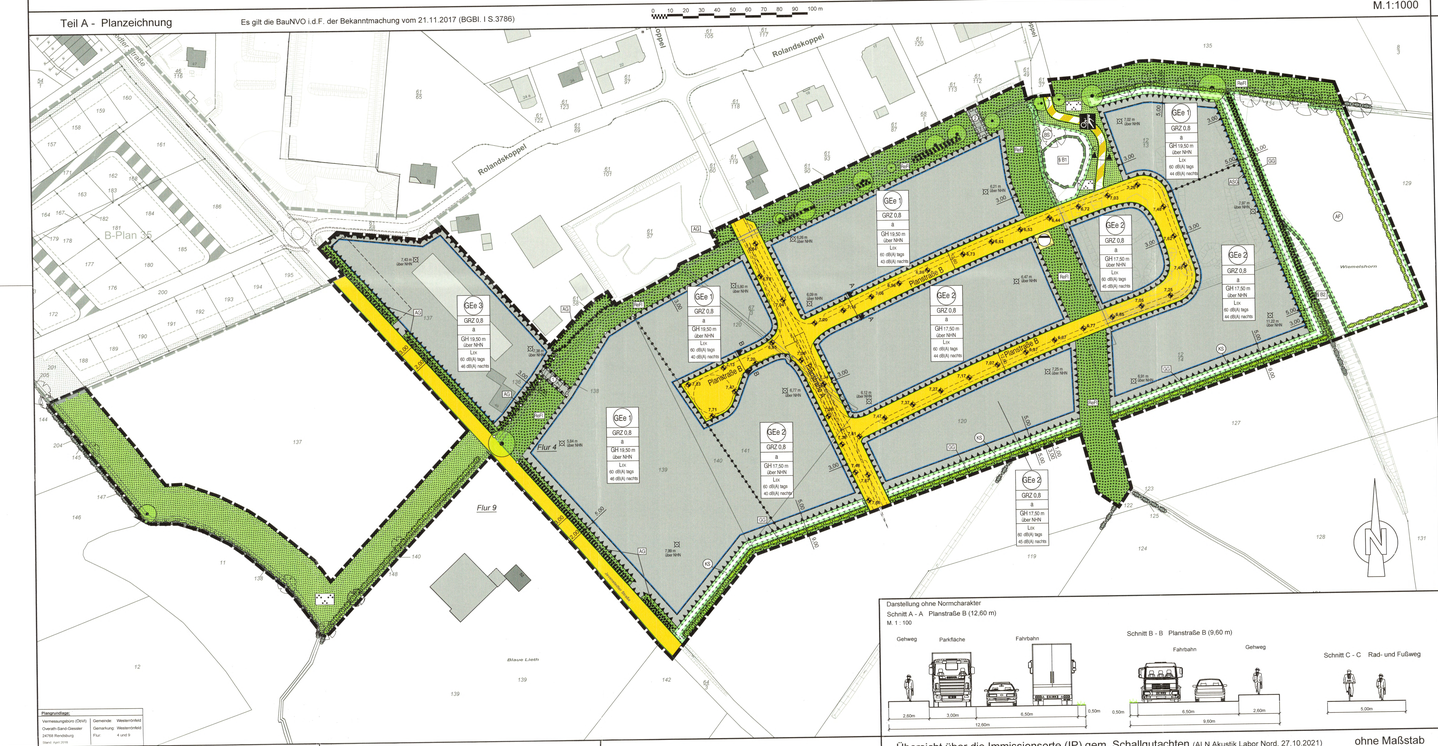
Satzung der Gemeinde Westerrönfeld über den Bebauungsplan Nr. 26 - "Wiemelshorn"

Teil A - Planzeichnung

Es gilt die BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)

M.1:1000



Planquelle:
Vermessungsbüro (ÖbVI)
Claudia-Sarah Gewalde
24768 Rendsburg
Stand: April 2022

Gemeinde: Westerrönfeld
Gemarkung: Westerrönfeld
Flur: 4 und 9

Teil B - Text

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 und § 8 BauNVO)

Für die eingeschränkten Gewerbegebiete werden gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO Regelungen zum Ausschluss und zur Zulässigkeit der Nutzungen gem. § 8 BauNVO getroffen.

