

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

1. Art der baulichen Nutzung – GE -

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO

Jeglicher Einzelhandel ist ausgeschlossen.

Ausnahmsweise zulässig ist:

- Einzelhandel nur im Zusammenhang mit gewerblicher Nutzung, bis 10 % der Gebäudefläche jedoch max. 200 m² als Verkaufsfläche in räumlicher und funktionaler Verbindung mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur-, Kundendienst-, und Großhandelsbetrieben. Die Verkaufsfläche muss dem Hauptbetrieb in der Baumasse untergeordnet sein.

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 ausnahmsweise zulässige Nutzungsart – Vergnügungsstätten – wird nicht zugelassen. § 1 Abs. 6 BauNVO

Auf Baugrundstück Nr. 1 ist die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zulässige Nutzungsart – Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind – nicht zulässig. § 1 Abs. 6 BauNVO

2. Nutzungsbeschränkungen, Schallschutzmaßnahmen

§ 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB

Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind mit einem Mindestabstand von 5,00 m östlich der parallel zur L 138 verlaufenden Baugrenze anzuordnen.

Bei den nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind für die Räume, die dem ständigen Aufenthalt dienen, Fenster der Schallschutzklasse 3 gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 zu verwenden. Die Schlafräume und Kinderzimmer sind mit schallgedämmten Lüftungselementen zu versehen. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Auf Baugrundstück Nr. 2 sind bei den nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter die Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern nur auf den Nordseiten der Gebäude zulässig. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Baugrundstück Nr.	maximal zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel	
	Tags (6.00 bis 22.00 Uhr)	Nachts (22.00 bis 6.00 Uhr)
1	65 dB(A) m ²	45 dB(A) m ²
2	65 dB(A) m ²	44 dB(A) m ²
3	65 dB(A) m ²	44 dB(A) m ²
4	65 dB(A) m ²	44 dB(A) m ²

3. Höhen der baulichen Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 BauNVO

Sockelhöhe

Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (Rohbau) darf im Mittel die max. Höhe von 0,6 m über der angrenzenden gewachsenen Geländeoberfläche nicht überschreiten.

4. Zufahrten, Erschließung der Baugrundstücke § 9 Abs. 1 Nr. 11

Zufahrten für die Baugrundstücke Nr. 1 und 2 sind nur außerhalb des festgesetzten Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt zulässig.

Zulässig ist max. 1 Zufahrt je Baugrundstück mit einer max. Breite von 6,00 m in Abstimmung mit dem zuständigen Straßenbauamt.

Zur Erschließung der Baugrundstücke dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten Pflanzstreifen um max. 6,0 m unterbrochen werden.

Der Ausbau der Zufahrten hat in Abstimmung mit dem Betreiber der im Straßenraum verlaufenden Pipeline zu erfolgen.

*Hinweis: Zuständig ist: DEA Mineralöl AG, Werk Hemmingstedt, Postfach 1440, 25734 Heide, Tel. Nr. 0481/693-2297 oder 0481/693-2480.

5. Schutzflächen für Versorgungsleitungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Beidseitig der in der Straßenverkehrsfläche verlaufende Pipeline werden jeweils 3,0 m als Schutzstreifen festgesetzt. Innerhalb des Schutzstreifens gem. den technischen Regeln für brennbare Flüssigkeiten (TRbF) Abs. 2.3 sind jegliche baulichen Maßnahmen sowie Pflanzmaßnahmen nur im Einvernehmen mit dem Betreiber zulässig.

6. Oberflächenentwässerung § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist über eine geschlossene Rohrleitung dem Regenklärbecken mit Rückhaltefunktion zuzuführen.

7. Schutzflächen im Bereich des Knicks § 9 Abs. 1 Nr. 10 und 20 BauGB

Im Bereich der Knicks sind auf den Baugrundstücken in einem Streifen von 3,0 m vom Knickfuß keine baulichen Anlagen und Nebenanlagen sowie Abgrabungen, Aufschüttungen und Ablagerungen zulässig.

8. Das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Die in der Planzeichnung Teil A festgesetzten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB sind mit heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

9. Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

§ 9 Abs. 1 a BauGB

Die nachfolgenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden allen im Bebauungsplan vorgesehenen Baugrundstücken Nr. 1 – 4 zugeordnet:

- Die Bepflanzung der in der Planzeichnung A festgesetzten Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern auf den privaten und öffentlichen Grundstücksflächen.
- Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft – extensive Grünlandnutzung –
- Die Herstellung des naturnah zu gestaltenden Regenklärbeckens mit Regenrückhaltefunktion einschließlich der vorgesehenen Entwicklungsmaßnahmen.