

I. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

I.1 Ausschluss von Nutzungen (§ 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO)

I.1.1 Einzelhandel

Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 300 m² Geschossfläche zulässig, wenn sie

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

Eine Überschreitung der maximal zulässigen Geschossfläche von 300 m² für den Einzelhandelsanteil kann darüber hinaus bis zu maximal 1.200 m² Geschossfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Steinmetzbetriebe sowie Gewerbebetriebe des Kfz-Handwerks, des Holzver- oder holzbearbeitenden Bereichs einschließlich Möbel oder des Bau- und Gartenbedarfs handelt; auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils kann in diesem Fall verzichtet werden.

I.1.2 Ausschluss Vergnügungsstätten und Feierstätten

Innerhalb der Gewerbegebiete sind nachfolgend aufgelistete Nutzungen unzulässig:

- Vergnügungsstätten (wie z. B. Tanzpaläste, Diskotheken, Bars, Spielhallen, Entertainment Center)
- Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, im Sinne von § 33 a der Gewerbeordnung sowie entsprechende Einzelhandelsbetriebe wie Sexshops und Erotikfachmärkte.
- Feierstätten (wie z.B. zur Vermietung bereitgestellter Räumlichkeiten für private oder gewerbliche Festlichkeiten/Feiern).

I.1.3 Störfallbetriebe

Ausgeschlossen sind Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S. v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches sind.

I.2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 16 Abs. 3 Nr. 2 & Abs. 6, § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB)

I.2.1

Die Oberkante Fertigfußboden (= Sockelhöhe) darf maximal 50 cm betragen. Die Sockelhöhe wird ab Fahrbahnoberkante am Straßenrand der nächstgelegenen, mit Kraftfahrzeugen befahrbarer öffentlichen Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück gemessen.

I.2.2

Als Gebäudehöhe gilt der senkrechte Abstand zwischen der der nächstgelegenen, mit Kraftfahrzeugen befahrbarer öffentlichen Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück (gemessen ab Fahrbahnoberkante am Straßenrand) und dem höchsten Punkt des Daches.

Hinweis:

Auf die Höhenbeschränkung im Leitungsschutzbereich Punkt IV.1 *Leitungsschutzbereich & Schutz vor elektromagnetischen Feldern* wird verwiesen.

I.2.3

Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete darf die zulässige Gebäudehöhe bis zu 1,5 m für technisch notwendige Aufbauten (z.B. Brandschutzlüfter, Lüftungsanlagen, Wärmerückgewinnung und sonstige notwendige technischen Einrichtungen und Anlagen) sowie durch Sonnenkollektoren, überschritten werden.

I.2.4

Die Errichtung von Sonnenkollektoren ist innerhalb der Gewerbegebiete allgemein zulässig. Spiegelungen sind auszuschließen.

I.3 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

In der abweichenden Bauweise sind Gebäude gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO in der offenen Bauweise, jedoch ohne Beschränkung der Gebäudelänge zu errichten.

I.4 Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen mit ihren Ein- und Ausfahrten
(§ 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 BauGB)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Carports und Garagen sind im gesamten Plangebiet gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dies gilt nicht für Einfriedungen.

Stellplätze sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig, jedoch nicht zwischen Baugrenze und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

I.5 Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB, § 84 LBO)

Soweit Höhenangleichungen erforderlich werden, sind die Geländeübergänge zwischen den Gewerbegebieten und den öffentlichen/privaten Grünflächen ohne Niveauversprung, in Form einer Abböschung herzustellen. Bezugspunkt ist die Grundstücksgrenze. Gleiches gilt für die Geländeübergänge zwischen den einzelnen Gewerbegrundstücken.

1.6 Festsetzungen zur Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 u. 16 BauGB)

I.6.1

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist oberflächennah in die durch Geländemodellierung anzulegenden, öffentlichen Mulden zu führen und über die belebte Bodenzone in die Gräben und das Regenrückhaltebecken abzuleiten.

I.6.2

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltung (RR) dient einschließlich der zulaufenden Gräben und Mulden innerhalb der sonstigen Grünflächen der Niederschlagswasserrückhaltung und -reinigung. Die Fläche ist mit Ausnahme der für die Wasserrückhaltung und den technischen Einrichtungen benötigten Bereiche der freien Sukzession zu überlassen.

I.6.3

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Maßnahmen zu puffern bzw. im Abfluss zu verzögern/zu verringern.

