Stadt Ahrensburg
Bebauungsplan Nr. 88

für das Gebiet südlich der Straße Beimoorweg, westlich angrenzend an den Kornkamp-Süd bis zur östlichen Grenze des bestehenden Gewerbegebietes Nord, südlich begrenzt durch die Aue und das Gebiet nördlich der Straße Beimoorweg im Bereich der Ortseinfahrt, östlich an das bestehende Gewerbegebiet Beimoor-Nord angrenzend, in einer Tiefe von ca. 300 m und einer Breite von ca. 100 m

Teil B - Textfestsetzungen

Stand: 26.01.2015 – Fassung für den Entwurf

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 ff. BauNVO)

1.1 Mischgebiet MI/N (§ 6 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind:
- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe
- Anlagen für kirchliche Zwecke
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

1.2 Gewerbegebiete GE/N1, GE/N3 und GE/N5 (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe
- öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise zulässig sind:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Die gesamte Geschossfläche für Wohnzwecke je Gewerbebetrieb darf 300 m^2 nicht überschreiten und einen Anteil von max. 49 % der gesamten Geschossfläche (je Grundstück) nicht überschreiten.
- Anlagen für sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Lagerhäuser und Lagerplätze
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

1.3 Gewerbegebiet GE/N2 (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe
- öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude

Ausnahmsweise zulässig sind:
- Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke
- Vergnügungsstätten außer den in Festsetzung Nr. 1.8 genannten Unterarten

Nicht zulässig sind:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- Anlagen für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Lagerhäuser und Lagerplätze
- Tankstellen

1.4 Gewerbegebiet GE/N4 (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind:
- Gewerbebetriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:
- öffentliche Betriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Lagerhäuser und Lagerplätze
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.5 Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

In den festgesetzten Gewerbegebieten und gem. der Festsetzung Nr. 1.1 auch in den festgesetzten Mischgebieten sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Betriebe des KFZ-Handels (incl. KFZ-Reparatur und KFZ-Zubehör) unterliegen nicht den Beschränkungen des Einzelhandels, sondern sind als Gewerbebetriebe ohne Einschränkung zulässig.

1.6 Sondergebiet „Einzelhandelszentrum“ (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

Zweckbestimmung:
Das Sondergebiet dient vorrangig der Unterbringung von groß- und kleinflächigen Einzelhandelsbetriebe sowie untergeordnet der Unterbringung von sonstigen Gewerbebetrieben.

Die Gesamt-Verkaufsfläche (VKF) beträgt maximal 12.500 m^2.

Art der baulichen Nutzung:
Im ausgewiesenen Sondergebiet „Einzelhandelszentrum“ sind zulässig:

- **ein** Einzelhandelsbetrieb mit dem Hauptsortiment Teppiche, Teppichböden und Möbel mit einer maximalen Gesamt-Verkaufsfläche (VKF) von 4.000 m².
  Zentrenrelevante Randsortimente dürfen eine Größenordnung von 200 m² Verkaufsfläche (VK) nicht überschreiten. Nahversorgungsrelevante Randsortimente dürfen eine Größenordnung von 100 m² Verkaufsfläche (VK) nicht überschreiten.

- **ein** Einzelhandelsbetrieb mit dem Hauptsortiment Tierfutter und Heimtier- Zubehör mit einer maximalen Gesamt-Verkaufsfläche (VKF) von 1.000 m².
  Zentrenrelevante Randsortimente dürfen eine Größenordnung von 50 m² Verkaufsfläche (VK) nicht überschreiten. Nahversorgungsrelevante Randsortimente dürfen eine Größenordnung von 25 m² Verkaufsfläche (VK) nicht überschreiten.

- **ein** SB-Warenhaus incl. der Bereiche vor den Kassenzonen mit kleinflächigen Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen mit einer maximalen Gesamt-Verkaufsfläche (VKF) von 6.200 m².
  Der Anteil der Verkaufsfläche für Lebensmittel und Getränke muss mindestens 50 % betragen.
  Zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Randsortimente dürfen zusammen eine Größenordnung von 2.200 m² Verkaufsfläche (VK) nicht überschreiten. Nahversorgungsrelevante Randsortimente (mit Ausnahme von Lebensmitteln und Getränken) dürfen eine Größenordnung von 1.500 m² Verkaufsfläche (VK) nicht überschreiten.

