

I. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

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

I.1.1

Innerhalb der Gewerbegebiete sind gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 BauNVO alle Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären, und die aufgrund der dort vorhandenen Stoffe den Klassen II bis IV 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, unzulässig. Entsprechendes gilt für Anlagen, die aufgrund des Gefahrenindex der dort vorhandenen Stoffe den Abstandsklassen II bis IV zuzuordnen sind.

I.1.2

Innerhalb der Gewerbegebiete sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

I.1.3

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.

I.1.4

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

I.1.5

Innerhalb der Gewerbegebiete sind nachfolgend aufgelistete Nutzungen unzulässig:

- Vergnügungsstätten (wie z. B. Tanzpaläste, Diskotheken, Bars, Spielhallen, Entertainment Center)
- Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, im Sinne von § 33 a der Gewerbeordnung sowie entsprechende Einzelhandelsbetriebe wie Sexshops und Erotikfachmärkte.

I.1.6

Die gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO im Bereich des GE(e) - 1 und des GE(e) - 2 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig.

I.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 und 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 in Teil A - Planzeichnung - festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche vor dem Baugrundstück (gemessen in Fahrbahnmitteln) 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) überschritten werden.

I.2.3

Die Errichtung von Sonnenkollektoren ist innerhalb der Gewerbegebiete allgemein zulässig, wobei die in Teil A - Planzeichnung - festgesetzte Gebäudehöhe für diesen Nutzungszweck nicht überschritten werden darf. Spiegelungen sind auszuschließen.

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 Carports und Garagen mit ihren Ein- und Ausfahrten (§ 12 Abs. 6 BauNVO und § 14 Abs. 1 BauGB)

Innerhalb der Gewerbegebiete sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und Carports auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Von öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen muss ein Abstand von mindestens 3,00 m eingehalten werden. Dies gilt nicht für Einfriedungen.

Hinweis IV.1 ist entsprechend zu berücksichtigen.

I.5. Abgrabungen und Aufschüttungen / Höhenangleichungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB i. V. m. § 2 Abs. 6 LBO)

I.5.1

Innerhalb der Gewerbegebiete sind **Geländeaufschüttungen** oder -abgrabungen zur Höhenangleichung von Grundstücks-(teil)-flächen an die öffentlichen bzw. privaten Erschließungsflächen, die im Zusammenhang mit dem plangemäßen Vorhaben stehen und

aus entwässerungstechnischen Erfordernissen notwendig werden, ausschließlich zu diesem Zweck allgemein zulässig, wobei diese Maßnahmen nicht auf das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung anzurechnen und auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig sind.

Hinweis:

Nach den in der Begründung abgedruckten Aussagen einer geotechnischen Baugrundbeurteilung sind unterschiedliche Bodenarten vorhanden. Die angegebenen „Wasserstände“ variieren zwischen 0,70 und 5,50 m unter der jeweiligen Geländeoberkante. In Bereichen mit geringen Grundwasserflurabständen sind die nach TR-Boden bzw. LAGA M 20 (Gemische) geltenden Einbaukriterien und -beschränkungen zu berücksichtigen.

I.5.2

Soweit Höhenangleichungen erforderlich werden, sind die Geländeübergänge **zwischen den Baugrundstücken und den öffentlichen Grünflächen** sowie innerhalb der Gewerbegebiete in Form einer Abböschung herzustellen. Einzuhaltender Höhenbezugspunkt ist die Grundstücksgrenze.

(Hinweis: Auf der Grenze zwischen den Gewerbegebieten und den Grünflächen B sind die Geländehöhen verzeichnet.)

Soweit Höhenangleichungen erforderlich werden, sind Geländeübergänge **zwischen den Baugrundstücken** im Gewerbegebiet ausschließlich in Form einer bepflanzten Abböschung herzustellen. Auf Festsetzung II.3.2 wird verwiesen

I.6 Festsetzung zur Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB, § 9 Abs. 6 BauGB)

Die Ableitung der Niederschlagswasser auf privatem Grund erfolgt mit Anschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal. Die Einleitmenge in den öffentlichen Regenwasserkanal wird auf 85% der hydraulisch nachzuweisenden Berechnung begrenzt. Für die Berechnung ist ein 30-jährliches Regenereignis (Überflutungsnachweis für Gewerbegebiete gem. DWA-Regelwerk Arbeitsblatt DWA-A 118) zu berücksichtigen.

(Der Nachweis ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.)

I.7 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, § 1 Abs. 4 Ziffer 1 BauNVO)

I.7.1 Schutz vor Gewerbelärm

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die folgenden Emissionskontingente LEK_i nachts (bezogen auf 1 m²) nicht überschreiten:

Gebiet k	Emissionskontingente $L_{EK,i,k}$		
Teilfläche	nachts		
	Richtung Südosten	Richtung Norden	Richtung Westen
GE 1	60	55	45
GE 2	60	55	45
GE 3	60	60	45
GE 4	60	60	45
GE 5	60	60	45
GE 6	60	60	45
GE 7	55	55	55
GE 8	55	55	55
GE 9	50	60	50
GE 10	50	60	50
GE 11	55	55	55
GE 12	50	60	55
GE 13	50	60	55

Grundlage der Festsetzungen ist §1, (4), Satz 1, Ziffer 1 BauNVO.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt in Anlehnung an DIN 45691:2006-12 Abschnitt 5. Die Immissionsprognosen sind abweichend von der DIN 45691:2006-12 wie folgt durchzuführen:

- Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungsanteile für den jeweiligen Betrieb aus den festgesetzten maximal zulässigen Emissionskontingenten mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 (Berechnung in A-Pegeln, ohne Berücksichtigung der Geländehöhen, der Meteorologiekorrektur, des Ruhezeitenzuschlags, weiterer Abschirmungen sowie Reflexionen im Plangeltungsbereich, Lärmquellenhöhe 1 m über Gelände);
- Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose auf Grundlage der TA Lärm mit dem Ziel, die unter 1.) ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den betrachteten Betrieb zu unterschreiten.

