

# Satzung der Stadt Wahlstedt über den Bebauungsplan Nr. 32

## "Industriegebiet Kieler Straße"



### Planzeichenerklärung

| Planzeilen Erläuterungen                                                                                                                                                                   | Rechtsgrundlagen                             |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|
| <b>Festsetzungen</b>                                                                                                                                                                       |                                              |
| Art der baulichen Nutzung                                                                                                                                                                  | § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB                         |
| GE Gewerbegebiete                                                                                                                                                                          | § 1 Abs.1 Nr. 3 BauNVO                       |
| GI Industriegebiete                                                                                                                                                                        | § 9 BauNVO                                   |
| SO-FP Sonstiges Sondergebiet (Flugplatz)                                                                                                                                                   | § 11 BauNVO                                  |
| Maß der baulichen Nutzung                                                                                                                                                                  | § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB<br>§ 16 BauNVO          |
| GRZ Geschossflächenzahl (GRZ)                                                                                                                                                              |                                              |
| GH Gebäudehöhe als Höchstmaß in m über siehe Text Ziffer 3                                                                                                                                 |                                              |
| Bauweise, Baulinien, Baugrenzen                                                                                                                                                            | § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB<br>§ 22 und § 23 BauNVO |
| o Offene Bauweise                                                                                                                                                                          |                                              |
| a Abweichende Bauweise                                                                                                                                                                     |                                              |
| Baugrenze                                                                                                                                                                                  |                                              |
| Verkehrsflächen                                                                                                                                                                            | § 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB              |
| Straßenverkehrsflächen                                                                                                                                                                     |                                              |
| Straßenbegrenzungslinie                                                                                                                                                                    |                                              |
| Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung                                                                                                                                                 |                                              |
| Zweckbestimmung:                                                                                                                                                                           |                                              |
| P+R Park- und Rideanlage                                                                                                                                                                   |                                              |
| Rad- und Fußweg                                                                                                                                                                            |                                              |
| Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken | § 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB          |
| Flächen für Versorgungsanlagen                                                                                                                                                             |                                              |
| RRB/RKB Regenrückhaltebecken / Regenklärbecken                                                                                                                                             |                                              |
| Elektrizität                                                                                                                                                                               |                                              |
| Abwasser                                                                                                                                                                                   |                                              |
| Flächen für die Landwirtschaft und Wald                                                                                                                                                    | § 9 Abs.1 Nr.18 und Abs.6 BauGB              |
| Flächen für die Landwirtschaft                                                                                                                                                             |                                              |
| Grünflächen                                                                                                                                                                                | § 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB              |
| Private Grünfläche                                                                                                                                                                         |                                              |
| Öffentliche Grünfläche                                                                                                                                                                     |                                              |
| Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft                                              | § 9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB                    |
| Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft                                                                                           | § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB                        |
| Zweckbestimmung: Knickschutzstreifen                                                                                                                                                       |                                              |
| Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen                                                                                                   | § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB                       |
| Zweckbestimmung: Abstandsrund                                                                                                                                                              |                                              |
| Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen (Knick)                                                                                                                                             |                                              |
| Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern                                        | § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB                       |
| Zweckbestimmung: Baumgruppe                                                                                                                                                                |                                              |
| Erhaltung von sonstigen Bepflanzungen (Knick)                                                                                                                                              |                                              |
| Kompensationsmaßnahme K6 (Umweltbericht)                                                                                                                                                   |                                              |
| Sonstige Planzeichen                                                                                                                                                                       |                                              |
| Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes                                                                                                                                | § 9 Abs.7 BauGB                              |
| Maßangabe in Meter                                                                                                                                                                         |                                              |
| A A Lage der Straßenquerschnitte                                                                                                                                                           |                                              |

|                                  |                                           |
|----------------------------------|-------------------------------------------|
| Nachrichtliche Übernahmen        | § 9 Abs.6 BauGB                           |
| Anbauverbotszone                 | § 29 Abs.1A StrWG<br>oder § 9 Abs.1 FStrG |
| Darstellungen ohne Normcharakter |                                           |
| vorh. Flurstücksgrenze           |                                           |
| vorh. Flurstücksnummer           |                                           |
| vorh. Gebäude                    |                                           |
| Lage der Straßenquerschnitte     |                                           |
| Sichtdreieck                     |                                           |