1.1. In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

1.1.1 Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 300 m² Geschossfläche/alternativ 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 Gewerbe-/Handels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und
- dessen gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.1.2 Eine Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche von 300 m², alternativ Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 250 m² für den Einzelhandelsbetrieb, kann darüber hinaus bis zu max. 1.200 m² Geschossfläche, alternativ 500 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche, ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Gewerbebetriebe des Kfz-Handels, des höherwertig holzbearbeitenden Bereichs einschließlich Möbel oder des Bau- und Gartenbedarfs handelt; auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils im Sinne der Ziffer 1.1.1, 3. Spiegelstrich kann in diesem Fall verzichtet werden.

1.1.3 Bei der Ermittlung der Geschossfläche nach Ziffer 1.1.1 sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mitzurechnen (§ 20 Abs. 3 Baunutzungsverordnung).

1.2 Die zulässigen Nutzungen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO (Anlagen für sportliche Zwecke) sind nur ausnahmsweise zulässig.

1.3 Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) sind ausgeschlossen.

2. Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 2 BauGB, § 18 Abs. 1 BauGB)

2.1 In den eingeschränkten Gewerbegebieten (GEe) werden maximal zulässige Gebäudehöhen (GH) durch Höhenangabe (über Normalhöhennull (NHN)) festgesetzt. Sie sind durch technische Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen) um maximal 2,00 m überschritten werden.

2.1.1 Die Gebäudehöhe entspricht dem höchsten Punkt des Gebäudedaches.

2.2 Die Oberkante Fertigfußboden der Gebäude innerhalb des Plangebietes ist mindestens 20 cm über der mittleren Höhe des Fahrbahnrandes vorzusehen. Maßgebend ist die Höhe des Fahrbahnrandes über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßenbegrenzungslinie der nächstgelegenen Planstraße. Als Bezugspunkt für Grundstücke im Kreuzungsbereich zweier Planstraßen sowie im Anschluss an mehrere Verkehrsflächen ist die mittlere Höhe des Fahrbahnrandes der Planstraße, über welche das entsprechende Baugrundstück erschlossen wird, maßgeblich.

2.2.1 Der festgesetzte Höhenbezug für die Oberkante Fertigfußboden bezieht sich nicht auf die eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe) welche von der Verkehrsfläche der Jevenstedter Straße erschlossen werden.

3. Flächen zur Regelung des Wasserabflusses

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 i.V.m. Nr. 16b BauGB)

3.1 Innerhalb der eingeschränkten Gewerbegebiete (GEe) ist das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser bis zu einer vorregelten Grundmenge von 40 % (QR2 0,40) auf dem Baugrundstück zurückzuhalten und gedrosselt in die öffentliche Trennkanalisation einzuleiten. Der maximale Drosselabfluss darf hierbei 5,9 l/s je 1.000 m² Gesamtgrundstücksfläche nicht überschreiten. Alle LKW-Stellplätze müssen in dieser Fläche berücksichtigt werden.

3.1.1 Das über diese Menge hinaus anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Baugrundstück zur Versickerung zu bringen. Bei den Flächen darf es sich um Dachflächen und gering belastete Verkehrsflächen handeln. Unter Verwendung einer technischen Vorkehrung zur Reinigung können auch LKW-Stellplätze auf die entsprechenden Flächen angerechnet werden.

3.1.2 Bei einer versickerten Grundmenge von mehr als 60 % (QR2 0,60) bis zu einer maximal versiegelten Fläche von 80 % (QR2 0,80) der Gesamtgrundstücksfläche sind die Gebäude mit einer Länge über 50,0 m innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

5. Sichtdreiecke

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen im Bereich der Sichtdreiecke sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedungen von mehr als 0,70 m Höhe sind unzulässig. Die Höhe wird von der Straßenverkehrsfläche, die an das jeweilige Grundstück angrenzt, gemessen.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Erhalt des Stillgewässers

6.1.1 Das zu erhaltende Stillgewässer ist vor Beeinträchtigungen zu schützen. Innerhalb des in der Planzeichnung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Saumstreifens sind Abgrabungen und Aufschüttungen, Bodenversiegelungen, bauliche Anlagen jeglicher Art sowie intensive gärtnerische Maßnahmen nicht zulässig.

