

TEIL A: PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert am 11.06.2013 (BGBl. I S.1548).



ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	SONSTIGE PLANZEICHEN
GEe Eingeschränktes Gewerbegebiet	--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	--- Sonstige Abgrenzung
z.B. 0,6 Grundflächenzahl als Höchstmaß	(A) Besondere Festsetzung (siehe textliche Festsetzung 1.3)
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	(B) Besondere Festsetzung (siehe textliche Festsetzung 1.4)
TH= 7 m Traufhöhe als Höchstmaß	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
FH= 10 m Firsthöhe als Höchstmaß	--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Appen - Etz"
BAUWEISE, BAUGRENZEN	--- Anbauverbotszone gemäß § 29 StrWG (15 m vom Rand der befestigten Fahrbahn)
--- Baugrenze	--- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes, hier nach § 30 BNatSchG
VERKEHRSLÄCHEN	§1 gesetzlich geschütztes Biotop (Knick) 1
--- Straßenverkehrsflächen	§2 gesetzlich geschütztes Biotop (Knick) 2
--- Straßenbegrenzungslinie	DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER
--- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	--- Baum Bestand
↓ ↑ Einfahrt / Ausfahrt	--- Baum zukünftig entfallend
GRÜNFLÄCHEN	--- Bemaßung in m
--- Private Grünfläche	--- Vorhandenes Gebäude mit Nebengebäude
--- Zweckbestimmung Hausgarten/ Hausweide	--- Vorhandene Grundstücksgrenzen
MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	--- Sichtdreieck
--- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	● Erhaltung: Bäume

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Festsetzungen nach Baugesetzbuch für die nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)**
- 1.1 Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Nutzungen und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören (mischgebietstypische Betriebe gem. § 6 Abs. 1 BauNVO)
 - 1.2 Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind allgemein zulässig.
 - 1.3 Im Bereich (A) sind Wohnungen unzulässig.
 - 1.4 Im Bereich (B) sind ausnahmsweise bis zu zwei sonstige Wohnungen zulässig (§ 1 Abs. 10 BauNVO).
 - 1.5 Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeit dienen, Wettbüros, Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf die Darstellung oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sind unzulässig (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).
 - 1.6 Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 250 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn sie
 - nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
 - in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und
 - diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

- 1.7 Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und nach Abgang durch Anpflanzung der gleichen Baumart in der Qualität 3 x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang zu ersetzen.
- 1.8 Innerhalb der Biotopfläche 2 ist der Knick vor Eingriffen zu schützen und mit Knickwall und Gehölzen dauerhaft zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln. Gehölze sind bei Abgang durch Anpflanzung der gleichen Art zu ersetzen. Bäume für die ein Ersatz notwendig wird, sind in der Qualität 3 x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang, zu pflanzen. Bodenversiegelungen sind nicht zulässig. Lückige Knickabschnitte sind mit Gehölzen der folgenden Liste in 1 m Pflanzabstand und je nach örtlichen Verhältnissen ein- oder zweireihig zu bepflanzen.

Artenvorschläge

 - Feldahorn (Acer campestre)
 - Hasel (Corylus avellana)
 - Holunder (Sambucus nigra)
 - Hundsrose (Rosa canina)
 - Weißdorn (Crataegus monogyna)
 - Faulbaum (Frangula alnus)
- 1.9 Zum Schutz der Biotopfläche 2 ist auf der Fläche mit Bindung zum Erhalt ein Knickschutzstreifen anzulegen, mit einer Saatgutmischung aus gebietsheimischen Wildkräutern und Gräsern anzusäen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen dürfen maximal einmal jährlich gemäht werden. Diese Maßnahmen sind spätestens bei Baubeginn vorzunehmen. Bodenversiegelungen sind nicht zulässig.
- 1.10 Das anfallende Niederschlagswasser ist, soweit es nicht in Speichereinrichtungen gesammelt und genutzt wird, zentral auf den Grundstücken über die belebte Bodenzone zu versickern. Bei Starkregenereignissen ist ein Notüberlauf in den Vorfluter zulässig.
- 1.11 Die Anpflanzung von Nadelgehölzen ist beschränkt auf 10 % der Anpflanzungen je Grundstück.

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen - Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.12 Zum Schutz schutzbedürftiger Nutzungen vor Verkehrs- und Gewerbelärm wird im gesamten Plangeltungsbereich Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau für Neu-, Um- und Ausbauten festgesetzt. Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L _a	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile ¹⁾ R _{w,eres}	
	dB(A)	Wohnräume	Büroräume ²⁾
IV	66 - 70	40	35

¹⁾ resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)
²⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des Lärmpegelbereich IV genügen. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

1.13 Zum Schutz der Nachtruhe sind für zulässige Wohnnutzungen im gesamten Geltungsbereich bei Neu-, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

2. Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung nach § 84 der Landesbauordnung

- 2.1 Die maximale Traufhöhe beträgt 7 m, die maximale Firsthöhe 10 m. Die Traufhöhe wird gemessen am Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante des aufstehenden Mauerwerkes. Bezugspunkt der Höhenmessung ist die mittlere Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes.
- 2.2 Die Höhe des Erdgeschossfußbodens (Sockel) darf maximal 50 cm höher hergestellt werden als die mittlere Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes.
- 2.3 Die Dachneigung von Hauptgebäuden beträgt 10 - 50°. Geringere Dachneigungen oder Flachdächer sind nur zulässig über Gebäuden, deren kleinste Seitenlänge mehr als 25 m beträgt sowie über untergeordneten Gebäudeteilen und bei begrüntem Dachern.
- 2.4 Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie an Gebäuden sind nur in der Neigung der Dach- oder Wandebene zulässig.
- 2.5 Gebäude sind in Fassadenabschnitte zu gliedern, deren Länge höchstens 25 m beträgt. Die Gliederung kann durch Farbwechsel, Vor- und Rücksprünge von mindestens 0,15 m oder durch vertikal durchgehende Fugen erfolgen.
- 2.6 Zur Planstraße und zu öffentlichen Verkehrsflächen sind Einfriedungen nur als Hecken zulässig. Zäune sind nur zusätzlich zu Hecken zulässig und dürfen die Hecke in der Höhe nicht überragen. Zäune müssen lichtdurchlässig sein.

