

Satzung der Gemeinde Osterstedt über den Bebauungsplan Nr. 5 "Gewerbegebiet Nienkamp"

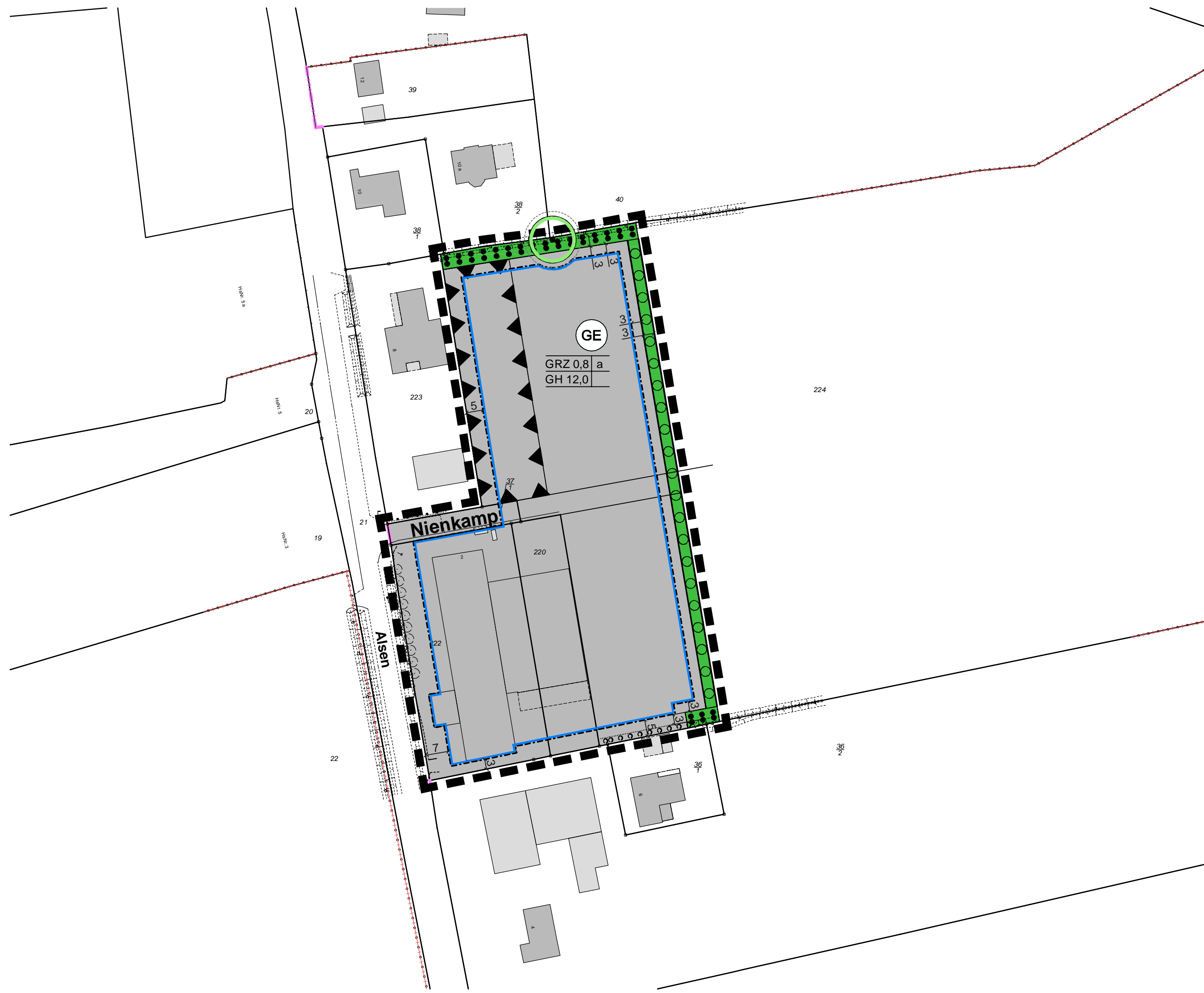
für das Gebiet östlich der Grundstücke Alsen Nr. 8 bis Nienkamp Nr. 2 in einer Tiefe von ca. 40 - 60 m und zwischen den Grundstücken Alsen Nr. 6 und 10 A