Als Pufferung können z.B. die Begrünung von Dächern bis 5 Grad Neigung sowie Rückhaltegräben und Regenwasserteiche dienen. Die Nutzung von Niederschlagswasser als Brauchwasser (Zisternen, Teiche u.a.) ist zulässig.

Für das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser darf der mittlere Abflussbeiwert (C/m) der Gesamtgrundstücksoberfläche den Wert von 0,5 nicht überschreiten.

I.6.4

Die Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen der Gewerbestandorte sind im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Genehmigungspflichtige Versickerungsanlagen sind aufgrund des anstehenden Baugrundes und Grundwasserstandes nachweislich zu realisieren.

I.7 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, § 1 Abs. 4 Ziffer 1 BauNVO)

I.7.1

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ vom Dezember 2006 nicht überschreiten.

Die Flächen K1 bis K4 entsprechen den in Teil A - Planzeichnung festgesetzten Teilgebieten GE1 bis GE4.

Tabelle 9: Emissionskontingente

Teilfläche	L_{EK, Tag} [dB]	L_{EK, Nacht} [dB]
K 1 GE	-	47
K 2 GE	-	48
K 3 GE	-	49
K 4 GE	-	48

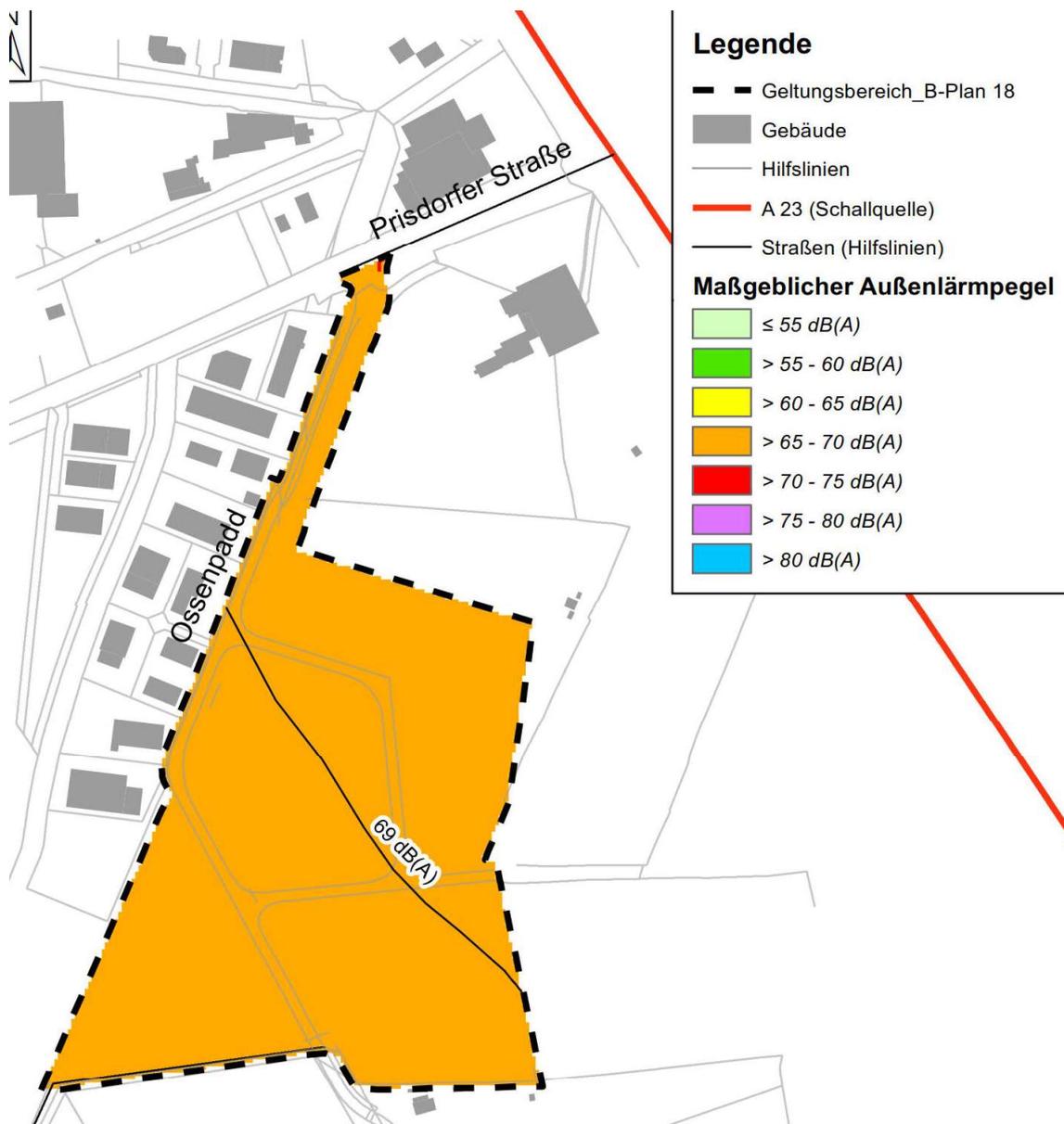
Erläuterungen:

L_{EK}: Emissionskontingent

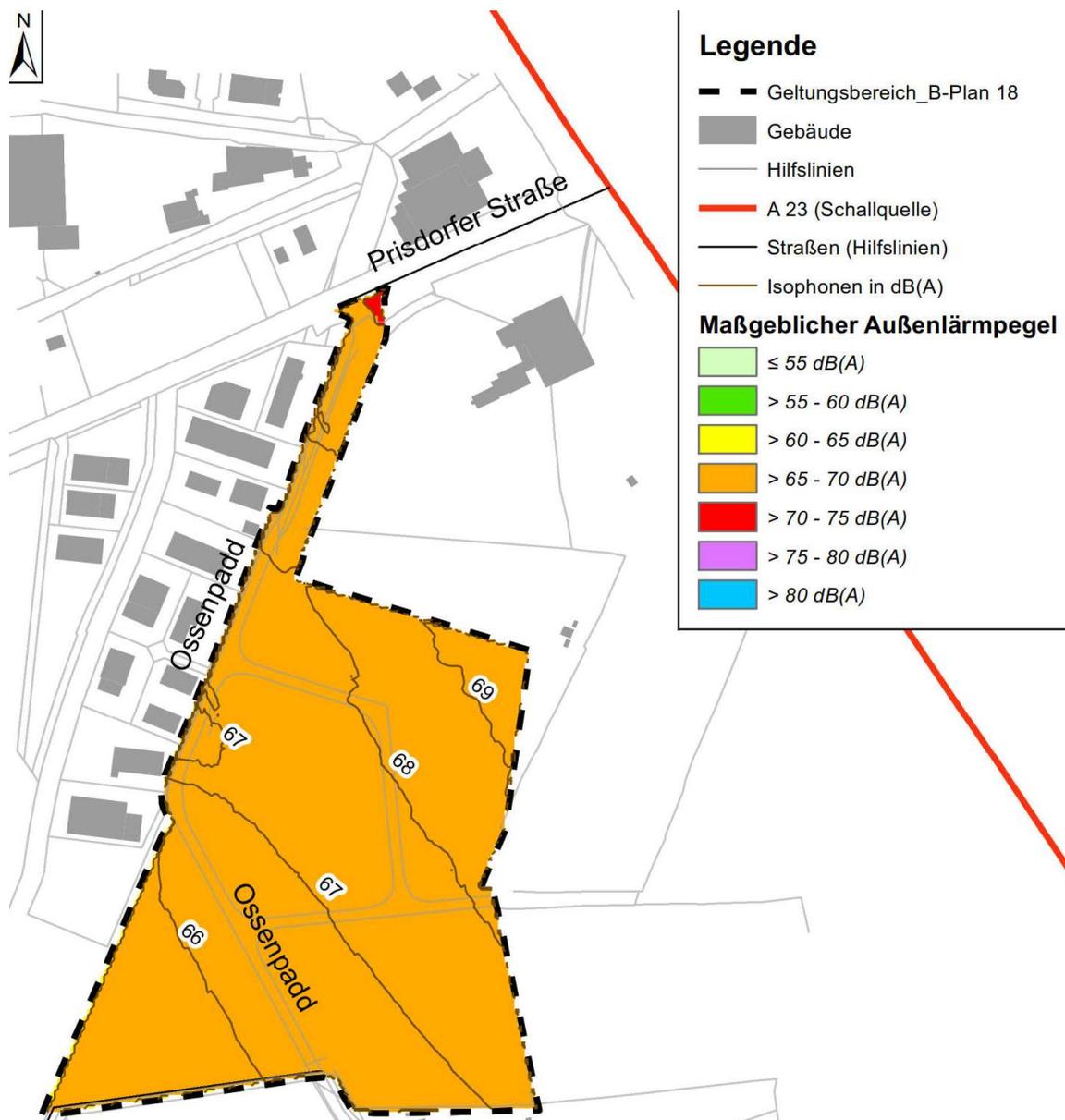
Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691,'2006-12, Abschnitt 5. Die Einhaltung der oben festgesetzten Werte ist im Zuge des jeweiligen Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

