

**BEBAUUNGSPLAN 15.04.00**  
**– Kronsfordter Landstraße südlich BAB 20 –**

**Teil B - Text**

**Fassung zum Satzungsbeschluss**

**Stand: 03.03.2022**

**I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- 1.1 In dem Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe, Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen, Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten, Spielhallen, Betriebswohnungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO sowie Gebäude und Räume für freie Berufe im Sinne des § 13 BauNVO unzulässig.

*(§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)*

- 1.2 Ausnahmsweise können in dem Gewerbegebiet Verkaufsstätten, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher richten, als untergeordneter Bestandteil von Handwerksbetrieben oder produzierenden und verarbeitenden Gewerbebetrieben zugelassen werden, sofern sie nach Art und Umfang in unmittelbarem räumlichen und funktionalem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen der Betriebsstätten im Plangebiet stehen. Dabei darf die Verkaufsfläche der Verkaufsstätten einen Anteil von 30 % der Bruttogeschossfläche des jeweiligen Betriebes nicht überschreiten. Die Verkaufsfläche darf je Betrieb höchstens 400 m<sup>2</sup> betragen, wobei die anteilige Verkaufsfläche für zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente gemäß Anlagen 1 und 2 je Betrieb höchstens 100 m<sup>2</sup> betragen darf.

*(§ 1 Abs. 9 BauNVO)*

- 1.3 Bis zur Aufgabe der bestehenden Wohnnutzung (Abriss des Wohngebäudes oder vollzogene Änderung in eine Nichtwohnnutzung) auf dem Grundstück Kronsfordter Landstraße 201 (Teilgebiet GE 9) sind gemäß § 9 Absatz 2 des Baugesetzbuchs im Gewerbegebiet nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen so weit begrenzt sind, dass die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK gemäß DIN 45691 („Geräuschkontingentierung“, Beuth-Verlag GmbH, Berlin) weder tags (6 Uhr bis 22 Uhr) noch nachts (22 Uhr bis 6 Uhr) überschritten werden:

Teilgebiet	in Richtung des Immissionsortes Kronsfordter Landstraße Nr. 112		in alle übrigen Richtungen	
	LEK, tags [dB(A)]	LEK, nachts [dB(A)]	LEK, tags [dB(A)]	LEK, nachts [dB(A)]
GE 1	55	40	62	47
GE 2	55	40	62	47
GE 3	55	40	62	47
GE 4	55	40	62	47
GE 5	63	47	65	52
GE 6	62	47	65	49
GE 7	55	40	62	47
GE 8	65	52	65	55
GE 9	0	0	0	0

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, vom Dezember 2006, wobei in den Gleichungen (6) und (7)  $L_{EK,i}$  durch  $L_{EK,i} + L_{EK,i,k}$  zu ersetzen ist. Die Einhaltung der festgesetzten Werte ist im Zuge des jeweiligen Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

(§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

- 1.4 Nach einer Aufgabe der bestehenden Wohnnutzung (Abriss des Wohngebäudes oder vollzogene Änderung in eine Nichtwohnnutzung) auf dem Grundstück Kronsforders Landstraße 201 (Teilgebiet GE 9) sind gemäß § 9 Absatz 2 des Baugesetzbuchs im Gewerbegebiet nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen so weit begrenzt sind, dass die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK gemäß DIN 45691 weder tags (6 Uhr bis 22 Uhr) noch nachts (22 Uhr bis 6 Uhr) überschritten werden:

Teilgebiet	in Richtung des Immissionsortes Kronsforders Landstraße Nr. 112		in alle übrigen Richtungen	
	LEK, tags [dB(A)]	LEK, nachts [dB(A)]	LEK, tags [dB(A)]	LEK, nachts [dB(A)]
GE 1	55	40	65	50
GE 2	55	40	65	50
GE 3	55	40	65	50
GE 4	55	40	65	50
GE 5	63	47	65	52
GE 6	63	47	65	52
GE 7	55	40	65	50
GE 8	65	52	65	55
GE 9	55	40	65	50

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, vom Dezember 2006, wobei in den Gleichungen (6) und (7)  $L_{EK,i}$  durch  $L_{EK,i} + L_{EK,i,k}$  zu ersetzen ist. Die Einhaltung der festgesetzten Werte ist im Zuge des jeweiligen Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

(§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

- 1.5 Im Teilgebiet GE 8 ist eine gewerbliche Nutzung mit einem dauerhaften Aufenthalt von Personen auf dem Betriebsgelände erst dann zulässig, wenn innerhalb der mit „(A)“ bezeichneten Fläche ein zusammenhängendes, mindestens 270 m langes, mindestens 113 m tiefes und mindestens 20 m hohes Gebäude vorhanden ist.