- **ein** Lebensmittel - Discounter mit einer maximalen Gesamt-Verkaufsfläche (VKF) von 1.200 m².
  Zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Randsortimente dürfen eine Größenordnung von 360 m² Verkaufsfläche (VK) nicht überschreiten. Nahversorgungsrelevante Randsortimente (mit Ausnahme von Lebensmitteln und Getränken) dürfen eine Größenordnung von 100 m² Verkaufsfläche (VK) nicht überschreiten.

- **eine** Tankstelle mit Waschstraße. Der Tank-Shop als Betriebsteil der Tankstelle darf eine Verkaufsflächengröße von 100 m^2 nicht überschreiten.

- räumlich untergeordnete Gewerbebetriebe
- Räume und Gebäude für freie Berufe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Gastronomiebetriebe
- Lagerräume
- Büro- und Sozialräume

1.6.1 Sortimente

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind:
- Lebensmittel (incl. Getränke)
- Drogerieartikel / Parfümerieartikel (incl. Apotheken)
- Schnittblumen
- Kioskbedarf / Zeitschriften

Zentrenrelevante Sortimente sind:
- Bekleidung (Damen, Herren, Kinder)
- Bücher
- Computer und Zubehör, Telekommunikation
- Elektrokleingeräte, Leuchten
- Fahrräder
- Foto, Film
- Geschenkartikel
- Glas / Porzellan / Keramik, Hausrat
- Lederwaren, Kürschnerwaren (incl. Pelze, Taschen, Schulranzen)
- Musikinstrumente
- Optik, Hörakustik

- Schuhe
- Kurzwaren, Handarbeitsbedarf
- Sportartikel, Sportschuhe, Sportbekleidung
- Schreibwaren
- Spielwaren (incl. Hobbybedarf, Basteln)
- Sanitätswaren
- Uhren und Schmuck
- Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, Video, Ton- und Datenträger)
- Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung
- Jagd-, Reit- und Angelausstattung, Waffen
- Großelektro (weiße Ware)
- Heimtextilien (Badteppiche, Gardinen, Bettwaren)

Nicht Zentrenrelevante Sortimente sind:

- Antiquitäten
- Baustoffe, Baumarktartikel
- Bodenbeläge (incl. Teppiche und Teppichböden)
- Büromaschinen
- Campingartikel
- Farben, Lacke, Tapeten
- Gartenbedarf (incl. Pflanzen)
- Sportgroßgeräte
- Kfz – Zubehör
- Möbel (incl. Matratzen)
- Sanitärwaren
- Werkzeuge, Eisenwaren
- Zoobedarf

1.6.2 Verkaufsflächen

Verkaufsflächen sind Flächen für die verkaufsmäßige Warenpräsentation und Kundenlaufflächen, einschließlich aller Bedienungsabteilungen, jedoch ohne Nebenflächen (z.B. Lagerräume, Vorbereitungs- und Zubereitungsräume, Büroflächen). Zur Verkaufsfläche gehören auch die Kassenzone, die Vorkassenzone, nicht überdachte Präsentationsflächen außerhalb der baulichen Anlagen, der Eingangsbereich mit der entsprechenden Kundenfläche, einschließlich der Flächen für Konzessionäre sowie die Flächen des Verkaufsraums, die der Kunde einsehen, aber aus hygienischen oder anderen Gründen nicht betreten darf sowie die Bereiche zum Abstellen der Einkaufswagen.

1.7 Zulässigkeit von Vergnügungsstätten(§ 1 Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO)

Im festgesetzten Gewerbegebiet GE/N2 sind folgende Unterarten der ansonsten hier ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten unzulässig:

- Spiel- und Automatenhallen
- Spielcasinos
- Spielbanken
- Wettbüros
- Swinger Clubs
- Nachtbars, Stripteaselokale und andere Betriebe mit Sexdarbietungen
- Sex- und Pornokinos sowie Videopeep-Shows

In den sonstigen Baugebieten sind Vergnügungsstätten unzulässig.