I.7.2

Zum Schutz von Wohn- und Büronutzungen ist die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Gleichung 6 der DIN 4109: 2018-01, Teil 1 (Kapitel 7.1) zu bestimmen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und des Baufreistellungsverfahrens nachzuweisen. Zur Umsetzung von Satz 1 sind die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1: 2018-01 und DIN 4109-2: 2018-01 in der Nebenzeichnung 1 (NZ1) für Räume, die nicht überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, und in Nebenzeichnung 2 (NZ2) für die Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, festgesetzt.



Nebenzeichnung (NZ) 1 - Außenlärmpegel für Räume, die nicht überwiegend zum Schlafen genutzt



Nebenzezeichnung (NZ) 2 - Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden

I.7.3

Im gesamten Plangebiet sind zum Schutz der Nachtruhe für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, geeignete Weise sichergestellt werden kann.

I.8 Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

In den von der Bebauung freizuhaltenen Flächen (Sichtdreiecke) dürfen Anpflanzungen und Einfriedigungen eine Höhe von 0,70 m (gemessen ab Fahrbahnoberkante) nicht überschreiten.

II. Festsetzungen zur Grünordnung

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

II.1.1 Knickschutz

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen dem Erhalt der vorhandenen - gemäß § 21 (1) Nr. 4 LNatSchG gesetzlich geschützten - Knicks sowie der Schaffung von vorgelagerten, artenreichen Knickschutzstreifen.

Auf den Maßnahmenflächen und den öffentlichen Grünflächen sind Bodenversiegelungen, Geländeaufhöhungen und -abtragungen bis auf die folgenden Ausnahmen unzulässig.

- Die Anlage von unbefestigten flachen Retentionsmulden ist am Außenrand der Maßnahmenflächen zulässig (s. I.6.2). Anzulegende Regenwassermulden sind unmittelbar nach Fertigstellung des Planums und ohne Abdeckung von Oberboden mit einer artenreichen Saatgutmischung für frische bis feuchte Standorte, in Anlehnung an Regel-Saatgut-Mischung (RSM) 7.3, einzusäen und 1x jährlich (im Herbst) zu mähen. Das Mähgut ist abzutransportieren. Düngung und Pestizideinsatz sind unzulässig.
- Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltung sind zur Herstellung der notwendigen Zufahrten (Pflwegewege) und zur Verbindung der Regenrückhaltebecken Knickdurchbrüche in den in Teil A - Planzeichnung - mit einem roten Pfeil gekennzeichneten Bereichen zulässig. Die Durchbrüche dürfen geringfügig verschoben werden. Die Ausführung ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
- Auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung Regenrückhaltung sind innerhalb der Knickschutzstreifen 2 unbefestigte Pflwegewege zulässig. Diese sind in wasser-, luftdurchlässigem und in vegetationsfähigem Aufbau (Schotterrasen) herzustellen.
- Die Lage der neu anzulegenden unterirdischen Knickquerungen durch Leitungen oder Verrohrungen sind in Teil A - Planzeichnung - als unterirdische Entsorgungsleitung gekennzeichnet. Die Ausführung ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen. Nach Fertigstellung sind die Knickwälle wiederherzustellen und mit Sträuchern (s. Artenliste) zu bepflanzen.
- Sofern ein Grundstück keinen direkten Zugang zur öffentlichen Verkehrsfläche hat, ist ein Knickdurchbruch in den in Teil A - Planzeichnung - mit einem roten Pfeil gekennzeichneten Bereichen zulässig. Die Zufahrt darf geringfügig verschoben und nur außerhalb der Kronenschutzbereiche vorhandener Knicküberhänger hergestellt werden.
- Der in Teil A - Planzeichnung als zulässige Wegeverbindung (Bestand) gekennzeichnete Verbindungsweg westlich des geplanten Regenrückhaltebeckens darf von Fußgängern und Radfahrern weiterhin genutzt werden.

Die festgesetzten Maßnahmenflächen sind gegenüber den Bauflächen durch einen mind. 1,0 m hohen Zaun zu sichern.

II.1.2

Die im B-Plan festgesetzten Pflanzgebote sind spätestens 1 Jahr nach Nutzungsfähigkeit der Grundstücke herzurichten.