Aufgrund der §§ 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 84 Landesbauordnung Schl.-H. (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 5 für das Gebiet östlich der Grundstücke Alsen Nr. 8 bis Nienkamp Nr. 2 in einer Tiefe von ca. 40 - 60 m und zwischen den Grundstücken Alsen Nr. 6 und 10 A, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Es gilt die Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Teil A - Planzeichnung -

Maßstab 1:1000



Zeichenerklärung

I. Festsetzungen gem. § 9 BauGB

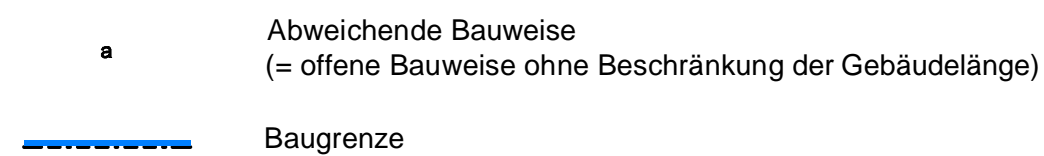
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)



2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,8	Grundflächenzahl als Höchstmaß
GH 12,0	Gebäudehöhe als Höchstmaß in Metern

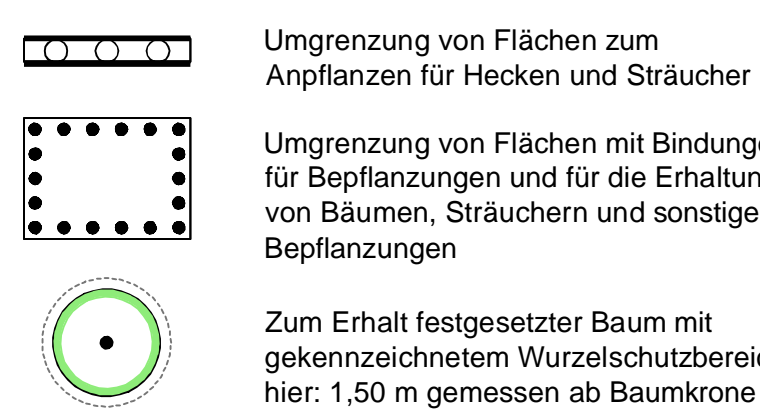
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)



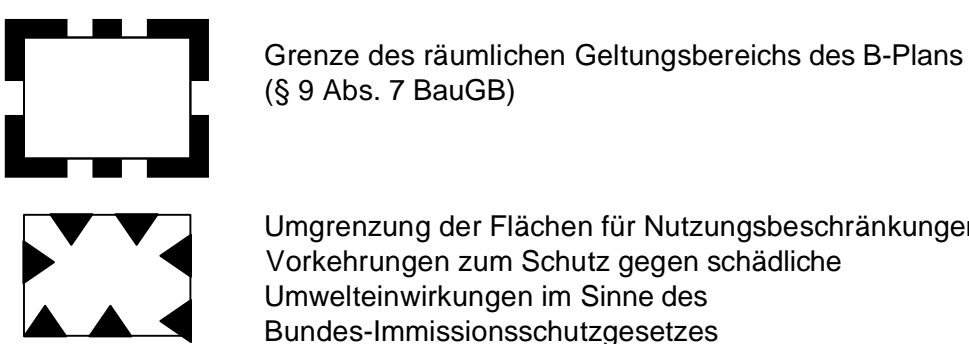
4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)



