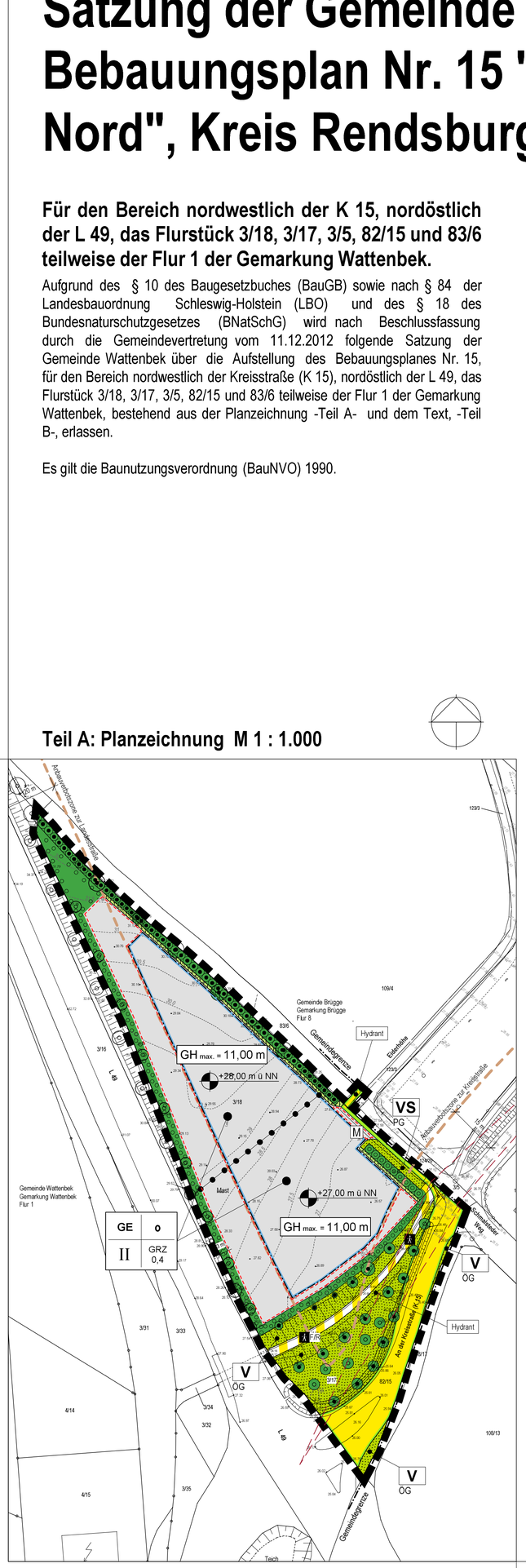
Satzung der Gemeinde Wattenbek, über den Bebauungsplan Nr. 15 "Gewerbegebiet Nord", Kreis Rendsburg- Eckernförde

Für den Bereich nordwestlich der K 15, nordöstlich der L 49, das Flurstück 3/18, 3/17, 3/5, 82/15 und 83/6 teilweise der Flur 1 der Gemarkung Wattenbek.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) und des § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 11.12.2012 folgende Satzung der Gemeinde Wattenbek über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 15, für den Bereich nordwestlich der Kreisstraße (K 15), nordöstlich der L 49, das Flurstück 3/18, 3/17, 3/5, 82/15 und 83/6 teilweise der Flur 1 der Gemarkung Wattenbek, bestehend aus der Planzeichnung -Teil A- und dem Text, -Teil B-, erlassen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990.

Teil A: Planzeichnung M 1 : 1.000



Teil B: Text

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB , § 8 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. 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn sie nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln und wenn sie in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen sowie diesem gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.2 Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässige Nutzung – Tankstellen – sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO unzulässig.

1.3 Die Nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO zulässige Nutzung – Vergnügungsstätten – sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.4 Im Gewerbegebiet (GE) ist gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO eine (1) Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, ausnahmsweise zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die maximal festgesetzten Gebäudehöhen (GH) in dem Gewerbegebiet (GE) werden gemessen von den auf dem Grundstück festgesetzten Höhenbezugspunkten bis zum höchsten Punkt des Daches einschließlich der Gauben und Dachaufbauten. Grundsätzlich gelten die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen. Die maximale Gebäudehöhe darf ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile oder technische Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen) um 2,00 m überschritten werden.

3. Festsetzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO-SH)

3.1 Außenwandgestaltung:
Als Fassadenmaterial ist Sichtmauerwerk, Putz und Holz in den Farben Rot, Rotbraun, Grün und Anthrazit zulässig. Bei Holzfassaden ist außerdem die naturbelassene Farbe zulässig. Nicht hochglänzende metallische Fassadenmaterialien sind zulässig.

3.2 Dacheindeckungen:
In dem Gewerbegebiet sind nur nicht hochglänzende Dacheindeckungsmaterialien in den Farben Rot, Rotbraun, Grün und Anthrazit zulässig Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf den Dachflächen zulässig. Dacheindeckungen als extensive Dachbegrünung (mit lebenden Pflanzen) sind zulässig.

