

TEXT (TEIL B)

Gemeinde Neuengörs – vhb. BPL 8

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

(BauGB, BauNVO)

01. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5, 6 und 9, § 8 BauNVO)

Das gemäß § 8 BauNVO festgesetzte Gewerbegebiet (GE) dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

- a) Zulässig sind:
 - Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
- b) Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4) sind nicht Bestandteil dieses Bauleitplans.
- c) Innerhalb des Gewerbegebietes sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn sie
 - nicht mit Waren und Gütern 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.

Eine Überschreitung der max. zulässigen Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 200 m² für den Einzelhandelsanteil kann darüber hinaus in überdachten Räumen bis zu max. 800 m² ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Gewerbebetriebe des Kfz-Handwerks, des Maschinenvertriebs, des Holzver- oder holzbearbeitenden Bereichs einschließlich Möbel oder des Bau- und Gartenbedarfs handelt. Auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils im Sinne des 3. Spiegelstriches kann in diesem Fall verzichtet werden. Außenflächen dürfen dann zusätzlich als Lager- und Ausstellungsfläche genutzt werden.
- d) Eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und der Baumasse untergeordnet ist, ist allgemein zulässig.
- e) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO) sind nicht Bestandteil dieses Bauleitplans.
- f) Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat und die den Regelungen des Durchführungsvertrages entsprechen.

02. Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

- a) Bezugspunkt für die festgesetzten Firsthöhen (FH) ist der in der Planzeichnung kenntlich gemachte Höhenbezugspunkt (HBP) am Fahrbahnrand der Bahnhofstraße im Bereich der Grundstückszufahrt.
- b) Von der in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbeschränkung sind untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Antennenanlagen, Blitzableiter, Lüftungsanlagen etc. ausgenommen. Derartige Bauteile dürfen auf einer Fläche von max. 10 % des Betriebsgebäudes die festgesetzte Firsthöhe um max. 2 m überschreiten.

03. Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB, § 14 Abs. 2 BauNVO)

Anlagen und Einrichtungen, die der Versorgung mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienen, sind ausnahmsweise auch außerhalb festgesetzter Baugrenzen zulässig. Dies gilt auch für Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen oder zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder aus Kraft-Wärme-Kopplung.

04. Versickerung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den Baugrundstücken anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen ist auf den Grundstücken zu versickern. Zulässig ist auch das Sammeln in Teichen oder Zisternen.

05. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- a) Die an der Süd- und Südostseite des Plangebietes vorhandenen und nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG geschützten Knicks sind zu erhalten und dürfen nicht mit Boden angefüllt oder mit nicht-einheimischen Gehölzen bepflanzt werden.
- b) Innerhalb der festgesetzten Knickschutzstreifen ist die Errichtung - auch baugenehmigungsfreier - hochbaulicher Anlagen unzulässig. Ebenso unzulässig sind Flächenversiegelungen, Bodenbefestigungen, Aufschüttungen, Abgrabungen sowie die Lagerung von Gegenständen und Materialien jeglicher Art.

06. Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

- a) Die in der Planzeichnung festgesetzte Anpflanzfläche im Nordwesten des Plangebietes ist als Knick anzulegen. Der dann nach § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG neu angelegte, geschützte Knick ist zu erhalten und darf nicht mit Boden angefüllt oder mit nicht-einheimischen Gehölzen bepflanzt werden.
- b) Der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als zu erhalten festgesetzte Einzelbaum ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

B. Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO Schl.-H.)

01. Werbeanlagen

Werbeanlagen dürfen nur an der Stätte der Leistung angebracht bzw. aufgestellt werden. Sowohl freistehende als auch am Gebäude angebrachte Werbeanlagen dürfen die festgesetzte Firsthöhe nicht überragen. Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht sind unzulässig.

02. Solar- und Photovoltaikanlagen

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind nur an und auf Gebäuden zulässig, parallel angebracht zur Fassade oder zum Dach. Selbständige Anlagenstandorte sind im Plangebiet nicht zulässig.

C. Hinweise

01. Bodendenkmale

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies gemäß § 15 DSchG 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 oder des Gewässers, 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.

02. Altlasten

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Kreis Segeberg, Sachgebiet: Bodenschutz, anzuzeigen.

03. Landwirtschaftliche Immissionen

An das Plangebiet grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Aus diesem Grund wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die aus einer ordnungsgemäßen landwirtschaftlichen Bewirtschaftung resultierenden Emissionen (Lärm, Staub und Gerüche) zeitlich begrenzt auf das Plangebiet einwirken können und in Kauf zu nehmen sind.

04. Eingriffsfristen

Aufgrund naturschutzrechtlicher Vorschriften sind die Beseitigung von Gehölzen und die Baufeldräumung nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 28./29. Februar zulässig. Sollte der genannte Zeitraum nicht eingehalten werden können, ist durch einen Sachverständigen nachzuweisen, dass sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ergeben und eine Ausnahmegenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde einzuholen.

05. Knickschutz

Der Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein - V 534-531.04 'Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz' vom 20. Januar 2017 ist beim Erhalt und der Pflege der Knicks zu beachten.

06. Naturschutzfachlicher Ausgleich

Der erforderliche Ausgleich für die Beseitigung eines 5 m langen Abschnitts eines Knicks (Ausgleich 10 m) wird durch eine Knick-Neuanlage auf der im nordwestlichen Randbereich festgesetzten Anpflanzfläche innerhalb des Plangebietes erbracht.

Der Ausgleich, der für das Schutzgut Boden erforderlich ist, wird durch Auszäunung einer $x \text{ m}^2$ großen Fläche auf dem *Flurstück yy der Flur z*, Gemarkung Altengörs in der Gemeinde Neuengörs erbracht. Diese Fläche ist der Sukzession zu überlassen.