

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Gewerbegebiet“ der Gemeinde Alt Duvenstedt, Kreis Rendsburg-Eckernförde

Für das Gebiet: westlich der 'Dorfstraße', südlich der Straße 'Am Sportplatz', östlich der Bahnlinie 'Neumünster - Flensburg'.

Bearbeitung: 07.09.2021, 17.03.2022, 27.04.2023, 23.11.2023

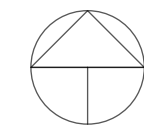


B2K Kühle-Koerner PartG mbB
Schleiweg 10, 24106 Kiel
Tel.: +49 431 596 7460
info@b2k.de ● www.b2k.de

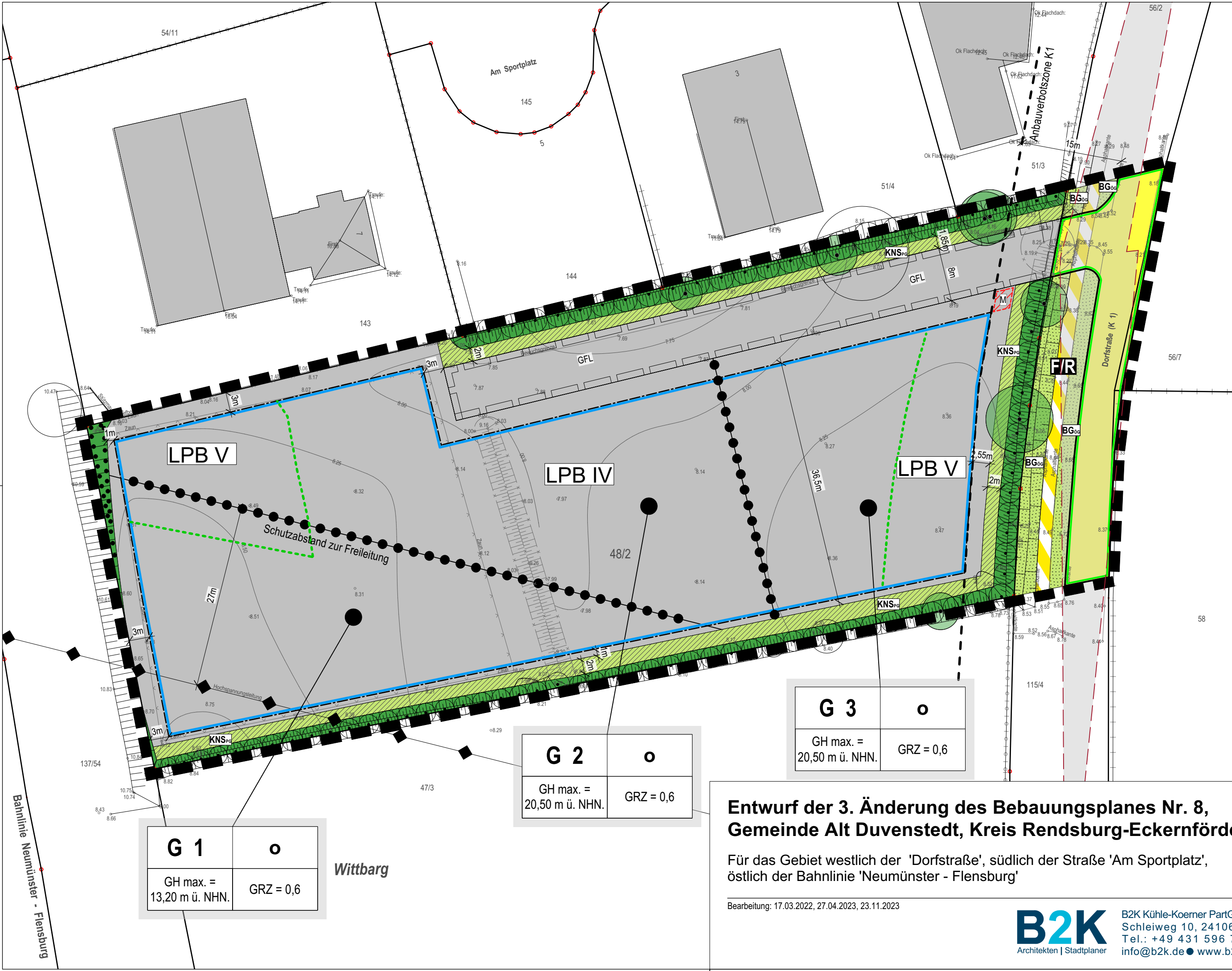
GEÄNDERT :