4. Werbeanlagen im Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 84 LBO-SH)

4.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung und nur unterhalb der Traufe zulässig. Unzulässig sind Werbeanlagen in der Dachzone. Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind ebenfalls nicht zulässig. Mehrere Werbeanlagen sind zu einem Werbeanlagenträger zusammenzufassen.

4.2 Werbeanlagen dürfen architektonische, gliedernde Elemente der Fassaden weder überdecken noch überschneiden und müssen zu den Gebäudekanten mindestens 0,50 m Abstand wahren. Sie dürfen höchstens 15% der Fassadenfläche überdecken, als Fläche der Werbeanlage gilt das sie umschreibende Rechteck.

4.3 Freistehende Sammelwerbeanlagen (Werbepylone) sind unzulässig.

5. Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten sowie für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen (private Erschließungsflächen, Lagerplätze) sind nur innerhalb der ausgewiesenen Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

6. Freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Sichtdreiecke:
Die von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen im Bereich der Sichtdreiecke (Grundstückszufahrten) sind von jeglichen baulichen Anlagen, auch den genehmigungsfreien Anlagen gemäß LBO-SH freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedungen von mehr als 0,70 m Höhe sind unzulässig, außerdem sind in den v.g. Bereichen keine Parkplätze zulässig.

7. Grünordnung (§ 9 BauGB i.V.m. § 8 BNatSchG und § 1 BauGB)

7.1 Bäume zu pflanzen/ zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a/b BauGB):
Die in der Planzeichnung festgesetzten neuen Einzelbäume sind zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die gekennzeichneten Einzelbäume und Überhälter innerhalb der Knicks sind zu erhalten und zu pflegen sowie bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die zu pflanzenden Baumarten und Pflanzqualitäten sind dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

7.2 Fläche für das Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB):
Die als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Bereiche sind flächendeckend zu begrünen. Es sind nur heimische, standortgerechte Laubgehölze zulässig. Außerdem sind diese Flächen von jeglicher baulicher Nutzung und Versiegelung sowie intensiver gärtnerischer Nutzung freizuhalten. Lagerflächen jeglicher Art sind in diesen v.g. Bereichen nicht zulässig. Die zulässigen Pflanzenarten und -qualitäten sind dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

7.3 Erhaltung von Knicks (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB):
Die in der Planzeichnung nachrichtlich übernommenen gesetzlich geschützten Knicks sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

7.4 Anlage von Knicks (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB):
Geplante Knicks sind wie folgt anzulegen: Ein Wall mit einer Basisbreite von 3,00 m, einer Höhe von 1,30 m (nach Setzung) und einer Kronenbreite von 1,20 m. Die zu pflanzenden Gehölze sind dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

7.5 Knickschutz:
Die als zu erhalten gekennzeichneten Knicks und die als neu anzulegenden Knicks sind vor fortbestandsgefährdenden Maßnahmen wie Verdichtung des Bodens, Eingriffe in den Wurzelraum und Grundwasserabsenkungen zu schützen. In dem bis zu 1,00 m breiten Knickschutzstreifen (siehe Festsetzung im Teil A - Planzeichnung) sind bauliche Anlagen jeglicher Art, auch von den genehmigungsfreien Anlagen gemäß der LBO-SH, Versiegelung, Auf- und Abgrabung sowie eine intensive gärtnerische Nutzung nicht zulässig. Lagerflächen jeglicher Art sind in diesen v.g. Bereichen nicht zulässig.

7.6 Versickerung des Regenwasser/ Grund- und Oberflächenwasser
Unbelastetes Oberflächenwasser ist gemäß des Bodengutachtens (Anlage der Begründung) auf dem Grundstück zu versickern.
Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. Ableitung durch Drainagen ist unzulässig.

Hinweis auf den landschaftspflegerischen Fachbeitrag und die Verbindlichkeiten der dort getroffenen Festsetzungen und Darstellungen:
Diese v.g. grünordnerischen Festsetzungen sowie die notwendigen Festsetzungen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft sind dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen. Dieser ist für die v.g. Maßnahmen bindend.

Planzeichenerklärung

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
1. FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 15	§ 9 Abs. 7 BauGB
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
GE	Gewerbegebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 8 BauNVO
	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	
GRZ 0,4	Grundflächenzahl, z.B. 0,4	§ 9 ABS. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2+3, § 19 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2+3, § 20 BauNVO
	HÖHE BAULICHER ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS	
GH_{max} = 11,00 m	Maximal zulässige Gebäudehöhe z.B. 11,00 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
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
F/R	Fuss- und Radweg	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	GRÜNFLÄCHEN	
	Grünfläche Privates Grün (PG) und öffentliches Grün (ÖG)	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
V	Verkehrsgrün	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
VS	Versickerungsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	
/	Baum, zu erhalten / Baum, zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB
	Knick, neu anzulegen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
M	Müllsammelplatz	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
	Fläche die von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten ist, auch von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen. Knickschutzstreifen: Grundnutzung Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 12 + § 14 BauNVO