(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

- 1.6 Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären und die aufgrund der dort vorhandenen Stoffe der Klasse II des Leitfadens „Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG - der Kommission für Anlagensicherheit“ (Fassung November 2010) zuzuordnen sind, sind in den Teilgebieten GE 1, GE 7 des Gewerbegebiets unzulässig. Anlagen, die den Klassen III und IV des Leitfadens zuzuordnen sind oder in denen Acrolein verwendet wird, sind in allen Teilgebieten des Gewerbegebiets unzulässig. Unzulässig sind jeweils auch Anlagen, die aufgrund des Gefahrenindizes der dort vorhandenen Stoffe gemäß Leitfaden den jeweiligen unzulässigen Abstandsklassen

zuzuordnen sind. Ausnahmsweise können Betriebe der jeweils nächst höheren Abstands-klasse zugelassen werden, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen nachgewiesen wird, dass ein geringerer Schutzabstand ausreichend ist.

(§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

## **2. Gebäudehöhen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- 2.1 Die tatsächliche Gebäudehöhe (Oberkante Dach) darf durch technische Aufbauten einschließlich Solaranlagen um höchstens 2,0 m überschritten werden. Abweichend hiervon können auf bis zu 10 % der Dachfläche Überschreitungen durch untergeordnete Bauteile wie Treppenhäuser oder technische Aufbauten wie Lüftungsanlagen um bis zu 3,0 m zugelassen werden. Dies gilt auch, wenn hierdurch die als Höchstmaß festgesetzte Gebäudehöhe überschritten wird.

(§ 16 Abs. 6 BauNVO, § 18 BauNVO)

## **3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

- 3.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze unzulässig.

(§ 12 Abs. 6 BauNVO)

- 3.2 Ausnahmsweise können die Bereiche zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze bis zu 30 % für notwendige, offene Stellplätze verwendet werden, wenn die Anpflanzungsfestsetzungen gemäß Ziffern 7.2 bis 7.6 gewahrt bleiben.

(§ 12 Abs. 6 BauNVO)

## **4. Anschluss an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

- 4.1 Für den Anschluss der Grundstücke an die Verkehrsflächen ist in den Teilgebieten GE 2 und GE 7 die Herstellung von Grundstückszufahrten durch die öffentliche Grünfläche und den Knick zulässig, sofern die Zufahrten gemäß Festsetzung Nr. 7.11 ausgestaltet werden und nicht mehr als eine Zufahrt je Grundstück entsteht.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

## **5. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

- 5.1 Im Teilgebiet GE 8 ist bei Gebäuden durch ein Lüftungssystem mit geeigneter Geruchsfiltertechnik sicherzustellen, dass Mitarbeiter:innen nicht mehr als 15 % der Jahrestunden Gerüchen aus dem Biomassewerk südlich der Straße Raabrede ausgesetzt sind. Innerhalb der mit „(A)“ bezeichneten Fläche sind zu öffnende Fenster in Richtung der Straße Raabrede ausgeschlossen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

## **6. Umgang mit Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 b-d BauGB)**

- 6.1 Niederschlagswasser von privaten Flächen (bspw. Dachflächen, Stellplatzanlagen und Wegeflächen), welches nicht durch Regenwassernutzung gebraucht oder auf dem Grundstück versickert werden kann, ist auf den Grundstücken in Speichern (z.B. Mulden, Becken, Teichen, Rigolen, Zisternen, Schächten) zurückzuhalten und gedrosselt (vgl. Hinweis B) in die öffentliche Regenwasser-Kanalisation abzugeben.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16b, d BauGB)

- 6.2 Das auf den Straßenverkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist in den straßenbegleitenden mit Baumstandorten kombinierten Mulden aufzufangen, soweit möglich zu verdunsten und zu versickern. Überschüssiges Niederschlagswasser ist in die öffentliche Regenwasser-Kanalisation abzugeben.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16b, d BauGB)

- 6.3 Die als Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (Notwasserweg) festgesetzten Flächen sind für die temporäre Nutzung als Notwasserweg entsprechend auszumulden und mit einem Gefälle in Richtung Glindbruchniederung anzulegen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16b, c, d BauGB)

## **7. Pflanzbindungen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB) Gewerbegrundstücke**

- 7.1 Im Gewerbegebiet sind 20 % der Grundflächen als offene und vegetationsfähige Flächen von jeglicher Bebauung, Lagerflächen, Stellplatzflächen, unterirdischen Rigolen oder anderer Versiegelung frei zu halten.

- 7.2 Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 200 m<sup>2</sup> Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ein großkroniger heimischer Laubbaum gemäß Pflanzliste A mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Je Baum ist eine mindestens 30 m<sup>2</sup> große Pflanzfläche vorzusehen.