1.8 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.9.1 Festsetzung von maximal zulässigen Emissionskontingenten L_{EK} nachts (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

Innerhalb der festgesetzten Baugebiete (mit Ausnahme des Gewerbegebiets GE/N5) sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der Planzeichnung festgesetzten Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 (angegeben in dbA) nachts (22.00 Uhr – 06.00 Uhr) nicht überschreiten.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691 (Ausgabe 2006-12), Abschnitt 5.

1.9.2 Festsetzung von maximal zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegeln L_W (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

Im festgesetzten Gewerbegebiet GE/N5 sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die insgesamt einen flächenbezogenen Schallleistungspegel „L_W“ der Grundstücksfläche von nicht mehr als
Tags 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr „L_W“ = 55 dB (A) / m^2
Nachts 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr „L_W“ = 40 dB (A) / m^2
Haben.
Es sind nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, die aufgrund ihrer Bauart diese Werte nicht überschreiten einschließlich des zugehörigen An-, Ablieferungs- und Stellplatzverkehrs.

1.9.3 Festsetzung von Lärmpegelbereichen

Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A – Plan) festgesetzten Lärmpegelbereiche sind die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung (erforderliche resultierende bewertete Schalldämm-Maße nach DIN 4109:1989-11) zu gewährleisten:

Lärmpegel-bereiche	erf. $R'_{w,res}$ in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume u.ä.
III	35	-
IV	40	35
V	45	40

Im Lärmpegelbereich V sind Wohnnutzungen nur ausnahmsweise zulässig.

1.10 Eingeschränkte Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 BauNVO)

im Plangeltungsbereich sind Garagen und Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

In den festgesetzten Baugebieten ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der Straßenbegrenzungslinien der Planstraße A (Verlängerung der Straße „Am Hopfenbach“) in einer Mindesttiefe von 5,0 m die Errichtung von Stellplätzen unzulässig.

In den sonstigen Grundstücksbereichen dürfen Stellplätze und Fahrwege in den sonstigen nicht überbaubaren Grundstücksflächen nur in einem Abstand von 2,0 m von Grundstücksgrenzen sowie von Straßenbegrenzungslinien errichtet werden.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 ff. BauNVO)

2.1 Maximal- Gebäudehöhen im Geltungsbereich (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

In der Planzeichnung sind die maximalen Gebäudehöhen GH max als Angaben in Metern über Normalnull festgesetzt.

Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe ist der Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Außenkante der Dachhaut bzw. die Oberkante des Firstes.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen können ausnahmsweise durch notwendige technische Aufbauten wie z.B. Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen überschritten werden.

2.2 Mindest – Gebäudehöhen im festgesetzten Gewerbegebiet GE/N3 (§ 16 Abs. 4 Satz 1 BauNVO)

Die Mindest – Gebäudehöhe beträgt im Gewerbegebiet GE/N3 10,00 m für Gebäude bzw. Gebäudeteile mit Geschäfts-, Büro-, Verwaltungs- und Wohnfunktion.

Bezugsebene hierfür ist die Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses des Gebäudes oder des Gebäudeteils.

Bezugspunkt für die Mindesthöhe eines Gebäudes oder Gebäudeteils ist der Schnittpunkt des aufgehenden Mauerwerks mit der Außenkante der Dachhaut bzw. die Oberkante des Firstes. Die festgesetzte Mindest - Gebäudehöhe kann ausnahmsweise bei Nebenanlagen bzw. untergeordneten baulichen Anlagen mit Nebennutzungen unterschritten werden.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Abweichend von der offenen Bauweise sind in den Gewerbegebieten GE/N1, GE/N2, GE/N3, GE/N5 sowie im Sonstigen Sondergebiet „Einzelhandelszentrum“ auch Gebäudelängen von über 50 m zulässig. Die Abstandsregelungen gem. der Landesbauordnung (LBO) sind jedoch einzuhalten.

4. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4.1 Grundstückseinfahrten und –ausfahrten

In den festgesetzten Gewerbe- und Mischgebieten ist je Grundstück nur ein Anschluss an die Verkehrsflächen zulässig. Ausnahmsweise, soweit betriebliche Abläufe dieses erfordern, sind auch eine Einfahrt und eine zusätzliche Ausfahrt zulässig.