6.1.2 Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Landschaft sind naturnah zu entwickeln und weitestgehend der Sukzession zu überlassen. Pflegeeingriffe sind einzig im Sinne des Biotopschutzes sowie der Verkehrssicherung zulässig. Während der Bautätigkeit sind Eingriffe zwingend durch frühzeitig zu setzende Schutzzäune zu unterbinden.

6.2 Erhalt des Steilhanges

Der zu erhaltende Steilhang ist vor Beeinträchtigungen zu schützen. Innerhalb des in der Planzeichnung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Saumstreifens sind Abgrabungen und Aufschüttungen, Bodenversiegelungen, bauliche Anlagen jeglicher Art sowie intensive gärtnerische Maßnahmen nicht zulässig.

6.1.2 Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Landschaft sind naturnah zu entwickeln und weitestgehend der Sukzession zu überlassen. Pflegeeingriffe sind einzig im Sinne des Biotopschutzes sowie der Verkehrssicherung zulässig. Während der Bautätigkeit sind Eingriffe zwingend durch frühzeitig zu setzende Schutzzäune zu unterbinden.

6.3 Erhalt von Knicks

Die zu erhaltenden Knicks sind vor fortbestandsgefährdenden Maßnahmen wie Verdichtung des Bodens, Eingriffen in den Wurzelraum und Grundwasserabsenkungen zu schützen. Die Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz (2011) sind zu beachten. Innerhalb der in der Planzeichnung als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Saumstreifen sind Abgrabungen und Aufschüttungen, Bodenversiegelungen, bauliche Anlagen jeglicher Art sowie Lagerplätze nicht zulässig. Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Landschaft sind in der Örtlichkeit dauerhaft durch eine feste Abgrenzung (Zaun) kenntlich zu machen. Während der Bautätigkeit sind Eingriffe zwingend durch frühzeitig zu setzende Schutzzäune zu unterbinden.

6.4 Anlage von Saumstreifen

Die Knicksaumstreifen an dem geplanten Knick sowie den vorhandenen Gehölzstrukturen sind naturnah zu entwickeln. Sie sind im Zusammenhang als Extensivgrünland zu unterhalten. Eine Verbuschung der Saumstreifen ist durch regelmäßige Mahd (1 bis 2 mal jährlich, 1 x ab Ende Juni und 1 x im Spätsommer) zu verhindern. Der Einsatz von Düngemitteln und Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

6.5 Knickneuanlage

Für die Neuanlage eines Knicks ist zunächst ein Knickwall aufzuwerfen und nach Setzung des Bodenmaterials in der folgenden Pflanzperiode mit einer Auswahl standortgerechter, regionaltypischer Gehölze der heimischen Knickvegetation zu bepflanzen. Alle 40 m ist ein Überhälter in dem Knick zu pflanzen bzw. zu entwickeln.

- Abmessungen des Walles nach Setzung:
Höhe: 1,30 m
Fußbreite: 3,00 m
Kronenbreite: 1,10 m (leicht ausgerundet)

- Pflanzengualitäten: 25 Stck/ 10 m – zweireihig versetzt:
Überhälter: Hochstamm, 3 x verpfl., Drahtballen, 12 - 14
Heister: verpfl. Hei, 100-125
Sträucher verpfl. Str., 3 Triebe, 60-100

- Schutz der Anpflanzungen vor Wildverbiss und Pflege des Knicks entsprechend der gesetzlichen Vorgaben.

Bepflanzung

Die Knickwälle sind mit standortgerechten, heimischen Gehölzen (ab 2020 mit gebietseheimischer Herkunft) folgender Arten zu bepflanzen:

Hasel (Corylus avellana), Schlehdorn (Prunus spinosa), Hainbuche (Carpinus betulus), Hundsrose (Rosa canina), Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus), Schwarzholl (Viburnum opulus), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Wildobst (Crataegus div. spec.), Sal-Weide (Salix caprea), Rotbuche (Fagus sylvatica), eberesche (Sorbus aucuparia), Stieleiche (Quercus robur), Schwarzerle (Alnus glutinosa), Feldahorn (Acer campestre), Wildbirne (Pyrus pyraster), Wildapfel (Malus communis), Graweide (Salix cinerea), Ohrweide (Salix aurita), Faulbaum (Frangula alnus).

(Auszug aus dem Merkblatt zum Knickschutz, herausgegeben von der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde, Rendsburg 2019.)