Die gemäß nachfolgenden Festsetzungen 7.3 bis 7.5 entlang der Grundstücksgrenzen sowie die gemäß Festsetzung 7.7 auf den Stellplatzanlagen zu pflanzenden Bäume können auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

Die Anzahl der auf einem Baugrundstück insgesamt zu pflanzenden Bäume reduziert sich zusätzlich durch Dachbegrünung auf einer mindestens 6 cm hohen Substratschicht gemäß Festsetzung 7.6 um 1 Baum je 400 m<sup>2</sup>.

Ausnahmsweise kann auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume auch eine Anrechnung von sonstigen Maßnahmen erfolgen, die nachweislich der Verdunstung des anfallenden Niederschlagswassers dienen, wie z.B. Retentionsdächer, Fassadenbegrünungen, Strauchpflanzungen oder Wasserflächen.

- 7.3 Die an öffentlichen Straßenverkehrsflächen angrenzenden Grundstücksflächen sind in einer Tiefe von mindestens 3 m zu begrünen und zu bepflanzen. Je angefangene 10 m Grundstückslänge ist ein heimischer Laubbaum gemäß Pflanzliste A mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen; der Pflanzabstand darf 15 m nicht überschreiten. Straßenseitig ist ein mindestens 0,8 m breiter Streifen mit einer mindestens 1 m hohen Hecke aus heimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzliste B oder mit einer dichten Strauchpflanzung (1 Pflanze je m<sup>2</sup>) gemäß Pflanzliste C zu bepflanzen. Die Pflanzbindung entfällt im Bereich von Grundstückszufahrten und gilt nicht, wenn zwischen Grundstück und Straßenverkehrsfläche ein zu erhaltender Knick vorhanden ist.

- 7.4 Entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen, die nicht an einen zu erhaltenden oder anzupflanzenden Knick und nicht an die zu erhaltende Buchenreihe angrenzen, sind die Grundstücke in einer Tiefe von mindestens 3 m zu begrünen. Je angefangene 20 m Grundstückslänge ist ein heimischer Laubbaum gemäß Pflanzliste A mit einem Stammumfang von mindestens 16 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen; der Pflanzabstand darf 15 m nicht überschreiten. Gleiches gilt entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen, die an andere Baugrundstücke angrenzen.

- 7.5 Entlang der rückwärtigen Grundstücksgrenzen, die nicht an andere Baugrundstücke, nicht an einen zu erhaltenden oder anzupflanzenden Knick und nicht an die zu erhaltende Buchenreihe angrenzen, sowie an den Grundstücksgrenzen, die an die Maßnahmenflächen M1 bis M5, M12, M13, M20 und M21 und an die Flächen für Oberflächenentwässerung angrenzen, sind die Grundstücke in einer Tiefe von mindestens 6 m wie folgt zu begrünen und zu bepflanzen. Die Pflanzstreifen sind als max. 1,50 m hoher und 5 m breiter Wall auszubilden, die je angefangene 10 m Grundstückslänge mit einem heimischen Laubbaum gemäß Pflanzliste A mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, sowie mit einer dichten knickartigen Strauchpflanzung gemäß

Pflanzliste C zu bepflanzen sind; der Pflanzabstand der Bäume darf 15 m nicht überschreiten.

- 7.6 Im Gewerbegebiet sind die Dachflächen von Gebäuden einschließlich Garagen und Nebengebäude vollständig mit einer mindestens 6 cm hohen durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen und extensiv zu begrünen.

Von der Begrünungspflicht ausgenommen sind Belichtungs- und Belüftungsflächen sowie Flächen für notwendige technische Aufbauten.

Soweit Dachflächen für das Aufstellen von Solaranlagen genutzt werden, sind die Zwischenräume zwischen den Solarmodulen und die Flächen unter aufgeständerten Solaranlagen gemäß Satz 1 zu begrünen.

Der zu begrünende Dachanteil muss insgesamt mindestens 80 % betragen.

- 7.7 Oberirdische Stellplatzanlagen mit mehr als 10 Stellplätzen sind durch Baumpflanzungen zu gliedern. Hierzu ist je angefangene 6 Stellplätze ein heimischer Laubbaum gemäß Pflanzliste A mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, in einer mindestens 10 m<sup>2</sup> großen Baumscheibe mit mindestens 12 m<sup>3</sup> Wurzelraum in einem gleichmäßigen Baumraster zwischen den Stellplätzen oder in einem mindestens 2 m breiten durchgängigen Pflanzstreifen zwischen zwei Stellplatzreihen zu pflanzen. Die Baumscheiben und Pflanzstreifen sind gegen ein Befahren durch Fahrzeuge zu sichern.
- 7.8 Pflanzungen und sonstige Begrünungen gemäß Festsetzungen 7.2 bis 7.7 sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten; bei Abgang ist gleichartiger Ersatz zu pflanzen.