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

5.1 Öffentliche Grünflächen

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind durch extensive Pflege zu artenreichen Grünlandbeständen zu entwickeln. Diese Gras-/Krautflächen sind mit Gehölzbereichen und Einzelbäumen aus standortgerechten, landschaftstypischen Arten landschaftsnah zu gestalten.

5.2 Anpflanzung von Einzelbäumen im öffentlichen Straßenraum

Im öffentlichen Straßenraum sind Pflanzungen von Einzelbäumen als großkronige Laubbäume der Artenauswahlliste durchzuführen; entlang der Planstraße A (Verlängerung der Straße „Am Hopfenbach“) sind Traubeneichen, entlang der Planstraße A auf Höhe des Sondergebietes sind Traubeneichen oder wahlweise Platanen zu pflanzen. Der Abstand der Bäume zueinander darf hierbei 15,0 m nicht überschreiten. Die Bäume sind mit einem Stammumfang von mind. 18 cm zu pflanzen. Je Baum ist eine Vegetationsfläche von mind. 14 m² Größe zu schaffen, zu begrünen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Soweit Grundstückszufahrten dies erfordern, kann der Standort des anzupflanzenden Baumes verschoben werden.

5.3 Flächen für Anpflanzungen (Kennziffer -1-) Eingrünung entlang des Beimoorwegs

Ein Anteil von mind. 50 % dieser Flächen ist mit strauchartig wachsenden Gehölzen dauerhaft zu begrünen. Je 20 m Grundstücksbreite ist mind. ein hochstämmiger Baum der Artenauswahlliste mit einem Stammumfang von mind. 16 cm zu pflanzen. Vorhandene Gehölze in diesen Bereichen sind dauerhaft zu erhalten.

5.4 Flächen für Anpflanzungen (Kennziffer -2-) Eingrünung der Gewerbegebiete und des Sondergebiets

Die Pflanzflächen mit der Kennziffer 2 sind mit einer flächendeckenden Begrünung mit landschaftsgerechten Gehölzarten (s. Artenauswahlliste) zu gestalten, sodass eine geschlossene Gehölzkulisse entsteht. Je 25 m Länge des Anpflanzbereichs ist mind. ein hochstämmiger Baum der Artenauswahlliste mit einem Stammumfang von mind. 16 cm zu pflanzen. Bereiche mit Leitungen sind von Pflanzgeboten ausgenommen.

5.5 Flächen für Anpflanzungen (Kennziffer -3-) Knickneuanlagen

Die Pflanzflächen sind in Form von Knickwällen mit folgenden Maßen anzulegen: Wallbreite am Fuß 3,0 m, Kronenbreite 1,20 m, Wallhöhe 1,0 m. Der Wall ist zweireihig mit Gehölzen der Artenauswahlliste zu bepflanzen und dauerhaft erhalten und fachgerecht zu pflegen. Als Pflanzmaterial sind mind. einmal verschulte leichte Sträucher und leichte Heister zu verwenden. Die Fertigstellungs- und Entwicklungspflege erfolgt für die Dauer von 2 Jahren.

Arten-Auswahlliste standortgerechter, landschaftstypischer Arten für die Knicks

Carpinus betulus -	Hainbuche
Corylus avellana -	Haselnuss
Crataegus monogyna -	Weißdorn
Frangula alnus -	Faulbaum
Prunus spinosa -	Schlehe
Pyrus communis -	Holzbirne
Quercus robur	Stieleiche
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra -	Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche

5.6 Anlage und Begrünung des Tümpels/Teiches

Das Gewässer ist so anzulegen, dass auf einem Teil der Fläche ein ganzjährig wasserführender Teich entsteht, der im übrigen Teil von Sumpfflächen gesäumt wird. Die Ufer sind flach anzulegen und naturnah zu gestalten sowie mit Initialpflanzungen typischer Ufervegetation zu versehen.