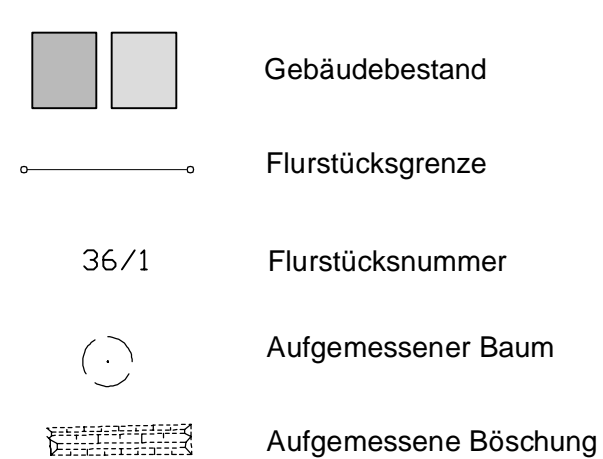
5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)



6. Sonstige Planzeichen



III. Darstellungen ohne Normcharakter



Teil B - Text -

I. Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

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

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 holzverarbeitenden Bereichs einschließlich Möbel oder des Bau- und Gartenbedarfs handelt; auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils kann in diesem Fall verzichtet werden.

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

I.2.2 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.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, Stellplätze, Carports und Garagen sind im gesamten Plangebiet gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht im gekennzeichneten Wurzelschutzbereich des erhaltenswerten Baumes (gem. Teil B - Text II.2.3).

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, Carports und Garagen sind zudem nicht zwischen Baugrenze und den Flächen mit Erhaltungs- und Anpflanzfestsetzungen (gem. Teil B - Text II.2.1 und II.2.2) zulässig. Dies gilt nicht für Stellplätze, Einfriedungen und Anlagen zur Regenwasserbeseitigung.

I.5 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, § 1 Abs. 4 Ziffer 1 BauNVO, § 84 LBO)

I.5.1 Entsprechend des aktuellen Standes der Technik ist die Fahrgassenoberfläche der Mitarbeiterparkplätze innerhalb der Umgrenzung der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes mindestens in Betonsteinpflaster mit Fuge > 3 mm und breiter Fase zu gestalten.

I.5.2 Fahnenmasten sind entsprechend des aktuellen Standes der Technik mit innenliegenden Hissvorrichtungen mit einem freibeweglichen Kragarm auszustatten. Bei der Befestigung der Fahnen an den Fahnenmasten sind Geräusche auszuschließen, z.B. durch Gummiummantelung des Gewichtes u.ä.

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 Die im B-Plan festgesetzten Pflanzgebote sind spätestens 1 Jahr nach Beginn der gewerblichen Nutzung des Flurstücks 224 (Teilstück) herzuführen.

II.1.2 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 Auf den im B-Plan mit einem Anpflanzgebot festgesetzten Grünflächen sind 2-reihige, freiwachsende Laubgehölzhecken aus heimischen Sträuchern und Bäumen im Pflanzabstand von maximal 1 Meter zwischen den Reihen und innerhalb der Reihen anzulegen und dauerhaft zu erhalten.

Die Fläche mit Anpflanzgebot darf für eine Zufahrt unterbrochen werden.

Hinweis: Es werden die heimischen Arten der Artenliste aus Teil B - Text II.2.4 empfohlen.

II.2.2 Innerhalb der Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Erdwälle mit dem Laubgehölzbewuchs dauerhaft zu erhalten und entsprechend ortstypischer Knicks zu pflegen.

Bei Abgang von Gehölzen ist gemäß der Artenliste aus Teil B - Text II.2.4 Ersatz zu pflanzen.

II.2.3 Der in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzte Baum ist auf Dauer zu erhalten. Im gekennzeichnetem Wurzelschutzbereich (= Baumkronentraufe zuzüglich 1,50 m) sind bauliche Anlagen, Abgrabungen oder Aufschüttungen sowie Ver- oder Entsorgungsleitungen unzulässig.