### **Öffentlicher Straßenraum**

- 7.9 Die Planstraßen sind wie folgt zu begrünen:

In der Planstraße A sind mind. 40 Straßenbäume, in der Planstraße B mind. 50 Straßenbäume, in der Planstraße C mind. 30 Straßenbäume, in der Planstraße D mind. 45 Straßenbäume sowie in der Privatstraße mind. 15 Straßenbäume gemäß Pflanzliste A mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe zu pflanzen.

In jeder Planstraße ist dabei ein Teil der Bäume auf mind. einer Seite in einem durchgängigen unversiegelten mind. 2,5 m breiten Pflanzstreifen zu pflanzen. Dies gilt nicht für die Straßenabschnitte mit Grundstückszufahrten. Der Pflanzstreifen darf mit der geplanten Muldenentwässerung kombiniert werden.

Bäume zwischen Parkplätzen sind in mind. 10 m<sup>2</sup> (2,5 m x 4 m, gemessen zwischen den Rückenstützen) großen offenen Baumscheiben mit mindestens 12 m<sup>3</sup> Wurzelraum zu pflanzen; alle Baumpflanzungen sind dauerhaft zu unterhalten.

- 7.10 Zur Vervollständigung der Allee an der Kronsforder Landstraße sind an den dargestellten Standorten hochstämmige Linden (*Tilia platyphyllos*) mit einem Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen. Für Zufahrten, Leitungen, Beleuchtung u.ä. kann in alle Richtungen um max. 5 m von den vorgegebenen Standorten abgewichen werden.

### **Knickerhalt/Knickneuanlage**

- 7.11 Knickerhalt: Im Bereich der Maßnahmenflächen M6-8, M11-13, M15, M17, M18 und M20 sind bestehende Knicks dauerhaft zu erhalten und entsprechend der Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz (2017) zu pflegen (Ausnahmen: M6 und M17, s. unten; Knickdurchbrüche für Notwasserwege). Abgängige Gehölze sind durch standortgerechte Arten zu ersetzen (Artenauswahl gemäß Pflanzliste C).

Im Bereich der Maßnahmenflächen M7 und M15 dürfen Knickdurchbrüche für notwendige Grundstückerschließungen erfolgen, dabei ist zur Minimierung der Knickdurchbrüche für jeweils zwei nebeneinander liegende Grundstücke eine gemeinsame Zufahrt anzulegen. Die Durchbrüche sind durch fachgerechte Knickneuanlagen gem. der Festsetzung 7.12 an den seitlichen Grundstücksgrenzen auszugleichen.

Im Bereich der Maßnahmenflächen M6 und M17 sind die vorhandenen Knicks mit zusätzlichen Überhältern (Artenauswahl gemäß Pflanzliste C) in einem Abstand von ca. 12 m zu bepflanzen. Ausgenommen sind Knickabschnitte, in denen Überhälter bereits vorkommen. Die Überhälter dürfen entgegen der gängigen Knickpflege nicht auf den Stock gesetzt werden.

Im Bereich der Maßnahmenflächen M13 und M21 dürfen die Knicks am Glindbruch frühestens im Jahr 2045 auf den Stock gesetzt werden (Kranichschutz).

- 7.12 Knickneuanlage: Im Bereich der Maßnahmenflächen M14, M16 und M19 sind Knicks neu anzulegen. Hierzu ist ein 3 m breiter Wall mit einem Kern aus mineralischem Boden und einer 20 cm starken Oberbodenandeckung zu erstellen. Dieser ist versetzt in drei Reihen (Pflanzabstand 0,5 x 1 m) mit Sträuchern in den angegebenen Anteilen (Artenauswahl gemäß Pflanzliste C) sowie Überhältern entsprechend der Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz (2017) zu bepflanzen. Die Knickneuanlagen sind mit einem Wildschutzzaun zu versehen.
- 7.13 Entlang der zu erhaltenden und der neu anzulegenden Knicks (M6-8, M12-16, M17-20) sind beidseitig mindestens 6 m (in Einzelfällen mind. 8 m) breite Knickschutzstreifen anzulegen. Diese sind max. 1 x pro Jahr (frühestens ab 1. Juli) zu mähen. Düngung und Pestizideinsatz sowie jegliche Nutzung durch Bebauung, Lagerflächen, Stellplätze, unterirdische Versiegelung etc. ist unzulässig.

In den Knickschutzstreifen parallel zu den Planstraßen A und D ist jeweils die Anlage einer max. 2 m breiten und max. 60 cm tiefen offenen Entwässerungsmulde zulässig.

In den Knickschutzstreifen der Knicks M8 und M14 ist jeweils einseitig eine unbefestigte max. 30 cm tiefe Ausmuldung der Streifen zur Nutzung als temporärer Notwasserweg zulässig.