5.7 Pflanzflächen und Anpflanzung von Einzelbäumen auf privaten Grundstücksflächen entlang der Straßenbegrenzungslinien der Planstraße A

Entlang der Straßenbegrenzungslinien der Planstraße A (Verlängerung der Straße „Am Hopfenbach“) ist auf den privaten Grundstücksflächen ein Streifen von 5 m Breite gärtnerisch zu gestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Auf diesem Grünstreifen ist eine Baumreihe aus Traubeneichen bzw. im Bereich des Sondergebietes wahlweise auch Platanen mit einem Stammumfang von mind. 18 cm (jeweils als Hochstämme) zu pflanzen. Der Abstand der Bäume zueinander darf hierbei 15,0 m nicht überschreiten. Je Baum ist eine Vegetationsfläche von mind. 14 m² Größe zu schaffen, zu begrünen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten. Soweit Grundstückszufahrten dies erfordern, kann der Standort des anzupflanzenden Baumes verschoben werden.

5.8 Eingrünung der Stellplätze

Zur Eingrünung der Stellplätze ist, je fünf Stellplätzen zugeordnet, ein standortgerechter, großkroniger Baum als Hochstamm gem. der Artenauswahlliste mit einem Stammumfang von mind. 16 cm zu pflanzen. Für jeden Baum ist eine vegetationsfähige Fläche von mind. 14 m² Größe zu schaffen, zu begrünen und auf Dauer zu pflegen und zu erhalten.

Ausstellungsflächen von Autohäusern und Parkplätze im Sondergebiet sind von diesem Pflanzgebot ausgenommen.

5.9 Anpflanzung von Einzelbäumen auf privaten Grundstücksflächen

Auf den privaten Grundstücksflächen ist je 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche jeweils ein Baum als Hochstamm mit einem Stammumfang von mind. 16 cm zu pflanzen. Die gem. Festsetzung Nr. 5.7 und 5.8 anzupflanzenden Bäume können dabei angerechnet werden. Je Baum ist eine Vegetationsfläche von mind. 14 m² Größe bereitzustellen und dauerhaft zu unterhalten.

5.10 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entlang des Beimoorwegs sind die vorhandenen Gehölzstreifen dauerhaft zu erhalten. Bei Nachpflanzungen sind landschaftstypische, standortgerechte Gehölzarten zu verwenden.

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

6.1. Festsetzungen für alle Baugebiete

6.1.1 Regelungen zu Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Werbeanlagen sind nach Aufgabe der Nutzung zu entfernen.

Werbeanlagen sind mit nicht reflektierenden Materialien bzw. Farbanstrichen zu gestalten. Blinkende, farbwechselnde oder sich bewegende Lichtwerbungen sind unzulässig.

Werbeanlagen mit himmelwärts sowie zu den südlich gelegenen Grünflächen oder zu den nördlich gelegenen Mischgebieten gerichteter Beleuchtung sind unzulässig.

6.1.2 Regelungen zu Beleuchtungseinrichtungen

Für die Ausleuchtung von Betriebsflächen sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden. Die Lichtlenkung erfolgt ausschließlich in die Bereiche, die künstlich beleuchtet

werden müssen. D.h. die Lichtquellen sind so zu verwenden, dass deren Abstrahlung in Bereiche oberhalb etwa einer Horizontalen durch Abschirmung verhindert wird und dass benachbarte Flächen außerhalb des Betriebsgrundstücks nicht beleuchtet werden. Es sind staubdichte Leuchten zu verwenden, die vermeiden, dass Insekten in die Leuchte gelangen.

6.2 Zusätzliche Festsetzungen für Gewerbe- und Mischgebiete

6.2.1 Werbeanlagen entlang der festgesetzten Straßenverkehrsflächen

Entlang der festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind in einem Grundstücksstreifen von 10,0 m parallel zu den Straßenbegrenzungslinien Werbeanlagen unzulässig.

Ausnahmsweise dürfen parallel zu den festgesetzten Straßenverkehrsflächen Werbeanlagen in einem Abstand von mind. 5,0 m und max. 10,0 m zur Straßenbegrenzungslinie sowie in einem Abstand von max. 10,0 m beidseitig zur Grundstückszufahrt errichtet werden. Werbeanlagen dürfen hier eine Höhe von 4,0 m (gemessen ab Oberkante der fertiggestellten Erschließungsstraße im Zufahrtsbereich) nicht überschreiten. Zulässig sind hier je Zufahrt max. ein Werbeschild mit einer Größe von 1,5 m x 2,5 m sowie max. 2 Fahnenstangen.