### Teil B - Text

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 9, 9 und 11 BauNVO)**
  - Innerhalb der Fläche des Sondergebietes "Flugplatz" (SO-FP) sind gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO ergänzende Nutzungen des Flugplatzes ohne bauliche Anlagen und ohne Versiegelungen zulässig.
  - Innerhalb der Industriegebiete (GI) werden die gemäß § 9 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) ausgeschlossen.
  - Innerhalb der Gewerbegebiete (GE) werden die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO zulässigen Nutzungen von Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen. Die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter/Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Ausschluss von Warensortimenten (§ 9 Abs. 1 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)**
  - Innerhalb der Industrie- und Gewerbegebiete (GI/GE) sind zur Versorgung der dort arbeitenden Menschen Kioske und Tankstellenshops zulässig.
  - Einzelhandelsbetriebe sind innerhalb der Industrie- und Gewerbegebiete (GI/GE) unzulässig.
  - Innerhalb der Industrie- und Gewerbegebiete (GI/GE) sind kleinflächige Verkaufsstellen in Verbindung mit produzierenden Gewerbebetrieben oder Handwerksbetrieben ("Handwerkerprivileg") ausnahmsweise zulässig.
- Höhe von baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 18 Abs. 1 BauGB)**
  - Die in der Planzeichnung (Teil A) maximal festgesetzten Gebäudehöhen (GH) werden durch Höhenangabe über der mittleren Höhe der Straßenachse festgesetzt. Maßgeblich ist die Höhe der Straßenachse über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßenbegrenzungslinie der nächstgelegenen Planstraße.
  - Die maximale Gebäudehöhe (GH) darf ausnahmsweise durch betriebserforderliche technische Anlagen, Anlagen für Lüftung und Kühlung, Schornsteine und betriebsbedingte Antennenanlagen überschritten werden. Durch die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhen um bis zu 2,00 m zulässig.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)**

In den Industrie- und Gewerbegebieten (GI/GE) sind in der abweichenden Bauweise [a] gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude mit einer Länge über 50 m innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- Stellplätze und Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)**

Die zulässige Grundfläche innerhalb der Industriegebiete (GI) darf durch Stellplätze (sogenannte Carports), Nebenanlagen, Garagen sowie deren Zufahrten und verfahrenstreifen Anlagen gemäß LBO-SH bis zu einer Grünflächenzahl (GRZ) von 0,9 überschritten werden.
- Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Die von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen im Bereich der Sichtdreiecke (Kreuzung Planstraßen) sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedungen über 0,70 m Höhe sind unzulässig. Die Höhe wird von der Straßenverkehrsfläche, die an das jeweilige Grundstück angrenzt, gemessen.
- Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
  - Gewerbelärm**

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 32 der Stadt Wahlstedt nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die folgenden Emissionskontingente LEK (bezogen auf 1m²) nicht überschreiten:

| Gebiet k   | Emissionskontingente L <sub>eq</sub> |        |
|------------|--------------------------------------|--------|
|            | tags                                 | nachts |
| Teilfläche | dB(A)                                | dB(A)  |
| GI 01      | 65                                   | 55     |
| GI 02      | 65                                   | 50     |
| GI 03      | 65                                   | 50     |
| GI 04      | 65                                   | 50     |
| GE 01      | 60                                   | 50     |
| GE 02      | 60                                   | 40     |
| GE 03      | 55                                   | 40     |
| GE 04      | 60                                   | 45     |
| GE 05      | 60                                   | 45     |