Der Knick ist durch Einsaat eines Saumstreifens gem. Ziff. 6.4 zu schützen.

6.6 Notwendige Geländeabfangungen auf den südöstlichen Gewerbegrundstücken sind auch mit ihren unterirdischen Bauteilen (z.B. Stützmauern) außerhalb der ausgewiesenen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft herzustellen.

7. Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

7.1 Emissionskontingente

Zum Schutz schutzbedürftiger Nutzungen in der Nachbarschaft werden gemäß § 1 Abs. 4 Ziffer 2 BauNVO in den Baugebieten entsprechend § 8 BauNVO (Gewerbegebiete) Emissionskontingente L_{EK} entsprechend DIN 45691:2006-12 festgesetzt.

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 weder tags (6.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) überschreiten.

Teilflächen-bezeichnung	Bezeichnung gem. B-Plan	Teilflächen-größe in m²	Emissionskontingente L_{EK} tags und nachts	
			L_{EK} tags dB(A)/m²	L_{EK} nachts dB(A)/m²
GE 1	GEe 1 und 3	22260	60	46
GE 2	GEe 1	4471	60	40
GE 3	GEe 1	1739	60	40
GE 4	GEe 2	6211	60	45
GE 5	GEe 2	5029	60	44
GE 6	GEe 1	9113	60	43
GE 7	GEe 1	3182	60	45
GE 8	GEe 1 und 2	14426	60	44

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzgrenze).

7.2 Zusatzkontingente

Für die Immissionsorte IP 1 - IP 8 gelten nachts um die in der folgenden Tabelle genannten Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$ erhöhte Emissionskontingente.

Zusatzkontingente in dB für die in Bebauungsplan festgesetzten Immissionsorte	
Immissionsort	Zusatzkontingent
IP 1	3
IP 2	5
IP 3	0
IP 4	4
IP 5	11
IP 6	6
IP 7	10
IP 8	0

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte L_{EK} durch $L_{EK} + L_{EK,zus}$ zu ersetzen ist.

7.3 Verkehrslärm

7.3.1 Es sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich:

Anlage 1.11 des Schallgutachtens, ALKÜ Akustik Labor Nord, 27.10.2021

7.3.1.1 Für Räume, die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienen (wie z.B. Büro, Wohn- und Schlafzimmer), sind Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten gemäß DIN 4109-1:2018 für die in oben stehender Abbildung dargestellten maßgeblichen resultierenden Außenlärmpegel $L_{a,res}$ zu erfüllen.

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109:2018	
Raumart	Gesamt bewertetes Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ dB
Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien	$L_{a,res} - 25$
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches	$L_{a,res} - 30$
Büroräume und ähnliches	$L_{a,res} - 35$
Mindestens einzuhalten sind $R'_{w,ges}$ von 30 dB für Bettenräume in Krankenanstalten und Sanatorien und $R'_{w,ges}$ von 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches, sowie Büroräume und ähnliches	

7.3.1.2 Für die von der Lärmquelle abgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel ohne besonderen Nachweis

- bei offener Bebauung um 5 dB(A),
- bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A), gemindert werden.

7.4 Wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung unter Berücksichtigung der Abschirmwirkung der zur Ausführung kommenden Baukörper geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren, kann von den Festsetzungen unter Punkt 6.1.1 bis 6.1.2 abgewichen werden.

8. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB)

8.1 Im Verlauf der Planstraße sind im öffentlichen Straßenraum mindestens 15 Straßenbäume zu pflanzen. Die Baumstandorte können nach den Erfordernissen für Grundstückszufahrten und sonstige Erschließungsanlagen (z.B. Stellplätze, Straßenbeleuchtung) angeordnet werden. Dabei soll eine möglichst gleichmäßige Verteilung im Plangebiet angestrebt werden. Die Pflanzung muss fachgerecht erfolgen, da bereits im Rahmen des Straßenbaus gerne verdichtete Baumgruben vorzusehen sind.