### **Baumerhalt/Baumneupflanzung**

- 7.14 Im Bereich der Maßnahmenflächen M9 und M10 sind die dargestellten Einzelbäume zu erhalten und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind durch Buchen (*Fagus sylvatica*) mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu ersetzen.
- 7.15 Zur Vervollständigung der Baumreihe im Bereich der Maßnahmenflächen M9 und M10 sind an den dargestellten Standorten hochstämmige Buchen (*Fagus sylvatica*) mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe, zu pflanzen und zu pflegen. Abgängige Gehölze sind zu ersetzen.

### **Öffentliche Grünflächen**

- 7.16 Im Bereich der Maßnahmenflächen M1 bis M5 sind extensiv genutzte Wiesenflächen anzulegen, die max. 1 x pro Jahr (frühestens ab 1. Juli) zu mähen sind. Die Wiesenflächen sind hainartig in einem lockeren Raster mit mind. 250 blüten- und fruchtreichen mittelkronigen Laubbäumen zu bepflanzen (Artenauswahl gemäß Pflanzliste D).
- 7.17 Im Bereich der Maßnahmenfläche M20 (Grünachse Raabrede) ist der vorhandene Knick zu erhalten und ein 6 m breiter Knickschutzstreifen im Sinne der Festsetzung 7.13 anzulegen. Zwischen dem dargestellten Rad- und Fußweg und der Gewerbefläche GE8 ist entsprechend dem Knickschutzstreifen ein extensiv zu pflegender Grünstreifen anzulegen.

### **Maßnahmenflächen am Rand der Glindbruchniederung**

- 7.18 Im Bereich der Maßnahmenflächen M11, M13 und M21 ist zur Abschirmung der Glindbruchniederung parallel zur Grenze des Geltungsbereichs ein 25 m breiter Gehölzgürtel (gemessen ab Knickfuß der vorhandenen Knicks oder ab der südöstlichen Grenze des Geltungsbereiches) anzulegen. Die Pflanzung ist mit Arten der Pflanzliste C (Pflanzabstand 1 x 1 m) anzulegen und mit einem Wildschutzzaun zu versehen.

- 7.19 Im Bereich der Maßnahmenfläche M12 sind die vorhandene Obstwiese sowie der vorhandene Knick zu erhalten. Der vorhandene Knick ist gemäß den Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz (2017) zu pflegen.
- 7.20 Im Bereich der Maßnahmenfläche M13 sind die verbleibenden Flächen, die nicht mit einem Gehölzgürtel gem. der Festsetzung 7.18 bepflanzt werden, der gelenkten Sukzession zu überlassen oder mit Obstgehölzen zu bepflanzen. Es ist zu vermeiden, dass sich die Flächen außerhalb des Gehölzgürtels langfristig zu Waldflächen entwickeln.

#### **Maßnahmenfläche an der Raabrede/Planstraße C**

- 7.21 Im Bereich der Maßnahmenfläche M22 sind extensiv genutzte Wiesenflächen anzulegen, die max. 1x pro Jahr (frühestens ab 1. Juli) zu mähen sind. In der Fläche können Laubbäume zur Steigerung der Verdunstungsrate im Plangebiet gepflanzt werden (Artenauswahl gemäß Pflanzliste A). Zudem ist im Norden der Fläche ein Kleingewässer anzulegen.

#### **Weitere artenschutzfachliche Maßnahmen**

- 7.22 Im Plangebiet sind für die in Gehölzen brütenden Vögel 20 Ersatzkästen und für die Nischen- und Höhlenbrüter 35 künstliche Ersatzquartiere vorzusehen. Diese können als Nistkästen, Kunstnester oder künstliche Höhlen ausgebildet sein und sind unter artenschutzfachlicher Begleitung zu positionieren und anzubringen.
- 7.23 Im oder in der Nähe des Plangebietes sind für die Koloniebrüter (Rauch- und Mehlschwalben) insgesamt 26 Kunstnester unter artenschutzfachlicher Begleitung zu positionieren und anzubringen. Alternativ kann ein Schwalbenhaus errichtet werden.
- 7.24 Auf den außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Flächen in Reeke (Gemarkung Niendorf-Moorgarten, Flur 7, Flurstücks-Nr. 84/11; Größe: ca. 8,8 ha) und Pennmoor (Gemarkung Niendorf-Moorgarten, Flur 2, Flurstücks-Nr. 8/15; Größe ca. 12 ha) werden Ersatzlebensräume für die Feldlerche und die Wachtel geschaffen. Auf diesen Flächen darf ausschließlich ökologischer Landbau mit Bewirtschaftungsauflagen für den Vogelschutz erfolgen (z.B. Anlage von Brachestreifen, doppelter Reihenabstand, Einschränkung der mechanischen Bearbeitung in der Brutzeit). Die Maßnahmen sind artenschutzfachlich zu begleiten.
- 7.25 Für den Eingriff in das Schutzgut Boden sind 89.000 Ökopunkte im Ökopol Ovendorfer Hof zu verrechnen.
- 7.26 Für Anlagen zur Außenbeleuchtung (z.B. Straßenbeleuchtung, Leuchtreklametafeln, Flächenbeleuchtung) sind nur niedrig montierte und nach unten strahlende Lampen mit warmweißer Leuchtmittel-Lichtfarbe und geringer Lockwirkung auf Insekten zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