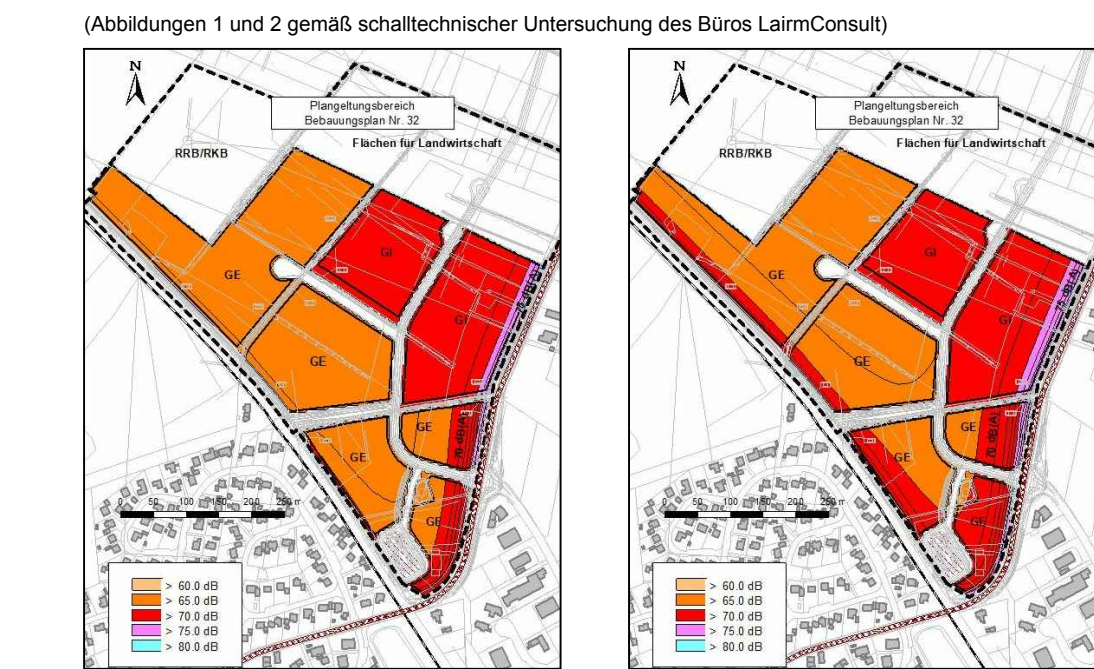
1. Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungsanteile für den jeweiligen Betrieb aus den festgesetzten maximal zulässigen Emissionskontingenten mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 (Berechnung in A-Pegel, ohne Berücksichtigung der Geländehöhen, der Meteorologiekorrektur, des Ruhezeitenzuschlags, Abschirmungen sowie Reflexionen im Plangeltungsbereich, Lärmquellenhöhe 1 m über Gelände);

2. Durchführung einer betriebsbezogenen 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 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

### 7.2 Gewerbelärm

Zum Schutz der Wohn- und Büro Nutzungen werden die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Juli 2016) und der Entwürfe zu den 1. Änderungen (Januar 2017) entsprechend den obigen Abbildungen festgesetzt. Die Abbildung 2 gilt ausschließlich für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden.



Zur Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen sind die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß DIN 4109 und der Entwürfe zu den 1. Änderungen (Januar 2017) zu erfüllen.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Juli 2016) und der Entwürfe zu den 1. Änderungen (Januar 2017) nachzuweisen.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmende Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegeln nach DIN 4109 erfüllt werden.

Befestigte Außenbereiche wie Terrassen, Balkone und Loggien sind in den Gewerbegebieten bis zu einem Abstand von 33 m, gemessen von der Straßenmitte der Kieler Straße, nur in geschlossener Gebäudeform bzw. auf der lärmbegrenzenden Seite zulässig. Offene Außenwohnbereiche sind ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Orientierungswert für Gewerbegebiete tags um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird.