ART DES VERFAHRENS : REGEL-VERFAHREN VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN (§ 12 BauGB) EINFACHER BEBAUUNGSPLAN (§ 30 (3) BauGB) VEREINFACHTES VERFAHREN (§ 13 BauGB) BESCHLEUNIGTES VERFAHREN (§ 13b BauGB)

STAND DES VERFAHRENS: § 3(1) BauGB § 4(1) BauGB § 4a(2) BauGB § 4(2) BauGB § 3(2) BauGB § 4a(3) BauGB § 1(7) BauGB § 10 BauGB



M 1:500



G 1	o
GH max. = 13,20 m ü. NHN.	GRZ = 0,6

Wittbarg

G 2	o
GH max. = 20,50 m ü. NHN.	GRZ = 0,6

G 3	o
GH max. = 20,50 m ü. NHN.	GRZ = 0,6

Entwurf der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8, Gemeinde Alt Duvenstedt, Kreis Rendsburg-Eckernförde

Für das Gebiet westlich der 'Dorfstraße', südlich der Straße 'Am Sportplatz',
östlich der Bahnlinie 'Neumünster - Flensburg'

Bearbeitung: 17.03.2022, 27.04.2023, 23.11.2023



B2K Kühle-Koerner PartG mbB
Schleiweg 10, 24106 Kiel
Tel.: +49 431 596 7460
info@b2k.de • www.b2k.de

Planzeichenerklärung:

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

1. FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der
3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8

§ 9 Abs. 7 BauGB

Art der baulichen Nutzung



Gewerbegebiet mit Nummerierung, z.B. G 1

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 8 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

GRZ = 0,6

Grundflächenzahl, z.B. 0,6

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 16 Abs. 2 + 3, § 19 BauNVO

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

GH max.
20,50 m ü.NHN.

Maximal zulässige Gebäudehöhe
über Normalhöhen-Null (NHN.), z. B. 20,50 m

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 16 Abs. 2 + 3, § 18 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen

O

Offene Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
+ § 22 BauNVO



Baugrenze

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
+ § 23 BauNVO

Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Fuß- und Radweg

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Straßenverkehrsfläche, öffentlich

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

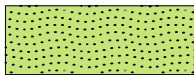


Hauptversorgungsleitung, oberirdisch
Hochspannungsleitung

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN RECHTSGRUNDLAGEN

Grünflächen



Grünfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



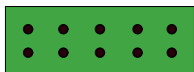
Zweckbestimmung:

Begleitgrün, öffentlich

KNS_{PG}

Knickschutzstreifen, privat, von jeglicher Bebauung freizuhalten, auch Garagen, Stellplätzen, Nebenanlagen, jegliche Versiegelungen, Einfriedungen, Abgrabungen und Aufschüttungen sind unzulässig

§ 9 Abs. 1 Nr. 10 + 25 BauGB
i.V.m. § 12 + § 14 BauNVO



Gehölzbestand, zu erhalten

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB



Baum, zu erhalten

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB



Knick mit Überhängern, zu erhalten

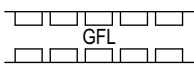
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Sonstige Planzeichen



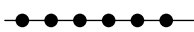
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen: Zweckbestimmung Müllsammelplatz

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Gemeinde, der Versorgungsträger und der Anlieger

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 + Abs. 6 BauGB



Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung

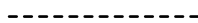
§ 16 Abs. 5 BauNVO

2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 ABS. 6 BAUGB)