II.1.3

Drainagen oder sonstige bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwassers führen, sind unzulässig. Kurzfristig erforderliche Grundwasserabsenkungen sind während der Vegetationsperiode (15.03. bis 30.09.) nur zulässig, wenn durch geeignete Maßnahmen Schäden der benachbarten Vegetation ausgeschlossen werden.

II.1.4 Artenschutz

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dürfen alle Arbeiten an Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Schonzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem 28/29.02. ausgeführt werden. Abweichungen von der Frist für geplante Eingriffe bedürfen der Zustimmung durch die Untere Naturschutzbehörde.

Sofern diese Schonfrist nicht eingehalten werden kann, ist in einem Zeitraum von maximal 5 Tagen vor Baubeginn der vom Bauvorhaben betroffene Bereich auf ggf. Vogel- und Fledermausvorkommen zu prüfen und es sind je nach festgestelltem Vorkommen ggf. spezielle Maßnahmen zu ergreifen.

II.1.5 Beleuchtung

Als Außenleuchten sind nach oben abgeschirmte staubdichte Leuchtkörper mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln nach aktuellem Stand der Technik zu verwenden, z.B. in Form von Natrium-Niederdruck-, Natrium-Hochdruck oder LED-Lampen.

II.2. Erhaltungs- und Anpflanzgebote für Bäume, Sträucher und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

II.2.1

Für die in der Planzeichnung dargestellten anzupflanzenden Bäume (Standortabweichungen +/- 2 m) sind großkronige, standortgerechte Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Kronenbereich der Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 10 m² anzulegen.

II.2.2

Auf den im B-Plan mit einem Anpflanzgebot gekennzeichneten Grünflächen sind 2-reihige, freiwachsende Laubgehölzhecken aus heimischen Sträuchern und Bäumen im Pflanzabstand von 1 Meter anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Im Leitungsschutzbereich, unterhalb der Hochspannungsleitung sind die Höhenbeschränkungen des Leitungsbetreibers zu berücksichtigen (Siehe Text IV.1 Leitungsschutzbereich & Schutz vor elektromagnetischen Feldern).

Innerhalb der privaten Grünflächen ist die Anlage von Mulden zulässig.

II.2.3

Anpflanzgebot Vorschläge

Sträucher und Bäume für freiwachsende Hecken:

Stiel-Eiche - *Quercus robur*
Faulbaum - *Frangula alnus*
Feldahorn - *Acer campestre*
Gew. Schneeball - *Viburnum opulus*
Hainbuche - *Carpinus betulus*
Hasel - *Corylus avellana*
Holunder - *Sambucus nigra*
Hundsrose - *Rosa canina*
Schlehe - *Prunus spinosa*

Standortgerechte Einzelbäume:

Stiel-Eiche - *Quercus robur*
Spitz-Ahorn - *Acer platanoides 'Cleveland'*
Winterlinde - *Tilia cordata 'Rancho'*
Hainbuche - *Carpinus betulus*

II.2.4

Bei Abgang von festgesetzten Bäumen ist an Ort und Stelle oder in unmittelbarer Nähe des abgängigen Baumes, je 100 cm Stammumfang in 1 m Höhe, ein großkroniger Laubbaum als Ersatzbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 - 20 cm zu pflanzen. Dieser ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

II.2.5

Innerhalb von Verkehrsflächen sind Bäume durch geeignete Maßnahmen zu erhalten und gegen Verdichtung und gegen Überfahren zu sichern.

II.2.6

Der nicht überbaute bzw. versiegelte Grundstücksanteil der Gewerbeflächen (mind. 20 %) ist als Vegetationsschicht anzulegen und mit einer artenreichen Wiesen- /Rasemischung oder beispielsweise an den Grundstücksgrenzen mit heimischen Sträuchern und Bäumen (siehe II.2.3) zu begrünen.

II.3 Externe Kompensation

II.3.1 Ausgleich Boden

Der Kompensationsflächenbedarf von 19.711 m² für die durch die Aufstellung des Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird über den Ökoflächenpool der Gemeinde Kummerfeld bei Realisierung der Planung umgesetzt.

II.3.2 Knickausgleich

Es müssen ca. 209 m für den Knick ausgeglichen werden. Der Knickausgleich erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde auf den Flächen in der Gemeinde Kummerfeld, Gemarkung Kummerfeld, Flur 6 Flurstücke 24/1 und 210/25.