## **II. BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 LBO)**

### **12. Fassadenmaterialien**

Reflektierende Fassadenmaterialien und verspiegelte Fenster sind unzulässig.

### **13. Werbeanlagen**

- 13.1 Werbeanlagen sind nur für im Plangebiet ansässige Betriebe an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen mit Fremdwerbung sind unzulässig.
- 13.2 An den Gebäudefassaden sind je Betrieb maximal vier Werbeanlagen in Form eines Schriftzuges und/oder Firmenlogos zulässig. Die Werbeanlagen sind unterhalb der Traufkante anzubringen. Ihre Gesamtgröße darf an den Längsseiten eines Gebäudes jeweils 15 m<sup>2</sup> und an den Kopfseiten jeweils 10 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.

- 13.3 Werbeanlagen mit wechselndem Licht sind unzulässig. Selbstleuchtende und angestrahlte Werbeanlagen sind zulässig.
- 13.4 Bewegliche Werbeanlagen mit Ausnahme von Fahnen sind unzulässig. Je Gewerbebetrieb sind höchstens drei Werbefahnen sowie bis zu zwei freistehende Werbeanlagen zulässig. Die freistehenden Werbeanlagen sind im Bereich der Ein- und Ausfahrten bis zu einer Größe von 3 m<sup>2</sup> oder in Form von Sammeltafeln im Bereich der Ein- und Ausfahrten bis zu einer Gesamtgröße von 6 m<sup>2</sup> pro Sichtfläche zulässig. Die Anzahl der Sichtflächen wird auf zwei Sichtflächen je Werbeanlage begrenzt. Die maximal zulässige Höhe für frei stehende Werbeanlagen und Fahnen beträgt 7 m.
- 13.5 Werbung in den Obergeschossen und im Attikabereich ist nur in einer Länge von max. 15 m zulässig. Bei Gebäuden über 30 m Länge darf die Länge einzelner Werbeanlagen die Länge von 15 m und die Summe einzelner Werbeanlagen eine Gesamtlänge von maximal 1/3 der jeweiligen Fassadenlänge nicht überschreiten. Werbeanlagen auf dem Dach sind unzulässig.

#### **14. Gebäudegestaltung**

Im Gewerbegebiet müssen Dachaufbauten, die um mehr als 2 m über die Dachhaut hinausragen, eine lichtgraue Farbgebung aufweisen.

#### **15. Einfriedungen**

In den Gewerbegebieten sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2 m zulässig. Ausnahmsweise können Einfriedungen an der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenze bis zu max. 3 m Höhe zugelassen werden, wenn die betriebliche Notwendigkeit (z.B. besondere Sicherheitsbedürfnisse) nachgewiesen wird.

Um eine Durchlässigkeit für Kleintiere zu gewährleisten, ist im Gewerbegebiet an geschlossenen Einfriedungen alle 30 m - pro geschlossene Grundstücksseite jedoch mindestens eine – ebenerdige, mind. 20 cm hohe und 20 cm breite Öffnung im Bodenbereich vorzusehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)**

#### **16. Alleebäume entlang der Kronsfordter Landstraße**

- 16.1 Der in der Kronsfordter Landstraße vorhandene Alleebaumbestand ist eine nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz in Verbindung mit § 21 Landesnaturschutzgesetz Schleswig-Holstein geschützte Allee.
- 16.2 Die im Plangebiet vorkommenden Knicks sind gesetzlich geschützte Biotope nach § 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG in Verbindung mit § 30 BNatSchG.

### **IV. HINWEISE**

#### **A DIN-Normen**

In diesen textlichen Festsetzungen wird auf die DIN-Normen DIN 45691 (Geräuschkontingentierung; Ausgabe Dez. 2006) sowie DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau; Ausgabe Januar 2018) Bezug genommen. Die DIN-Normen gelten in der jeweils angegebenen Fassung. Alle verwendeten DIN-Normen liegen zusammen mit diesem Bebauungsplan in den Räumen, in denen in die Bebauungspläne Einsicht genommen werden kann (gegenwärtig beim Fachbereich Planen und Bauen, Bereich Stadtplanung und Bauordnung, Mühlendamm 22 in 23552 Lübeck), zur Einsicht bereit.



