

Teil B -Text-

1 Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1.1 Gewerbegebiete in den Teilgebieten 1 und 2 (§§ 1 + 8 BauNVO)

1.1.1.1 Einzelhandelsbetriebe sind nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Produktions-, Handwerks- oder Kundendienstbetrieb stehen und eine Verkaufsfläche von 200 m² nicht überschreiten.

1.1.1.2 Davon abweichend dürfen die Verkaufsflächen eines Kfz-Handelsbetriebes in Verbindung mit einer Kfz-Werkstatt jeweils 800 m² nicht überschreiten.

1.1.1.3 In den Einzelhandelsbetrieben nach 1.1.1.1 und 1.1.1.2 dürfen nur solche Waren angeboten werden, die im jeweiligen Produktions-/Handwerkbetrieb hergestellt und/oder repariert/gewartet werden. Teile der produzierten, reparierten, gewarteten Waren dürfen ebenfalls angeboten werden (z.B. Autoteile bei Kfz-Werkstätten, Kabel bei Elektroinstallationsfirmen). Randsortimente sind bei der Ziffer 1.1.1.1 bis 10%, bei der Ziffer 1.1.1.2 bis 5% der Verkaufsfläche zulässig.

1.1.1.4 Einrichtungen für die Schaustellung von Personen in Peep-, Sex- oder Live-Shows sowie Bordellbetriebe und sonstige ähnliche Gewerbebetriebe für den entgeltlichen Geschlechtsverkehr sind unzulässig.

1.1.2 Befristung von Nutzungen im Teilgebiet 1 (§ 9 Abs. 2 BauGB)

1.1.2.1 Die in der Nebenkarte Nr. 2 getroffenen Festsetzungen gelten bis zum 30.06.2021. Anschließend gelten die Festsetzungen der Planzeichnung Teil A und Teil B - Text -.

1.1.2.2 Festgesetzte Nutzungen der Planzeichnung Teil A und Teil B - Text - sind schon vor dem 31.12.2030 zulässig, wenn sie das gesamte SO1 der Nebenkarte Nummer 2 umfassen und nicht gegen das Rücksichtnahmegebot des § 15 BauNVO verstoßen.

1.2 Maß der baulichen Nutzung in den Teilgebieten 1 und 2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21 BauNVO)

1.2.1 Höhen baulicher Anlagen

Als Bezugspunkt für maximal zulässige Höhen baulicher Anlagen wird die Straßenmitte der nächstliegenden öffentlichen Verkehrsfläche definiert. Er ist auf der kürzesten Distanz zur Mitte der der Straßenseite zugewandten Gebäudefront zu ermitteln.

1.3 Bauweise in den Teilgebieten 1 und 2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

1.3.1 Abweichend von der offenen Bauweise sind in den Gewerbegebieten GE1 und GE2 auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.

1.4 Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 1.4.1** In den festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind standortheimische Laubgehölze als Sträucher (bis 7,0 m Wuchshöhe) und als Kleinbäume (Bäume 3. Ordnung bis 15,0 m Wuchshöhe) im Verhältnis 60 % zu 40 % zu pflanzen. Mindestqualität Sträucher: 2 x verpflanzt 60/80 cm, Mindestqualität Bäume: Heister 200/250 cm und /oder Stammbusch 12/14 cm Stammumfang. Pflanzenabstand: max. 2,0 m.

1.5 Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- 1.5.1** In den festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern ist der Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 1.6.1** Die in der Planzeichnung festgesetzten Knicks sind dauerhaft zu erhalten und bei Ausfall zu ersetzen. Alle Knicks sind gemäß den aktuellen Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz und der Biotopverordnung zu pflegen.

1.7 Nachsorgender Bodenschutz (BBodSchG, BBodSchV)

- 1.7.1** Sämtliche Erdbau- und Entsiegelungsmaßnahmen sind fachgutachterlich zu begleiten, die Prüfwerte für den Pfad Boden-Mensch gemäß BBodSchV sind einzuhalten.

Werden Verunreinigungen angetroffen, ist die unter Bodenschutzbehörde des Kreises Segeberg umgehend zu informieren. Verunreinigte Bodenmassen sind fachgerecht auszubauen, ordnungsgemäß zu entsorgen und ggf. durch unbelastetes Material zu ersetzen.

Die untere Bodenschutzbehörde ist an allen künftigen Baugenehmigungsverfahren zu beteiligen.

2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO Schl.-H vom 08.06.2016)

2.1 Sachlicher Geltungsbereich

- 2.1.1** Die baugestalterischen Festsetzungen gelten für alle baulichen Anlagen im Sinne des § 2 Abs. 1 Satz 1 LBO im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes.
- 2.1.2** Die baugestalterischen Festsetzungen gelten auch für die nach § 63 LBO verfahrensfreien Anlagen.

2.2 Einfriedungen

Einfriedungen dürfen eine Höhe von 2,50 m Höhe nicht überschreiten.

2.3 Fassadengestaltung

Fassaden mit geschlossenen, fensterlosen, ungegliederten Wandflächen ab einer Länge von 30,0 m sind je 10,0 m Wandlänge mit je drei Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Für Kletterpflanzen sind geeignete Klettergerüste oder -hilfen vorzusehen.

HINWEISE

Erhaltung von Knicks, Bäumen und Sträuchern

Zu erhaltende Gehölzbestände sind während der Bauphase vor Eingriffen zu schützen. Alle Arbeiten sind nach DIN 18920 und RAS LP Abschnitt 4 durchzuführen.

Werbeanlagen gemäß § 11 LBO Schl.- H.

Für die Aufstellung und Anbringung von Werbeanlagen gilt zusätzlich die „Satzung der Stadt Bad Segeberg zur Regelung von Art, Größe und Anbringungsort von Werbeanlagen“ in der aktuellen Fassung.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung für die Brandbekämpfung ist gemäß Arbeitsblatt W 405 des DVGWs sicherzustellen. Die erforderliche Löschwassermenge für den Grundschutz ist mit einem Hydrantenabstand von maximal 150 m vorzusehen (DVGW Arbeitsblatt W 400-1 i.V. mit AGBF 2009-3 Information zur Löschwasserversorgung).

Kampfmittelbelastung

Zufallsfunde von Kampfmitteln sind unverzüglich der Polizei zu melden.

Einsehbare DIN-Normen

- wird ergänzt.