6.2.2 Werbeanlagen in den sonstigen Grundstücksbereichen

In den sonstigen Grundstücksbereichen sind Werbeanlagen bis zu einer Flächengröße von maximal 40 m² je Betrieb zulässig. Zusammenhängende Werbeflächen von mehr als 20 m² sind hierbei nur in einer maximalen Breite von 3 m zulässig.

Je Grundstück ist max. eine freistehende Werbeanlage zulässig. Die zulässige Flächengröße der Werbetafeln je freistehender Werbeanlage darf insgesamt 20 m² nicht überschreiten.

Die Höhe der freistehenden Werbeanlagen und sonstigen Werbeanlagen darf die maximale auf dem Grundstück realisierte Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Die Regelungen für freistehende Werbeanlagen gelten nicht für Fahnenstangen. Je Betrieb sind in den sonstigen Grundstücksbereichen bis zu drei Fahnenstangen mit einer Höhe von max. 8,0 m zulässig (gemessen ab Oberkante der fertiggestellten Erschließungsstraße im Zufahrtsbereich).

6.3 Zusätzliche Festsetzungen für das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandelszentrum“

6.3.1 Werbeanlagen entlang der festgesetzten Straßenverkehrsflächen

Entlang der festgesetzten Straßenverkehrsflächen sind, in einem Grundstücksstreifen von 10,0 m parallel zu den Straßenbegrenzungslinien, Werbeanlagen unzulässig.

Ausnahmsweise dürfen parallel zu den festgesetzten Straßenverkehrsflächen Werbeanlagen in einem Abstand von mind. 5,0 m und max. 10,0 m zur Straßenbegrenzungslinie sowie in einem Abstand von max. 10,0 m beidseitig zur Grundstückszufahrt errichtet werden. Werbeanlagen dürfen hier eine Höhe von 4,0 m (gemessen ab Oberkante der fertiggestellten Erschließungsstraße im Zufahrtsbereich) nicht überschreiten. Zulässig ist hier je Zufahrt max. ein Werbeschild mit einer Größe von 1,5 m x 2,5 m.

6.3.2 Werbeanlagen in den sonstigen Grundstücksbereichen

In den sonstigen Grundstücksbereichen ist die Errichtung von maximal vier freistehenden Werbeanlagen mit einer maximalen Höhe von 10,0 m und einer maximalen Breite von 2,0 m, sowie

insgesamt 30 Fahnenstangen mit einer maximalen Höhe von 8,0 m zulässig (gemessen ab Oberkante der nächstgelegenen fertiggestellten Erschließungsstraße).

An den Gebäuden sind Werbeanlagen bis zu einer Flächengröße von insgesamt 150 m² je Betrieb zulässig. Zusammenhängende Werbeflächen von mehr als 20 m² sind hierbei nur in einer maximalen Breite von 3,7 m zulässig. Die Höhe der Werbeanlagen darf die maximale auf dem Grundstück realisierte Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Im ausgewiesenen Sondergebiet ist ausnahmsweise die Errichtung eines Werbepylons als dreiseitig ausgerichteter Werbeturm mit einer zusammenhängenden Werbefläche von maximal 60 m² je Seite und einer maximalen Höhe von 20 m (gemessen ab Oberkante der nächstgelegenen fertiggestellten Erschließungsstraße) mit einem Mindestabstand von 100 m zum nördlichen Mischgebiet zulässig. Die Werbeflächen dieses Werbeturms sind auf die sich aus den o.g. Bestimmungen ergebenden maximal zulässigen Werbeflächen nicht anzurechnen.

6.4 Genehmigungsbedürftigkeit aller Werbeanlagen

Alle Werbeanlagen, auch die nach § 63 Abs. 1 Nr. 11 Landesbauordnung (LBO) verfahrensfreien Werbeanlagen, bedürfen einer Baugenehmigung.