## **B Oberflächenentwässerung**

Die Einleitung von Regenwasser von den Gewerbegrundstücken in die Kanalisation ist auf  $q_{Dr} = 15 \text{ l/(s*ha)}$  beschränkt. Die Einhaltung der Einleitmenge ist im Entwässerungsgenehmigungsverfahren nach Entwässerungssatzung nachzuweisen. Es werden daher auf den Baugrundstücken zwingend Maßnahmen zur Rückhaltung des Regenwassers erforderlich. Maßnahmen zur Regenwasserrückhaltung sind u.a. Stauraumkanäle, Zisternen, Rückhaltebecken, Mulden-/Mulden-Rigolensysteme und Retentionsdächer. Sofern die örtlichen Gegebenheiten es zulassen, sollte das auf privaten Parkplatzflächen anfallende Oberflächenwasser direkt in die Pflanzflächen der Bäume geleitet werden. Diese sollten als Baumrigolen oder Versickerungsmulden mit Bäumen ausgestattet werden.

## **C Naturschutz**

Fäll- und Rodungsarbeiten sowie Baufeldfreimachungen und Eingriffe in Bestandsgebäude (z.B. Abriss) dürfen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und 01. März durchgeführt werden. Sofern durch Überprüfung oder Kartierung Negativnachweise vorliegen, kann in Bezug auf die Eingriffe in Gebäude auf die Bauzeitenregelung verzichtet werden.

Zur Minimierung von Tötungen oder sonstigen Beeinträchtigungen von Vögeln, Fledermäusen und nachtaktiven Insekten durch Licht, sind die empfohlenen Maßnahmen der Broschüre "Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht" (download unter <http://www.vogelglas.info/>) sowie dem Anhang 1 der „Hinweise zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI); Beschluss der LAI vom 13.09.2012“ zu beachten. Für die Neuanlage und den Erhalt von Knicks (vgl. Festsetzungen Nr. 7.11, 7.12, 7.19) sind die Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz gemäß dem Erlass des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein – V 534-531.04 vom 20. Januar 2017 maßgeblich.

## **D Archäologie**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans können archäologisch bedeutsame Funde nicht ausgeschlossen werden. Es wird auf die allgemeine Meldungs- und Dokumentationspflicht nach § 15 DSchG hingewiesen. Die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde ist rechtzeitig (spätestens 4 Wochen vor Baubeginn) zu informieren.

## **E Farbgebung Fassaden**

Zur Vermeidung von Aufheizungseffekten sollten insbesondere die nach Süden und Westen ausgerichteten Außenwandflächen von Gebäuden mit einer hellen bis mittelhellen Farbgebung ausgeführt werden. Als Richtwert können Farben, die nach dem Natural Color System (NCS) einen Schwarzanteil von maximal 20 % aufweisen herangezogen werden. Entsprechende Farbfächer sind in Malereibetrieben sowie vielen Baumärkten einsehbar.

## Anlagen

(a) Lübecker Sortimentsliste vom 24.02.2011 (zu der textlichen Festsetzung 1.3)

### Anlage 1: Liste der zentrenrelevanten Sortimente

- Bekleidung (Damen, Herren, Kinder, Baby)
- Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung
- Schuhe
- Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Taschen, Koffer, Schulranzen)
- Sportartikel (inkl. Sportschuhe und Sportbekleidung)
- Bücher
- Schreibwaren (Fachhandel)
- Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)
- Musikinstrumente
- Hausrat
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel
- Foto, Film
- Optik
- Unterhaltungselektronik (Braune Ware: TV, Video, HiFi, Ton- und Datenträger)
- Elektroartikel (Elektrokleingeräte, Haushaltsgeräte)
- Großelektro (Weiße Ware: Waschmaschinen etc.)
- Beleuchtung
- Computer, Telekommunikation
- Uhren und Schmuck
- Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Teppiche (Stapelware)
- Kunstgegenstände (inkl. Bilderrahmen, Klein-Antiquitäten)
- Fahrräder (inkl. Zubehör)
- Sanitätswaren (Sanitätshäuser)

### Anlage 2: Liste der nahversorgungsrelevanten Sortimente

- Lebensmittel (inkl. Getränke, Reformwaren, Bio-Artikel)
- Drogerieartikel (Körperpflege, Reinigungsmittel), Parfümerieartikel, Friseurartikel
- Pharmazeutische Artikel / Arzneimittel
- Schnittblumen
- Zeitungen, Zeitschriften (Kiosksortiment, Supermärkte)