Knick mit Überhängern, zu erhalten

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
+ § 21 LNatSchG
i.V.m. § 30 BNatSchG



Anbauverbotszone zur Kreisstraße 15m

§ 22 LStrG



Sichtdreieck

§ 9 Abs. 6 BauGB

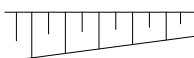
3. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

48/2

Flurstücksbezeichnung



Baum, künftig fortfallend



Böschung, vorhanden



Topografie, künftig fortfallend

o 32.02

Geländehöhenpunkt vorhanden mit Höhenangabe über Normalhöhen-Null (ü. NHN.)

LPB III

Abgrenzung der Lärmpegelbereiche, z.B. Lärmpegelbereich III



Baum, vorhanden

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO, § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

1.1 In dem Gewerbegebiet (**GE**) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von insgesamt max. 300 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn sie

- nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
- in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und
- diesem gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.2 In dem Gewerbegebiet (**GE**) sind Tankstellen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.3 Im Gewerbegebiet (**GE**) sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig, sofern sie in technischen Betriebsgebäuden untergebracht sind.

1.4 In dem Gewerbegebiet (**GE**) ist die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO zulässige Nutzung - Vergnügungsstätten - gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.5 In dem Gewerbegebiet (**GE**) sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO folgende Unterarten von Gewerbebetrieben aller Art (§ 8 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 33 GewO - Gewerbeordnung)

- I. Wettbüros,
- II. Hostessenbetriebe,
- III. Bordelle,
- IV. Spielhallen

unzulässig.

2. Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe)

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.1 Es werden die maximalen Gebäudehöhen (**GH**) durch die Höhenangabe in Meter über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt.

2.2 Die Gebäudehöhe wird durch die Oberkante des Daches begrenzt.

2.3 In den Teilbereichen G 2 und G 3 sind betriebsbedingte technische Anlagen (z.B.: Anlagen für Lüftung und Kühlung, Schornsteine und betriebsbedingte Antennenanlagen) sowie untergeordnete Bauteile von der festgesetzten Gebäudehöhenbegrenzung ausgenommen. Durch v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe um bis zu 3,00 m zulässig.

2.4 Von der festgesetzten Gebäudehöhenbegrenzung ausgenommen sind in dem Teilbereich G 3 Masten für die Telekommunikation. Diese dürfen ausnahmsweise mit einer Höhe von maximal 53,10 m ü. NHN errichtet werden.

3. Von der Bebauung freizuhalten Fläche - Sichtdreieck

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die Fläche des Sichtdreieckes ist von jeglichen baulichen und technischen Anlagen freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedigungen von mehr als 0,80 m Höhe sind unzulässig. Bäume dürfen nicht innerhalb des Sichtdreieckes gepflanzt werden.

4. Von der Bebauung freizuhalten Fläche - Anbaufreie Strecke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche – anbaufreie Strecke - der Kreisstraße K 1 (Dorfstraße) ist in einem Abstand von bis zu 15 m vom westlichen befestigten Fahrbahnrand die Errichtung von Hochbauten jeglicher Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs unzulässig. Es darf maximal eine direkt Zu- und Ausfahrt zu der freien Strecke der Kreisstraße K 1 angelegt werden.

Teil B: Textliche Festsetzungen

5. Lärmimmissionen / Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO, § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In Feldern mit der Bezeichnung LPB IV und LBP V ist zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen) das erforderliche gesamte Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile für Außenfassaden gemäß des Lärmpegelbereiches IV bzw. V der DIN 4109-1:2018-01 vorzusehen.

Das erforderliche gesamte Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile an Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen, oder Ähnlichem beträgt nach DIN 4109-1:2018-01 bei Lärmpegelbereich LPB IV $R'_{w,ges} = 40$ dB und bei Lärmpegelbereich V $R'_{w,ges} = 45$ dB. Für Büroräume oder Ähnliches darf das gesamte Bau-Schalldämmmaß $R'_{w,ges}$ um 5 dB gesenkt werden. Im Feld mit der Bezeichnung LBP V darf das gesamte Bau-Schalldämmmaß $R'_{w,ges}$ ebenfalls an den, den maßgeblichen Lärmquellen (Eisenbahnstrecke und maßgebende Straße) abgewandten Gebäudefassaden, sofern diese im Schallschatten des eigenen Gebäudes liegen sollten, um 5 dB auf LBP IV gesenkt werden.