Gesonderte Texthinweise ohne Normcharakter
Hinweise und Empfehlungen

a. Hinweis zur Ausnutzung der Baugrundstücke

Die in der Planzeichnung festgesetzten maximal zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) können je nach zukünftigen Grundstückszuschnitten und den sonstigen einzuhaltenden Festsetzungen (insbesondere Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen) ggf. nicht voll ausgeschöpft werden.

b. Hinweise zu archäologischen Kulturdenkmälern

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

c. Hinweise zur Untersuchung auf Kampfmittel

Vor Beginn von Bauarbeiten sind die Flächen auf Kampfmittel zu untersuchen. Die Bauträger bzw. Grundstückseigentümer sollen sich daher frühzeitig mit dem Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel in Verbindung setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.

d. Hinweise zum Schutz des Grundwassers

Zum Schutz des Grundwassers ist während der Bauphasen besonders sorgsam mit Treibstoff, Öl und anderen Chemikalien umzugehen. Ferner dürfen keine Baumaterialien zum Einsatz kommen, die durch Auslaugung oder Auswaschung wassergefährdende Inhaltsstoffe abgeben können. Die Entsorgung sanitärer Anlagen während der Bauphasen ist ohne Gewässergefährdung sicherzustellen.

e. Empfehlungen zur Gestaltung der Dächer und Fassaden

Flachdächer von Gebäuden und überdachten Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen sind dauerhaft extensiv zu begrünen. Geschlossene, öffnungslose Fassaden von über 15 m Länge sind alle 3 m mit einer Rank- oder Kletterpflanze dauerhaft zu begrünen.

Es dürfen keine ungebrochenen und leuchtenden Farben für größere Außenwandflächen verwendet werden. Reflektierende fernwirksame Farben an den Fassaden oder an Fassadenteilen und reflektierend beschichtete oder spiegelnde Fenster und Türen sind unzulässig.

f. Ausgestaltung der Regenklär- und -rückhaltebecken

Die Becken sind mit vegetationsfähigen Böschungen zu versehen und unter Berücksichtigung der Funktion der Becken extensiv zu pflegen und strukturierend locker mit Gehölzen zu bepflanzen. Für die konkrete Gestaltung einschl. der landschaftsgerechten Modellierung ist eine Detailplanung im Rahmen des Antrags auf Genehmigung zu erarbeiten.

g. Oberbodenschutz

Vor Beginn der Bautätigkeit ist der Oberboden von der in Anspruch zu nehmenden Fläche abzuschieben und, soweit er für vegetationstechnische Zwecke verwendet werden muss, seitlich auf Mieten zu setzen. Überschüssiger Boden ist abzufahren und weiter zu verwenden.

h. Oberflächenbefestigungen

Es wird, sofern eine Gefährdung des Grundwassers ausgeschlossen werden kann, empfohlen, Wege, Zufahrten, Feuerwehrumfahrten und Stellplätze einschl. Unterbau in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise herzustellen.

i. Empfohlene Artenauswahlliste

Artenauswahlliste für landschaftstypische Gehölzpflanzungen

Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Betula pendula	Sandbirke (nur in öffentlichen Grünanlagen)
Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stieleiche
Sorbus aucuparia	Eberesche (nur in öffentlichen Grünanlagen)
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia europaea	Holländische Linde

Innerhalb des Gewerbegebietes u.a. auch:

Carpinus betulus i.S.	schmalkronige Hainbuche
Corylus colurna	Baumhasel
Ginkgo biloba	Fächerblattbaum
Liquidambar styraciflua i.S.	Amberbaum
Platanus acerifolia	Platane
Tilia cordata i.S.	schmalkronige Winter-Linden

Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen*
Ilex aquifolium	Stechpalme*

Lonicera xylosteum	Heckenkirsche*
Prunus spinosa	Schlehe
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

Einige Baumarten sind nur bedingt als Straßenbäume geeignet. Auf Flächen, die an eine Wohnnutzung oder an Straßen grenzen, ist bei der Durchführung von Anpflanzungen auf die in der Artenauswahlliste mit * markierten giftigen Gehölzarten zu verzichten.

Empfohlene Artenauswahlliste für Fassadenbegrünungen

Hedera helix	Efeu
Clematis vitalba	Waldrebe
Clematis	weitere Waldreben-Arten und Sorten
Lonicera periclymenum	Geißblatt
Lonicera	weitere Geißblatt-Arten und Sorten
Parthenocissus tricuspidata	Wilder Wein