II.3.3 Wasserwirtschaftlicher Ausgleich

Der wasserwirtschaftliche Ausgleich für die Inanspruchnahme von Gräben im Geltungsbereich erfolgt in Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung.

III. Gestalterische Festsetzungen (§ 84 Abs. 1 LBO Schl.-H.)

III. 1. Werbeanlagen

III.1.1

Zulässig sind nur Werbeanlagen, die auf die im Plangebiet ansässigen Firmen hinweisen.

III.1.2

Beleuchtete Werbeanlagen dürfen nur in mattweißem Licht und blendfrei ausgeführt werden.

III.1.3

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen auf Dächern,
- nach oben abstrahlende Beleuchtungen.

IV. Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

IV.1 Leitungsschutzbereich & Schutz vor elektromagnetischen Feldern

Innerhalb des Leitungsschutzbereiches der 110 KV-Leitung unterliegen die maximalen Arbeits- und Bauhöhen einer Begrenzung. Grundsätzlich müssen jegliche Baumaßnahmen innerhalb des Leitungsschutzbereiches durch die Schleswig-Holstein Netz genehmigt werden.

Die Lagepläne des Freileitungsschutzbereiches und die einzuhaltenden Höhen sind in der Begründung abgebildet und zu berücksichtigen. Bei einer Bauausführung sind durch die ausführende Firma aktuelle Planauszüge rechtzeitig vor Baubeginn anzufordern. Das Merkblatt "Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten" ist bei den Planungen zu beachten. Die betroffenen Bereiche wurden in der Planzeichnung gekennzeichnet.

Abgrabungen bzw. Bauplanungen an den Maststandorten dürfen nicht vorgenommen werden. Sollten innerhalb eines Sicherheitsabstandes von 10,0 m um einen Maststandort Abgrabungsarbeiten bzw. Bauplanungen erforderlich werden, so sind diese mit der Schleswig-Holstein Netz im Detail abzustimmen.

Der Absterberlass von NRW sieht für schutzwürdige Nutzungen, die dem dauerhaften oder vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen (Büronutzung, Betriebsleiterwohnungen etc.), einen Mindestabstand vom 10 m beidseitig der Leitungssachse vor. In Schleswig-Holstein gibt es einen derartigen Erlass nicht. In der Planzeichnung ist jedoch die Fläche als "Schutzbereich elektromagnetische Felder" beidseitig der Leitungstrasse gekennzeichnet.

IV.2 Druckwasser

Die untere Wasserbehörde wies im Rahmen der Beteiligung darauf hin, dass dauerhafte Drainagen ausgeschlossen und Keller konstruktiv (Weiße Wanne) gegen Druckwasser abzudichten sind.

IV.3 Grundwassermessstelle

Der Standort der Landesgrundwassermessstelle 3771 ist zu erhalten und zu schützen. Bei Rückbau ist der Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein, Fachbereich 21 „Hydrologie, Mess- und Beobachtungsdienst“ zu beteiligen.

IV.4 Boden

Der anfallende Bodenaushub soll, soweit er nicht im Plangebiet verbleiben oder in geeigneter Weise (an anderer Stelle) wiederverwendet werden kann, nach den geltenden Rechtsprechungen sachgerecht entsorgt werden.

Auf die Orientierende Kontaminationsuntersuchungen des Bodens (BEYER - Beratende Ingenieure und Geologen - Rellingen, Juni 2018) wird verwiesen. (Anlage der Begründung)

IV.5 Brandschutz

Bei der Errichtung von Gebäuden, die auf der Grundlage der Muster- Richtlinie über den baulichen Brandschutz im Industriebau errichtet werden, sind bei Grenzabständen von $\leq 3,0$ m besondere Anforderungen an die Außenwände der Gebäude zu erfüllen.

IV.6 Denkmalschutz

Der überplante Bereich befindet sich teilweise in einem archäologischen Interessensgebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein.

Das archäologische Interessensgebiet ist in Teil A - Planzeichnung - gekennzeichnet.

IV.7 Zugrundeliegende Vorschriften

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlass und DIN-Vorschriften) können im Amt Pinnau, Fachbereich Planen und Bauen, an der Hauptstraße 60, in 25462 Rellingen eingesehen werden.

Aufgestellt: Pinneberg 09.09.2019



Kellerstr. 49 . 25462 Rellingen
Tel.: (04101) 852 15 72
Fax: (04101) 852 15 73
E-Mail: buero@dn-stadtplanung.de
Internet: www.dn-stadtplanung.de