Die Schalldämmmaße sind durch alle Außenbauteile eines Raumes gemeinsam zu erfüllen und in Abhängigkeit des Verhältnisses der Außenwandfläche zur Grundfläche gegebenenfalls mit Korrekturfaktoren zu versehen (siehe DIN 4109-2, Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen).

Die Berechnung des zu erbringenden bewerteten Schalldämmmaßes der Umfassungsbauteile eines Raumes ist jeweils für das tatsächliche Objekt durch einen Sachverständigen (Architekt, Bauphysiker) zu berechnen.

In den Lärmpegelbereichen IV bis V liegende Schlafräume, Kinderzimmer und Gästezimmer sind mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern sie nicht an den, den maßgeblichen Lärmquellen abgewandten Gebäudefassaden liegen. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen gleichwertig sind.

6. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

6.1 Erhalt von Knicks

Der am Plangebietsrand vorhandene und gemäß § 21 Abs. 1 LNatSchG geschützte Knickbestand ist in seiner dargestellten Länge vollständig zu erhalten und vor Störungen zu bewahren. Der Knickbestand ist mit einem 2 m breiten, am Knickwallfuss ansetzenden Pufferstreifen mit Schutzfunktionen zu versehen. Abgrabungen und Aufschüttungen, Bodenversiegelungen, bauliche Anlagen jeglicher Art (auch genehmigungsfreie), Stellplätze und Lagerplätze sind in diesem Knickschutzstreifen nicht zulässig. Der Knickschutzstreifen ist von den angrenzenden Gewerbegrundstücken durch einen festen dauerhaften Zaun (Stabgittermattenzaun) von 1,5 m Höhe abzutrennen und vor einer Beeinträchtigung zu bewahren. In der Bauphase sind durch geeignete Vorkehrungen (z. B. provisorische Schutzzäune) Beeinträchtigungen der geschützten Knicks mit ihren Überhälterbäumen und Säumen zu vermeiden.

6.2 Erhalt von Bäumen

Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Abgestorbene Äste (Totholz) sind zu beseitigen, sofern es aus Gründen der Verkehrssicherheit, zum Schutz der Gebäude und der sonstigen baulichen Anlagen oder zum Schutz der Standsicherheit der Bäume erforderlich ist. Bei Abgang eines Baumes ist eine Ersatzpflanzung unter Verwendung der gleichen Baumart vorzunehmen.

6.3 Erhalt von Gehölzbestand

Die Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang einzelner Gehölze sind Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Hierbei sind einheimische standortgerechte Gehölze zu verwenden.

Teil B: Textliche Festsetzungen

6.4 Sonstige Maßnahmen und Vorkehrungen zum Ausgleich und zum Artenschutz

Der Ausgleichsbedarf erfolgt auf der gemeindlichen Ökokontofläche Flurstück 16/2, Flur 10, Gemarkung Alt Duvenstedt, Az. 67.20.35 -Alt Duvenstedt-2.

Die Errichtung von Masten für die Telekommunikation führt zu erheblichen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbilds. Es wird eine Kompensation für Eingriffe in den Naturhaushalt sowie für Eingriffe in das Landschaftsbild erforderlich. Der Kompensationsumfang hat als Ersatzzahlung zu erfolgen und beträgt 7.040,11 €.

Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB und § 84 LBO-SH)

7. Werbeanlagen

(§ 84 (1) 2 LBO-SH)

7.1 Grundsätzlich:

- a) dürfen von Werbeanlagen keine Blendwirkungen für den Straßenverkehr auf der Kreisstraße K 1 ausgehen.
- b) sind Werbeanlagen nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig.
- c) sind Werbeanlagen mit wechselndem und/ oder bewegtem Licht unzulässig.
- d) darf beleuchtete Werbung nur Richtung Erschließungsstraße ausgerichtet sein.