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

### 8. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Der erforderliche Kompensationsbedarf der Eingriffsregelung wurde mit einem Umfang von 10,4 ha Fläche ohne Biotopbezug, 750 m² Feldgehölz, 1612 m Knickneuanlage und 315 St. Einzelbäume ermittelt. Der Ausgleich wird wie folgt nachgewiesen:

Interne Kompensationsmaßnahmen:

|                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1 BauGB)                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                           |
| Plangebiet                                                                                                                          | 1,26 ha ohne Biotopbezug<br>788 m Knickneuanlage (K 6)<br>58 St. Einzelbäume                                                                                                                                              |
| Externe Kompensationsmaßnahmen:                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                           |
| Kompensationsfläche K1: Gemarkung Negenbode, Gemarkung Negenbode, Flur 7, Flurstück 602, 602, 601                                   | • 0,14 ha ohne Biotopbezug<br>• 328 m Knickneuanlage<br>• 19 St. Einzelbäume                                                                                                                                              |
| Kompensationsfläche K2: Gemarkung Klein Gladebrügge, Gemarkung Klein Gladebrügge, Flur 1 - Flurstück 16 und Flur 1 - Flurstück 1411 | • 2,7 ha ohne Biotopbezug<br>• 481 m Knickneuanlage<br>• 24 St. Einzelbäume                                                                                                                                               |
| Kompensationsfläche K3 und K5: Gemarkung Klein Gladebrügge, Gemarkung Klein Gladebrügge, Flur 1, Flurstück 189, 188, 272, 221       | • K3: 1,4 ha ohne Biotopbezug<br>• K5: 0,06 ha ohne Biotopbezug<br>• K3: 236 m Knickneuanlage<br>• K3: 17 St. Einzelbäume<br>• K5: 10 St. Einzelbäume<br>• K5: 191 St. Einzelbäume à 25 m² = 4.775 m² flächiger Ausgleich |
| Kompensationsfläche K4: Gemarkung Klein Gladebrügge, Gemarkung Klein Gladebrügge, Flur 1, Flurstück 271, 1541, 1541, 1501           | • 4,74 ha ohne Biotopbezug<br>• 750 m² Feldgehölz<br>• 9 St. Bäume                                                                                                                                                        |

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

- Die vorhandenen sowie neu anzupflanzenden Knicks bleiben im Besitz der Stadt Wahlstedt. Sie erhalten mindestens einseitig 5,0 Meter bzw. andersseitig 2,0 Meter breite Knickschutztrassen, die ebenfalls als Pflanzstreifen dienen und einmal pro Jahr gemäht werden. Sofern die Knicksstrukturen von angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen aus gepflegt werden können, ist ein beidseitiger Knickschutzstreifen in einer Breite von 2,0 Metern ausreichend.
- Die vorhandenen Knicks im Plangebiet sowie die neu anzulegenden Knicks sind zu den privaten Grundstücken hin mit einem, mindestens 1,2 Meter hohen verzinkten Stabgitterzaun abzusondern. Dieser Zaun ist in 2,0 Metern Entfernung vom Fuß des Knickwalls aufzustellen und dauerhaft zu erhalten. Der Streifen zwischen Knick und Zaun ist von gärtnerischer und sonstiger Nutzung freizuhalten.
- Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Kennzeichnung K6 sind Knicks neu anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese Maßnahmen müssen zwingend vor Beginn der Bauarbeiten erfolgt sein (CEF-Maßnahme Artenschutz).
- Für die vom Vorhaben betroffenen Hohlentäume ist vor der winterlichen Fällung dieser Bäume eine Besatzkontrolle durch eine endoskopische Untersuchung durchzuführen. Die Kontrolle kann grundsätzlich auch schon im Sommerhalbjahr durchgeführt werden. Die überprüfte Höhe ist dann bei einem festgestellten Nichtbesatz sofort zu verschließen.
- Der im Bebauungsplan festgesetzte "Rad- und Fußweg" ist mit wassergebundener Oberflächenbefestigung herzustellen.