Pflanzqualitäten: Solitärhochstamm, 3x verpflanzt mit Ballen, Stammumfang 16-18 cm

Baumgruben: Volumen mind. 12 m³

Baumscheiben: Unterpflanzung mit bodendeckenden Gehölzen, Wildstauden oder Gräsern

Für die Bepflanzung sind z.B. folgende Arten geeignet:

Acer campestre Feldahorn
Carpinus betulus Hainbuche
Prunus padus,Tieftuft Traubenkirsche

Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, gegen Anfahrschäden zu sichern und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

8.2 Die zum Erhalt festgesetzten ortsbildprägenden Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang durch eine Neupflanzung gleicher Art und mit der Pflanzqualität Hochstamm, 3x verpflanzt, STU 16-18 zu ersetzen.

Bei Baumaßnahmen im Umfeld der landschaftsprägenden und als zu erhalten festgesetzten Bäume im Plangebiet sind Wurzel- und Traufbereich der Bäume wirksam und dauerhaft vor Beeinträchtigungen zu schützen und zu deren Schutz die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen", und die ZTV-Baumpflege bei der Bauausführung zwingend zu beachten.

8.3 Erhalt von entwickelnden Knicks

8.3.1 Der als zu erhalten gekennzeichnete Gehölzbestand ist in seiner Eigenart als doppelreihige Hecke auf einem Wall dauerhaft zu erhalten, in seiner Entwicklung nicht zu beeinträchtigen und bei Abgang durch Ersatzpflanzungen von regionaltypischen Knickgehölzen zu ergänzen.

8.3.2 Entlang des gekennzeichneten Gehölzbestandes ist auf den Gewerbegrundstücken ein 2 m breiter Saumstreifen von baulichen Anlagen freizuhalten. Der Bebauungsplan weist diesen Bereich als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Abstandsgrün' (ASG) aus.

9. Zuordnungsfestsetzung

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

Für den Ausgleich des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft im Plangebiet sind in Sammelzuordnung auf die Baufelder GEe 1 und GEe 2, die Planstraße A und die Planstraßen B Retentionsanlagen folgende Ausgleichsmaßnahmen anzurechnen:

Innergebietlich können als Kompensation für den Eingriff in das Schutzgut Boden, Natur und Landschaft 14.000 m² Flächen und ein Knickausgleich von 565 m Knickneuanlage anerkannt werden.

Der erforderliche externe Ausgleich von 24.723 m² Fläche wird auf den Flurstücken 157/15 (16.085 m²) und 18 (9.155 m²), Flur 10, Gemarkung Westerrönfeld nachgewiesen sowie durch den Erwerb von Ökopunkten für 521 m Knick aus dem eingetragenen Knick-Ökokonto Az.: 67.30.3-15/22 (Langenhorn), Kreis Nordfriesland (Naturraum Geest).

Hinweis: Die Form der geltenden Kompensationsmaßnahmen ist dem Umweltbericht Ziffer 3.3 zu entnehmen, die grafische Darstellung dem landschaftsplegerischen Fachbeitrag.

Hinweise:

1. Vorschriften

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Amtsverwaltung Jevenstedt, Meiereistraße 5, 24808 Jevenstedt eingesehen werden.

2. Artenschutz

2.1 Die baubedingte Beseitigung der Gehölzstrukturen darf nur in der Zeit zwischen 01.10. und 28.02. erfolgen, um die Brutzeit der Gehölzbrüter von Eingriffen freizuhalten. (Die Schutzfristen für Fledermäuse, s.u., sind ebenfalls zu beachten!)

2.2 Die baubedingte Beseitigung der Gehölzstrukturen mit Potenzial für Fledermausquartiere darf nur in der Zeit zwischen 01.12. und 28.02. erfolgen, um die Aktivitätszeit der Fledermäuse

(Tagesverstecke und Balzquartiere) von Eingriffen freizuhalten.

2.3 Bauarbeiten auf den Grünlandflächen sowie dem abgerütmten Lagerplatz dürfen nur in der Zeit zwischen 16.08. und 28.02. erfolgen, um die Brutzeit der Offenlandbrüten von Eingriffen freizuhalten.

Ist dieser Zeitraum nicht einzuhalten, sind vor Beginn der Brutzeit, d.h. vor dem 01.03., nach einer Besatzkontrolle Vergrämungsmaßnahmen (Stangen mit Flatterband im 10m-Raster), welche einen Brutbesatz der Fläche verhindern, durchzuführen und bis zum Baubeginn aufrecht zu erhalten. Die Brutbesatz der Fläche verhindern, durchzuführen und bis