7.2 Werbeanlagen an Gebäuden/ bauliche Anlagen

7.2.1 Werbeanlagen sind nur unterhalb der Traufe und in den Giebelbereichen/ -flächen zulässig.

7.2.2 Werbeanlagen in der Dachzone (auf oder oberhalb von Dächern) sind nicht zulässig.

7.3 Freistehende Werbeanlagen (Werbepylon)

7.3.1 In dem Gewerbegebiet (**GE**) ist je Gewerbeansiedlung an der Stätte ihrer Leistung ausnahmslos eine (1) freistehende Werbeanlage (Werbepylon) zulässig. Die freistehende Werbeanlage (Werbepylon) ist bis zu einer maximalen Höhe von 4,00 m und einer maximalen Breite von 1,50 m zulässig.

7.3.2 Der Abstand der freistehenden Werbeanlagen (Werbepylone) zu der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Planstraße A) muss mindestens 1,50 m betragen. Zusätzlich sind die Sichtflächen an den Zufahrten gemäß der Richtlinien (RASt06) zu beachten.

7.4 Fahnenmasten sind als Werbeanlagen bis zur maximalen Gebäudehöhe (GH max. über NHN) der jeweiligen Baufläche zulässig.

8. Hinweise

8.1 Hinweise zur 380-kV-Leitung

Der Teilbereich G 3 liegt innerhalb des Leitungsschutzbereiches in Bezug auf die 380-kV-Freileitung (Hochspannungsfreileitung). Alle Baumaßnahmen, die innerhalb des Leitungsschutzbereiches vorgesehen sind, bedürfen der Prüfung durch die TenneT TSO. Die TenneT TSO ist die Betreiberin der 380-kV-Freileitung.

Für den Leitungsschutzbereich sind die Hinweise und Vorgaben der TenneT TSO zwingend einzuhalten.

8.2 Hinweis zum Denkmalschutz

Die Fläche befindet sich zu ca. zwei Dritteln in einem Archäologischen Interessengebiet nach § 12 (2) Ziffer 6 DSchG.

Wer Kulturdenkmale entdeckt, z.B. bei Erdarbeiten, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde, d.h. dem Archäologischen Landesamt in Schleswig, mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht für den Eigentümer des Grundstücks, auf dem der Fundort liegt, und für den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung des Funds geführt haben. Das Kulturdenkmal und die Fundstätte sind bis zum Eintreffen eines Vertreters der oberen Denkmalschutzbehörde in einem unveränderlichen Zustand zu erhalten (siehe § 15 Denkmalschutzgesetz).

Teil B: Textliche Festsetzungen

- 8.3 Hinweis zu den Kampfmitteln
Zufallsfunde von Munition sind nicht gänzlich auszuschließen. Sie sind unverzüglich der Polizei zu melden. Aufgrund der Gefahr, die von der Munition ausgehen kann, darf sie nicht bewegt oder aufgenommen werden. Der Fundort ist bis zum Eintreffen der Polizei zu sichern.
- 8.4 Einsichtnahme von Vorschriften
RASt06, DIN 4109-1, DIN 4109-2 können während der Dienstzeiten im Rathaus Fockbek, Rendsburger Str. 42, 24787 Fockbek, eingesehen werden.
- 8.5 Bestehender Bebauungsplan Nr. 8 der Gemeinde Alt Duvenstedt
Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 8 haben für den Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 8 keine Gültigkeit mehr.
- 8.6 Lichtimmissionen
Für die Außenanlagen sind fledermaus- und insektenfreundliche Leuchtmittel mit ausschließlich warmweißem Licht bis maximal 3.000 Kelvin und geringen UV- und Blaulicht-anteilen zu verwenden. Die Beleuchtung ist in möglichst geringer Höhe anzubringen und nach unten abstrahlend auszurichten.