### Anlage 3: Liste nichtzentrenrelevante Sortimente

- Möbel (inkl. Matratzen)
- Antiquitäten (Möbel)
- Sportgroßgeräte
- Bodenbeläge (inkl. Teppichrollen, Laminat)
- Farben, Lacke
- Tapeten
- Baustoffe, Baumarktartikel, Installationsmaterial
- Campingartikel (ohne Bekleidung und Schuhe)
- Sanitärwaren
- Werkzeuge, Eisenwaren
- Kfz-Zubehör
- Büromaschinen (inkl. Büroeinrichtungen)
- Zoobedarf (inkl. Tiers, Tiernahrung, Heimtierbedarf)
- Gartenbedarf (Inkl. Pflanzen, Pflanzgefäße)
- Babybedarf (Kindermöbel, Kindersitze, ohne Babybekleidung)

- (b) Pflanzlisten (zu den textlichen Festsetzungen 7.2 bis 7.5, 7.7 bis 7.9, 7.11 bis 7.12, 7.14, 7.16, 7.18, 7.21)

**Pflanzliste A: Laubbäume in Straßen, Grünflächen und Gewerbeflächen**

<b>Artenauswahl Laubbäume:</b>	
Stieleiche	Quercus robur
Esche	Fraxinus excelsior
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn, Spitzahorn, Bergahorn	Acer campestre, A. platanoides, A. pseudoplatanus
Vogelbeere, Schwed. Mehlbeere	Sorbus aucuparia, S. intermedia
Hahndorn, Apfeldorn	Crataegus crus-galli, C. x lavalleyi
Vogelkirsche, Traubenkirsche	Prunus avium, P. padus
Winterlinde, Sommerlinde	Tilia cordata, T. platyphyllos
Obstgehölze (nicht in M22)	Malus, Prunus, Pyrus
Walnuss	Juglans regia
Rotbuchen	Fagus sylvatica
<b>Pflanzgrößen:</b>	
Mind. Hochstamm, Stammumfang 18/20 cm, 3xv, mDb.	

Hinweis: In der Pflanzenliste A wird für die Pflanzung von Straßenbäumen die Verwendung von einheimischen Laubbäumen empfohlen. Angesichts der immer stärker spürbaren Auswirkungen des Klimawandels (Trockenheit, Hitze, Starkregen) ist es zukünftig ggf. notwendig, auch nicht einheimische Baumarten bei der Auswahl und Pflanzung von Straßenbäumen zu berücksichtigen, da diese gegenüber den veränderten Anforderungen besser gewappnet sind.

**Pflanzliste B: Laubholzhecken**

<b>Artenauswahl geschnittene Laubholzhecken:</b>	
Hainbuche	Carpinus betulus
Feldahorn	Acer campestre
Liguster	Ligustrum vulgare
Rotbuche	Fagus sylvatica
Weißdorn	Crataegus monogyna
<b>Pflanzgrößen:</b>	
<b>Heckenpflanzen, mind. 100/125 cm, 2xv.</b>	

**Pflanzliste C: Naturnahe Strauchpflanzungen und Knickneuanlagen**

<b>Artenauswahl Knickpflanzungen:</b>		
Hasel	Corylus avellana	10 %
Schlehe	Prunus spinos	10 %
Weißdorn	Crataegus monogyna	10 %
Feldahorn	Acer campestre	5 %
Hundsrose	Rosa canina	10 %
Stieleiche (Überhälter)	Quercus robur	5 %
Vogelbeere	Sorbus aucuparia	5 %
Esche (Überhälter)	Fraxinus excelsior	5 %
Hainbuche (Überhälter)	Carpinus betulus	10 %
Holunder	Sambucus nigra	5 %
Schneeball	Viburnum opulus	10 %
Gem. Heckenkirsche	Lonicera xylosteum	10 %
Bergahorn	Acer pseudoplatanus	5 %
<b>Pflanzgrößen:</b>		
<b>mind. Sträucher oder Heister 60/100 cm</b>		
<b>Überhälter: Hochstämme oder Stammbüsche, StU mind. 14/16 cm</b>		

Pflanzliste D: Laubbäume für Grünstreifen an der Kronsfordter Landstraße

<b>Artenauswahl Laubbäume für Grünstreifen Kronsfordter Landstraße</b>	
Vogelbeere, Schwed. Mehlbeere	<i>Sorbus aucuparia</i> , <i>S. intermedia</i>
Hahnendorn, Apfeldorn	<i>Crataegus crus-galli</i> , <i>C. x lavalleyi</i>
Vogelkirsche, Traubenkirsche	<i>Prunus avium</i> , <i>P. padus</i>
Wildobst/Obstgehölze	<i>Malus</i> , <i>Prunus</i> , <i>Pyrus</i>
Walnuss	<i>Juglans regia</i>
<b>Pflanzgrößen:</b>	
Laubbäume: Mind. Hochstamm, Stammumfang 18/20 cm, 3xv, mDb.	
Obstbäume: Mind. Hochstamm, Stammumfang 16/18 cm, 3xv, mDb.	