- 2.7 Leuchtwerbungen mit sich bewegendem oder veränderlichem Licht sind unzulässig.
- 2.8 Zulässig sind nur Werbeanlagen, die auf hier ansässige Firmen hinweisen. Werbeanlagen, die in die freie Landschaft einwirken, sind unzulässig.
- 2.9 Über die Traufhöhe bzw. Oberkante Attika hinausragende Werbeanlagen sind mit Ausnahme von Fahnen unzulässig. Pro Gebäudeseite darf die Summe der Breiten der Werbeanlagen nicht mehr als 25 % der Fassadenlänge und 2 m in ihrer Höhe betragen. Werbeanlagen, die nicht an Gebäuden angebracht sind, sind nur als Fahnen oder dem Verkehr dienende Hinweisschilder zulässig. Sie sind an den dafür erforderlichen und geeigneten Stellen auf Tafeln zusammenzufassen bzw. als einzelne Hinweisschilder unmittelbar an der Grundstückszufuhr zulässig.

Hinweise

Artenschutz
 Die Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. In diesem Fall sind die Baufeldräumung und Gehölzentnahmen nur außerhalb des Brutzeitraumes von Vögeln (als Brutzeitraum gilt die Zeit zwischen dem 1. März und dem 30. September) zulässig oder zu anderen Zeiten nach fachkundiger Kontrolle auf besetzte Brutstätten und wenn durch Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können. Weiterhin ist vor dem Fällen von Bäumen mit Stammdurchmessern > 30 cm eine fachkundige Überprüfung auf Fledermausquartiere vorzunehmen. Im Fall eines Besatzes ist das weitere Vorgehen mit der zuständigen Fachbehörde abzustimmen.

Archäologie

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb des archäologischen Interessensgebietes des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein.
 Im Vorfeld von Bodeneingriffen ist mit der Behörde zu prüfen, in welchem Umfang Denkmale durch die geplanten baulichen Maßnahmen betroffen sind und ob diese im Rahmen einer archäologischen Untersuchung zu sichern, zu bergen und zu dokumentieren sind.

DIN Normen

Die genannten DIN-Normen können bei der Amtsverwaltung Moorreege eingesehen werden.

Präambel

Aufgrund des § 10 BauGB sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 08.12.2015 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 29 „Etz - westlich Appener Straße“ für das Gebiet südwestlich der Appener Straße und nördlich der Kreuzung Wedeler Chaussee (L105) Rollberg / Appener Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 25.06.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstafeln vom 03.07.2015 bis 10.08.2015 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 15.07.2015 bis zum 06.08.2015 durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein könnten, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 29.06.2015 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 29.09.2015 den Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 16.10.2015 bis einschließlich 16.11.2015 während der Dienststunden oder nach vorheriger Vereinbarung 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, in der Zeit vom 06.10.2015 bis 30.11.2015 durch Aushang ortsüblich bekanntgemacht.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 08.10.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
7. Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

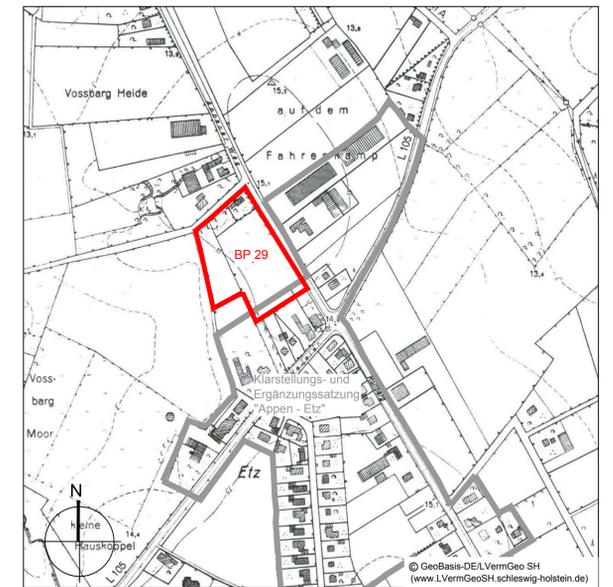
Uetersen, den,

Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

8. Die Gemeindevertretung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 08.12.2015 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 08.12.2015 beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
10. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
11. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 29 „Etz - westlich Appener Straße“ durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Öffnungszeiten und nach Absprache von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom bis ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln in der Abwägung einschließlich der sich ergebenden 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.

Appen, den

Bürgermeister



Übersichtsplan M 1 : 5.000

Satzung der Gemeinde Appen über den Bebauungsplan Nr. 29 "Etz - westlich Appener Straße"

Für das Gebiet südwestlich der Appener Straße und nördlich der Kreuzung Wedeler Chaussee (L105) Rollberg / Appener Straße

Mit örtlichen Bauvorschriften zur Gestaltung nach § 84 Landesbauordnung