### 10. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB)

- Erhaltungseingebote (§ 9 (1) 25b BauGB)

Alle im Bebauungsplan festgesetzten Knicks und Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Während der Bauphasen sind die Gehölzstrukturen vor Eingriffen zu schützen. Hierbei müssen alle Arbeiten nach DIN 18920 sowie der RAS LP Abschnitt 4 durchgeführt werden.
- Anpflanzgebote (§ 9 (1) 25a BauGB)

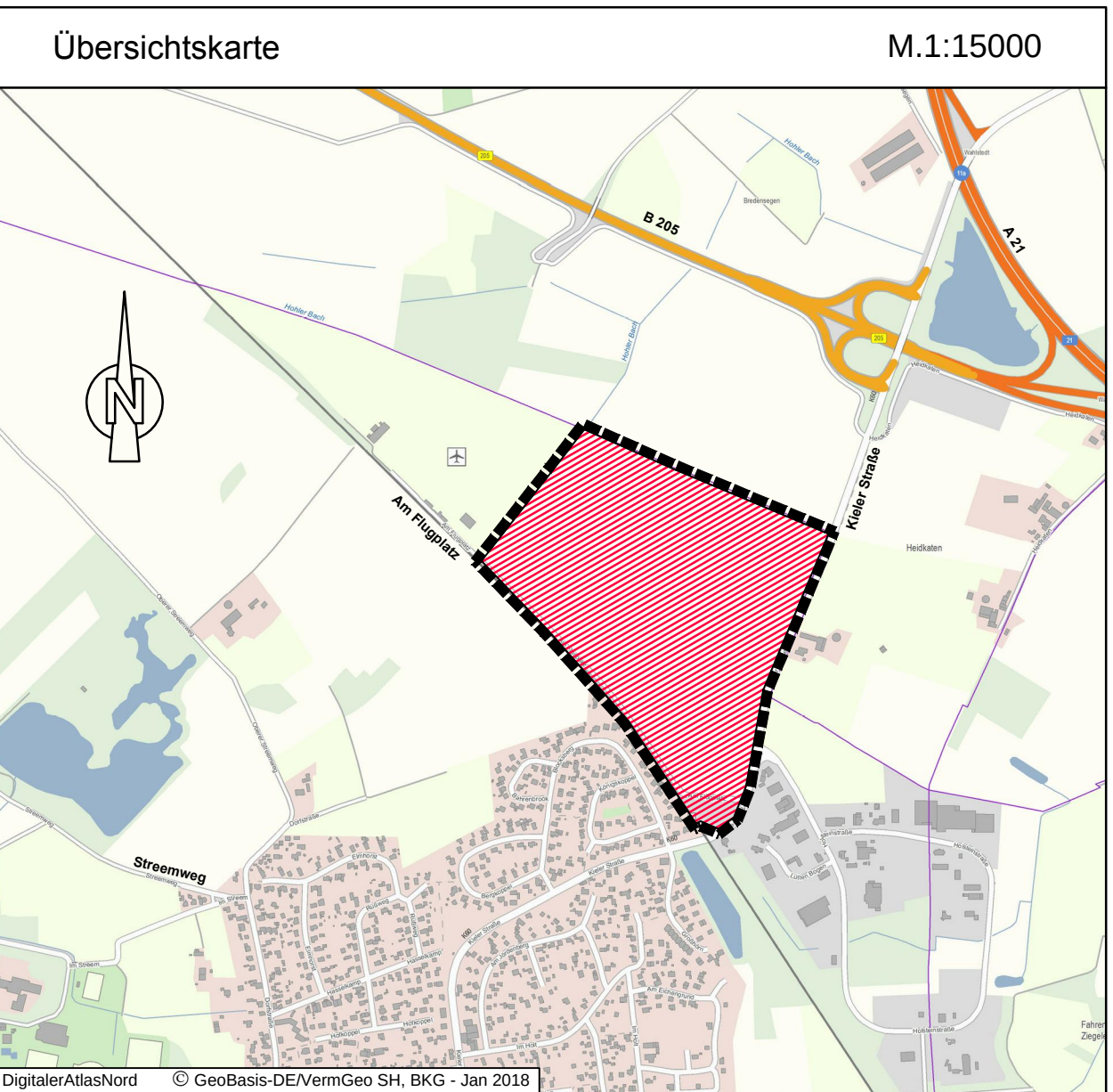
Entlang der Haupterschließungsstraßen, die nicht entlang eines Knicks verlaufen, sind mit einem Abstand von 25 Metern Straßenbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind heimische hochstämmige Bäume zu verwenden. Der festgesetzte Abstand zwischen den Bäumen kann bis zu 5,0 Metern verändert werden, wenn die Lage von Grundstückszufahrten, der Beleuchtung oder der Ver- und Entsorgungsanlagen dieses erforderlich machen. Die Bäume sind in Baumstreifen oder unversiegelten Baumschatten von mindestens 8,0 Quadratmetern zu pflanzen.
- Innerhalb der Industriegebiets- und Gewerbeflächen ist je Betrieb pro angefangene 10 PKW-Stellplätze ein Laubbäum zu pflanzen. Die Standorte sind innerhalb der Stellplatzanlagen frei zu wählen. Sollen die Bäume in befestigte Flächen integriert werden, ist pro Baum eine mindestens 8,0 Quadratmeter große unversiegelte und zumindest mit einer versickerungsfähigen Oberflächenbefestigung versehene Fläche vorzusehen.
- Fassaden mit geschlossenen, fensterlosen, ungeteilteren Wandflächen ab einer Länge von 30,0 Metern sind je 10,0 Metern Wandlänge mit je drei Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Für Kletterpflanzen sind geeignete Klettergerüste oder -hilfen vorzusehen.

