

Gemeinde Ellerau

Bebauungsplan Nr. 24 - 1. Änderung und Ergänzung „Erweiterung Gewerbegebiet-Ost“

(Stand: Juni 2024 - Fassung für den Entwurf)

Teil B - Textliche Festsetzungen

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

1.1 Gewerbegebiet - Teilbereiche GE und GE/1 - (§ 8 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Einzelhandelsnutzungen, vgl. textliche Festsetzung Nr. 1.2

1.2 Gewerbegebiet - Teilbereich GE/2 - (§ 8 BauNVO i.V. mit § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Einzelhandelsnutzungen, vgl. textliche Festsetzung Nr. 1.2

1.2 Einzelhandelsbetriebe (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO und §1 Abs. 5 BauNVO)

Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Ausnahmsweise sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von m 300 m² Geschossfläche zulässig, wenn sie

- nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
- in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb auf dem Grundstück selbst stehen und

- diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Eine Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche von 300 m² für den Einzelhandelsanteil kann darüber hinaus bis zu max. 1200 m² Geschossfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Gewerbebetriebe des Kfz - Handwerks, des Holzver- oder holzbearbeitenden Bereichs einschließlich Möbel oder des Bau- und Gartenbedarfs handelt.

Bei der Ermittlung der Geschossflächen sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

Die Festsetzungen unter Punkt 1.2 gelten nicht für klassische Autohäuser (ohne Handel mit Ersatzteilen und Waren zur Fahrzeugpflege). Diese sind im Gewerbegebiet allgemein zulässig.

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

2.1 Höhenbezugsebene - OK Gebäude (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Die Oberkante (OK) baulicher Anlagen wird gemessen von der Oberkante Verkehrsfläche mittig vor dem Baugrundstück bis zur Oberkante des höchsten Bauteils der baulichen Anlage. Ausgenommen sind Schornsteine, Antennen, Lichtkuppeln, Solaranlagen, Fahrstuhlchächte, Blitzableiter und Anlagen der Haustechnik (zum Beispiel Lüftungsanlagen).

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)

3.1 Abweichende Bauweise

Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise, jedoch ohne Beschränkung der Baulänge.

4. Natur, Umwelt, Artenschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und b BauGB)

4.1 Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

4.1.1 Knickerhalt auf privaten Flächen

Innerhalb der privaten Grünflächen sind auf den festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen die vorhandenen Gehölze als Hecke mit vorwiegend heimischen Gehölzen zu erhalten und dauerhaft zu pflegen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen. Instandhaltungs- und Pflegearbeiten des direkt südöstlich gelegenen Entwässerungsgrabens sind zulässig.

4.1.2 Knickerhalt auf öffentlichen Flächen

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind auf den festgesetzten Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen die vorhandenen Gehölze als Knick mit heimischen Gehölzen dauerhaft zu erhalten und gemäß dem jeweils gültigen Knickschutzerlass zu pflegen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

Ab Knickwallfuß ist ein 3,00 m breiter Schutzstreifen von jeglicher Bebauung freizuhalten. In diesem Bereich sind auch andere Versiegelungen, Materialablagerungen sowie sonstige Maßnahmen unzulässig, die zu einer Beeinträchtigung des Knicks führen können.

4.1.3 Dachbegrünung

Mindestens 50 % der Dachflächen der baulichen Hauptanlagen sowie der Nebenanlagen, Garagen und Carports sind mit Ausnahme von technischen Aufbauten mit einer mindestens 10 cm starken durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen und extensiv zu begrünen.

4.1.4 Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers

Das im Plangebiet anfallende Oberflächenwasser ist vor Ort zu versickern.

Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen ist oberflächlich in straßenbegleitende Mulden abzuführen und dort zur Versickerung zu bringen.

Die Versickerungsanlagen auf den privaten Grundstücksflächen sind vom jeweiligen Grundstückseigentümer zu planen, wasserrechtlich genehmigen zu lassen und zu betreiben. Die Versickerungsanlagen sind derart zu dimensionieren ist, dass oberhalb des Bemessungstauvolumens mindestens ein Freiraum von 10 cm Höhe bis zum Überstau der Anlage eingehalten wird. Die Bemessung hat für ein 5-jähriges Regenereignis zu erfolgen. Die jeweiligen Reinigungsanfordernisse sind mit der Unteren Wasserbehörde im Einzelfall zu klären.

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

5.1 Werbeanlagen

Über die Traufe hinausragende Werbeanlagen sind mit Ausnahme von Fahnen unzulässig Leuchtwerbungen mit sich bewegenden oder veränderlichen Licht sind unzulässig.

5.2 Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 82 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO) handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 82 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Trinkwassergewinnungsgebiet

Ein südwestlicher Teilbereich des Plangeltungsbereichs befindet sich im Trinkwassergewinnungsgebiet des Wasserwerks Quickborn (Fassung West). Der betroffene 2. Grundwasserleiter wird durch eine Deckschicht aus Lehm und Mergel bis in eine Tiefe von ca. 15 m unter Gelände geschützt. Diese Deckschicht darf nicht ohne wasserrechtliche Erlaubnis durchteuft werden, z.B. für Tiefgründungsmaßnahmen.



Lage des Trinkwassergewinnungsgebiets (blau) und Lage des Plangeltungsbereichs (rot umrandet), ohne Maßstab

Hinweise

Für die Erschließungs- und Baumaßnahmen sind nur dem Stand der Technik entsprechende emissionsarme Baumaschinen und –fahrzeuge zulässig. Die Lagerung, Verwendung und Entsorgung boden- und wassergefährdender Stoffe, die im Baustellenbereich zum Einsatz kommen, sind dem Stand der Technik entsprechend ordnungsgemäß auszuführen. Baumaschinen, Werkzeuge und Baumaterial dürfen nicht außerhalb des Plangeltungsbereichs gelagert werden.

§ 15 Abs. 1 DSchG - Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu Zufallsfunden von Waffen, Munition oder sonstigen militärischen Ausrüstungsgegenständen kommen kann. Es ist dabei Folgendes zu beachten:

- Diese Gegenstände dürfen niemals bewegt oder aufgenommen werden.
- Die Arbeiten im unmittelbaren Bereich sind einzustellen.
- Der Fundort ist so abzusichern, dass Unbefugte daran gehindert werden an den Gegenstand heranzukommen.
- Die nächstliegende Polizeidienststelle ist über den Fund zu unterrichten.
- Die Gegenstände dürfen auf keinen Fall zur Polizeidienststelle verbracht werden.

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind Altablagerungen im Plangeltungsbereich nicht bekannt. Hinweise auf altlastverdächtige Altstandorte, schädlichen Bodenveränderungen und Altlasten liegen zurzeit nicht vor. Für zukünftige Bauvorhaben ist sicherzustellen, dass bei Auftreten von schädlichen Bodenbelastungen die Belange der gesunden Wohn und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

Sollten bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten, so ist der untere Bodenschutzbehörde des Kreises Segeberg umgehend Mitteilung darüber zu machen. Die nach Bundes - Bodenschutzgesetz erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens bzw. der Gewässer sind mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Auffälliger / verunreinigter Bodenaushub ist bis zur Entscheidung über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit zur Verwendung auf dem Grundstück gesondert zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund, zum Beispiel durch Folien oder Container, zu schützen. Die Entsorgung ist mit der zuständigen Abfallbehörde abzustimmen.