Bei Abgang des Baumes ist Ersatz an Ort und Stelle auf dem Wall gemäß der Anpflanzliste von Teil B - Text II.2.4 zu pflanzen. Dieser ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

- II.2.4 Anpflanzgebot
- Sträucher und Bäume für freiwachsende Hecken:
- Stiel-Eiche - Quercus robur
 - Eberesche - Sorbus aucuparia
 - 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
 - Weißdorn - Crataegus monogyna
- Standortgerechte Einzelbäume:
- Stiel-Eiche - Quercus robur
 - Spitz-Ahorn - Acer platanoides
 - Winterlinde - Tilia cordata
 - Hainbuche - Carpinus betulus

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 blendfrei, ohne wechselndes Licht ausgeführt werden.

- III.1.3 Unzulässig sind:
- Werbeanlagen auf Dächern,
 - nach oben abstrahlende Beleuchtungen.

IV. Hinweise, Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

IV.1 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.

IV.2 Externe Kompensationsmaßnahmen Der sich aus der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 5 ergebene Kompensationsbedarf für die mit der Satzung planungsrechtlich ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft - insbesondere in das Schutzgut Boden -, die nicht innerhalb des Plangebietes kompensiert werden können, wird außerhalb des Plangebietes im gleichen Naturraum „Geest“ in dem anerkannten Ökokoonto Az. 67.20.35-Osterstedt-1 der Bürgerwindpark Osterstedt GmbH & Co. KG nachgewiesen.

Der sich aus der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 5 ergebene Kompensationsbedarf für die mit der Satzung planungsrechtlich ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft - insbesondere aufgrund der Entwidmung von Knicks - wird außerhalb des Plangebietes im gleichen Naturraum „Geest“ in dem anerkannten Ökokoonto Az. 67.20.34-22-Osterstedt-2 der Bürgerwindpark Osterstedt GmbH & Co. KG nachgewiesen.

IV.3 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 letzten Tag des Februars 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 durch eine qualifizierte Person auf ggf. Vogel- und Fledermausvorkommen zu prüfen und es sind je nach festgestelltem Vorkommen und Zustimmung der zuständigen Naturschutzbehörde ggf. spezielle Maßnahmen zu ergreifen.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 29.11.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 18.01.2019. Die Bekanntmachung wurde unter <https://hohenwestedt.amt-mittelholstein.de> ins Internet eingestellt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB erfolgte von 01.02.2019 bis 22.02.2019 durch eine öffentliche Auslegung.
- 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 05.11.2018 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 06.06.2019 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 5 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die Begründung haben in der Zeit vom 10.04.2019 bis 12.06.2019 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Mittelholstein am 02.07.2019 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auslegenden Unterlagen wurden unter <https://hohenwestedt.amt-mittelholstein.de> ins Internet eingestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 04.07.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Osterstedt,

Der Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Gemäß § 1 der Planzeichenverordnung wird auf die Darstellung geringfügiger Anlagen verzichtet.

Neumünster,

Öff. bestellter Vermessungsingenieur

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

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

Osterstedt,

Der Bürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Osterstedt,

Der Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Stadt und 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