2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

	Knick mit Überhältern	§ 21 LNatSchG, § 30 BNatSchG
	Anbauverbotszone: 15m zu Kreisstraßen, 20m zu Bundes- und Landesstraßen	§ 29 StrWG

3. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

	Sichtdreieck
	Böschung, vorhanden
	Flurstücksgrenze, vorhanden
	Gemeindegrenze
3/33	Flurstücksbezeichnung
28,5	Höhenlinie, Lage ü. N.N., z.B. 28,5
27.04	Geländehöhenpunkt vorhanden mit der Höhenangabe über N.N.
	Höhenbezugspunkt mit Höhenangabe über N.N., z.B. 27,00 m ü. N.N.
Hydrant	Standorte der Hydranten

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18.03.2008.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 28.05.2008 durch ortsübliche Bekanntmachung.

   Erneuter Aufstellungsbeschluss erfolgte am 12.03.2009 wegen des geänderten Geltungsbereiches.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 08.04.2009 durch ortsübliche Bekanntmachung.

   Erneuter Aufstellungsbeschluss erfolgte am 13.12.2011 wegen des geänderten Geltungsbereiches.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 28.12.2011 durch ortsübliche Bekanntmachung.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 17.08.2009 mit der Bekanntmachung am 05.08.2009, und am 01.12.2011 mit der Bekanntmachung am 23.11.2011 durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 26.10.2009 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 30.05.2012 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 15 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung und Umweltbericht haben in der Zeit vom 09.07.2012 bis 10.08.2012 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 27.06.2012 ortsüblich bekanntgemacht.

Wattenbek, den ....
Siegel Bürgermeister

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 18.07.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Wattenbek, den ....
Siegel Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 18.02.2013 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Kiel, den ....
Siegel ÖbVi

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 11.12.2012 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 15, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 11.12.2012 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Wattenbek, den ....
Siegel Bürgermeister

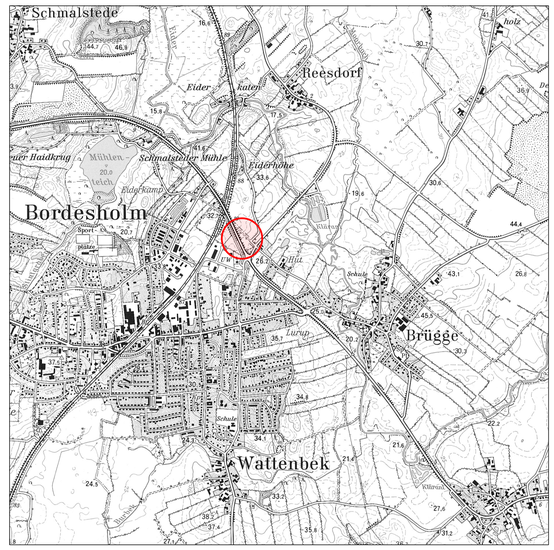
10. Der Bebauungsplan Nr. 15, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Wattenbek, den ....
Siegel Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 15 ..... durch die Gemeindevertretung und die Stelle bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... (vom ..... bis ..... durch Aushang) ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens - und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenen Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.

Wattenbek, den ....
Siegel Bürgermeister

Übersichtsplan ohne Maßstab



Satzung der Gemeinde Wattenbek über den Bebauungsplan Nr. 15 "Gewerbegebiet Nord", Kreis Rendsburg-Eckernförde

Für den Bereich nordwestlich der K 15, nordöstlich der L 49, das Flurstück 3/18, 3/17, 3/5, 82/15 und 83/6 teilweise der Flur 1 der Gemarkung Wattenbek

Bearbeitung : 17.11.2011, 28.11.2011,
09.02.2012, 14.02.2012,
27.04.2012, 30.05.2012

B2K BOCK - KÜHLE - KOERNER
FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
HASSTRAßE 11 * 24103 KIEL * FON 0431 664699-0 * Fax 0431664699-29
email. info@b2k-architekten.de www.b2k-architekten.de

GEÄNDERT : Redaktionell ergänzt gemäß Satzungsbeschluss der GV vom 11.12.2012

ART DES VERFAHRENS : ■ REGELVERFAHREN ☐ VORHABEN-UND ERSCHLIESSUNGSPLAN(§ 13 BauGB) ☐ EINFACHER BEBAUUNGSPLAN(§ 13 BauGB) ☐ VEREINFACHTES (§ 13 BauGB) ☐ BESCHLEUNIGTES VERFAHREN(B-PLÄNE DER INNENENTWICKLUNG) (§ 13a 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

S:\Daten-Sicherung\Stadtplanung\Wattenbek\B15_1And-F-Plan\VWB-Plan 15\12-04-17__B 15 Wattenbek.vwx

76,5 cm 59,4 cm