlängen zulässig, wenn sie mit einer Fassadenbegrünung entsprechend der grünordnerischen Festsetzungen versehen sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB).

10.2 Dächer

Im Gewerbegebiet sind Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig.

Glasierete oder glänzende Dachbedeckungen sind nicht zulässig. Anlagen zur Photovoltaik und Solarthermie sind ausdrücklich auch als Dachendeckung und als Aufbau auf begrüntem Dachern zulässig.

10.3 Sammelflächen für Müll und Wertstoffe

Abstellflächen für Mülltonnen und Sammelflächen für Müll oder Wertstoffe sind so zu gestalten, dass sie gegen Einblicke von öffentlichen Verkehrsflächen abgeschirmt sind. Der Sichtschutz ist mit Hecken, Buschwerk, Mauern oder geschlossenen Holzkonstruktionen o. Ä. auszuführen.

Abstellflächen sind nur zulässig innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen.

10.4 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur in den festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen und an der erschließenden Straßenverkehrsfläche zugewandten Fassaden zulässig. Werbeanlagen mit bewegtem, wechselndem und/oder reflektierendem Licht sowie drehbare Werbeträger und solche mit wechselnden Motiven sind unzulässig. Auch Laserwerbung, Skybeamer und Ähnliches sind nicht zulässig. Werbeanlagen dürfen die Schrägkante Außenwand/Dachfläche nicht überragen. Je Fassadenseite ist ein Flächenanteil von max. insgesamt 20 % für Werbeanlagen zulässig, für selbstleuchtende Werbeanlagen sind max. insgesamt 10 % zulässig. Die Größe der Werbeanlage darf dabei insgesamt 20 m², bei selbstleuchtenden Werbeanlagen insgesamt 10 m² je Fassadenseite nicht überschreiten.

Je Grundstück sind max. 3 freistehende Werbeanlagen (Werbestelen, Werbepylone) zulässig. Sie sind bis zu einer Höhe von 8 m entlang der Erschließungsstraße von 5 m Höhe über Grund und einer Werbefläche von max. 8 m² zulässig. Insgesamt sind je Grundstück max. 3 freistehende Werbeanlagen zulässig. Sie sind nur in einem Abstand von max. 5 m zu den Zufahrten zulässig.

Für Fahnenmasten gilt, dass sie eine Höhe von 10 m nicht überschreiten dürfen; die Fläche der Fahne darf jeweils 5 m² nicht überschreiten. Je Grundstück sind max. 5 Fahnenmasten zulässig.

11. Hinweis

Die DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen Bezug genommen wird, werden im Rathaus für jedermanns Einsicht bereitgestellt.

Verfahrensvermerke:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ...

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom ... bis ... / durch Abdruck in der ... (Zeitung) / im amtlichen Bekanntmachungsblatt am ...

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am ... durchgeführt. / Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom ... wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 3 / § 13 Abs. 2 Nr. 1 / § 13 a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.

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

4. Die Gemeindevertretung hat am ... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. ... und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. ..., bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis ... während der Dienststunden (folgender Zeiten ... (Tage, Stunden)) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am ... in ... (Zeitung, amtliches Bekanntmachungsblatt) – bei Bekanntmachungen durch Aushang: in der Zeit vom ... bis ... durch Aushang – ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter „www...de“ ins Internet eingestellt.

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

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -beziehungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Ort, Datum

Bürgermeister
Gemeinde ...

8. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. ... durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde 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 ... (vom ... bis ... durch Aushang) ortsüblich bekannt gemacht 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.

9. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

10. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

11. Die Behörden und