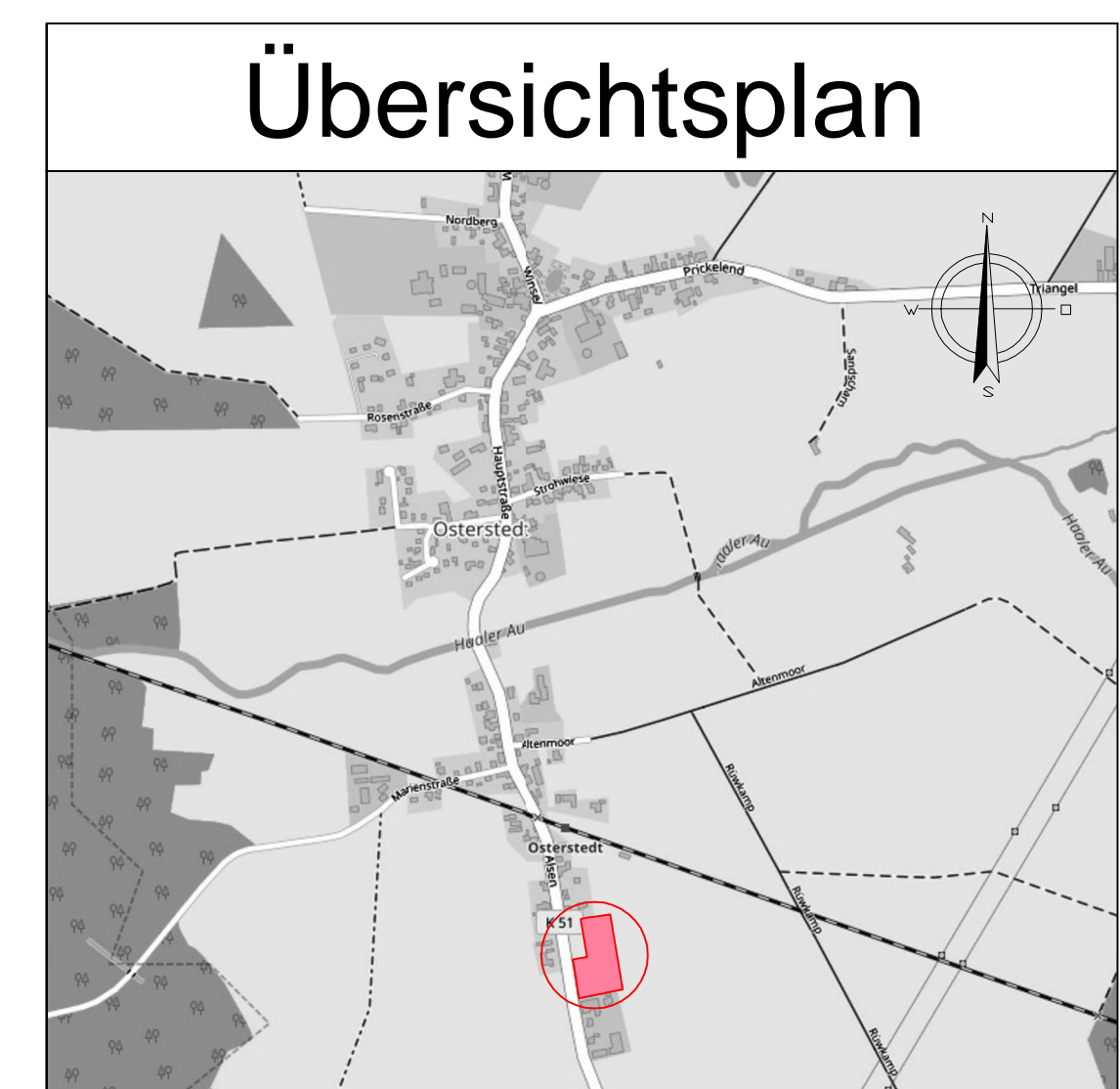
am ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüchen geltend zu machen 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.

Osterstedt,

Der Bürgermeister

Nr.	Art der Änderung	Datum	Zeichen
4.	Auslegungsexemplar layoutet	04.09.2019	An.
3.	Richtfunktrasse entfernt, Baum zum Erhalt festgesetzt, Anbauverbotzone entfernt und Baugrenze angepasst, textl. Festsetzungen erstellt	10.05.2019	An.
2.	Planungsgrundlage u. Teilungsentwurf eingereicht, Geltungsbereich erweitert	28.01.2019	An.
1.	Vorentwurf erstellt	04.09.2018	An.



Gemeinde Osterstedt Bebauungsplan Nr. 5 - Gewerbegebiet Nienkamp -		
Verfahrensstand: Auslegung Phase: 2 Maßstab: 1 : 1000	Auftraggeber: Gemeinde Osterstedt über Amt Mittelholstein Am Markt 15 25494 Hohenwestedt	
Arbeitsstand: 04.07.2019 bearbeitet: Juli 2019 An. gezeichnet: Mai 2019 An. geprüft: Juli 2019 An/Da.	Projekt Nr.: OSS18001 Blattgröße: 0,89 x 0,95 = 0,846 qm	
<small>Kellerei 49 35462 Rellingen buero@dn-stadtplanung.de Tel. (04101) 852 15 72</small>		