### Hinweise:

- Artenschutz:**
  - Aus Artenschutzgründen sind folgende Fristen zu berücksichtigen:

Alle Baumfällungen sind in einem Zeitraum durchzuführen, in dem sich nachweislich keine Fledermäuse und Haselmäuse in den Gehölzen aufhalten. Dieser Zeitraum erstreckt sich vom 01.12. bis zum 28.02.02. des Folgejahres. Die Rodung der Wurzelstöcke der im Winter auf den Stock gesetzten Gehölze muss nach dem 01.05. erfolgen. Sollte die Wurzelstockentnahme dann während der Brutzeit der Bodenbrüter erfolgen (01.04. bis einschließlich 15.08.), ist vor der Wurzelstockentnahme eine Besatzkontrolle auf bodenbrütende Vögel durchzuführen. Eine Beseitigung der Wurzelstöcke vom 15.08. bis 01.04. des Folgejahres ist dagegen artenschutzrechtlich unbedenklich. Alle übrigen Arbeiten zur Baufeldfreimachung (Beseitigung unverholter Vegetationsstrukturen) sind nur im Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28./29.02. des jeweiligen Folgejahres zulässig.
  - Es sind fledermaus- und insektenfreundliche LED-Leuchten sowohl im öffentlichen Straßenraum als auch auf den privaten Grundstücken zu verwenden. Das heißt, gerichtetes Licht, dass nur die zu beleuchtenden Bereiche erfasst, ist mit einer Lichttemperatur 3.000 Kelvin und geringer vorzusehen.
- Vorschriften**

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Wahlstedt, Markt 3, 23812 Wahlstedt eingesehen werden.



## Satzung der Stadt Wahlstedt Kreis Segeberg über den Bebauungsplan Nr. 32 "Industriegebiet Kieler Straße"