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

I.7.2 Schutz vor von außen eindringenden Geräuschen

Zum Schutz der Büronutzungen im gesamten Gebiet sowie der ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzung im Bereich GE(e) - 3 werden die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018) entsprechend den nachfolgenden Abbildungen festgesetzt.

Die Abbildung 2 gilt ausschließlich für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden und gilt nur im GE(e) - 3.



**Abbildung 1: maßgeblicher Außenlärmpegel für
schutzbedürftige Räume**



**Abbildung 2: maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume,
die überwiegend zum Schlafen genutzt werden**

(Hinweis: Die DIN-Vorschrift 4109 wird im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens beim Amt Pinnau zur Einsicht bereitgehalten)

Zur Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen sind die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß für das jeweilige Außenbauteil (einschließlich aller Einbauten) DIN 4109 (Januar 2018) zu ermitteln.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.

Zum Schutz der Nachtruhe sind bei ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen im gesamten Plangeltungsbereich 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 und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109 (Januar 2018) erfüllt werden.

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.

II. Festsetzungen zur Grünordnung

Hinweis:

*Grundsätzlich sollte bei der Pflanzenauswahl die Feuerbrandverordnung beachtet werden.
(siehe Hinweis V.2 der textlichen Festsetzung)*

II.1 Baumpflanzungen auf den öffentlichen Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten entlang der Quickborner Straße in der öffentlichen **Grünfläche A** und in den **Wällen der Grünfläche B** sind Einzelbäume standortgerechter Arten, Stammumfang mindestens 18 - 20 cm, auf einer jeweils mindestens 12 qm großen offenen Vegetationsfläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Von den festgesetzten Standorten darf bis zu 10 m abgewichen werden. Die Gesamtanzahl der Bäume von 56 Stück ist zu erhalten.

Artenvorschläge:

Linde (Tilia in Arten)
Ahorn (Acer i. Arten)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Eiche (Quercus i. Arten)

II.2 Flächen mit Anpflanz- und Erhaltungsfestsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

II.2.1

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten **Fläche mit der Nr. 1** zum Erhalt und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen sind die dort stockenden Gehölze auf Dauer zu erhalten und mit standortgerechten Laubgehölzarten zu ergänzen. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen und dauerhaft zu erhalten.

Die Gehölzergänzungen sind mit 2 x verpflanzter Ware vorzunehmen.

Artenvorschläge:

Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Hasel (Corylus avellana)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Hundsrose (Rosa canina)
Kirschpflaume (Prunus cerasifera)
Schlehe (Prunus spinosa)
Stieleiche (Quercus robur)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Schneeball (Viburnum opulus)

II.2.2

Die in der Planzeichnung festgesetzten **Flächen mit der Nr. 2** zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen auf den Landschaftswällen sind mit

standortgerechten Laubgehölzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Gehölzpflanzungen sind im Abstand von 1,00 m zueinander und mit 2 x verpflanzter Ware vorzunehmen.

Artenvorschläge:

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Kirschpflaume (*Prunus cerasifera*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Stieleiche (*Quercus robur*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Schneeball (*Viburnum opulus*)

II.2.3 Auf den in der Planzeichnung festgesetzten **Flächen mit der Nr. 3** zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen sind Laubgehölzhecken auf einem 3,00 m breiten offenen Vegetationsstreifen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

Gehölzpflanzungen sind im Abstand von 1,00 m zueinander und mit 2x verpflanzter Ware vorzunehmen.

Artenvorschlag:

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Kirschpflaume (*Prunus cerasifera*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Schneeball (*Viburnum opulus*)

II.3 Anpflanzungen in den Gewerbegebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

II.3.1

In den Gewerbegebieten ist **entlang der Straßenverkehrsfläche** je angefangener 15 m Straßenbegrenzungslinie ein Einzelbaum einer standortgerechten Art, Stammumfang mindestens 18 - 20 cm, auf einer jeweils mindestens 12 qm großen offenen Vegetationsfläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die offene Vegetationsfläche ist vor Befahren zu schützen. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen.

Artenvorschläge:

- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Spitzahorn (*Acer platanoides*)

II.3.2

Als **Trennung zwischen den Gewerbegrundstücken** sind entlang der Grundstücksgrenzen Gehölzpflanzungen anzulegen, die dauerhaft zu erhalten sind. Bei Grundstücken bis einschließlich 3.000 m² beträgt die Breite der Vegetationsfläche 1,00 m, bei Grundstücken über 3.000 m² beträgt die Breite der Vegetationsfläche 1,50 m. Einbauten in den Vegetationsflächen sind nicht zulässig.

Festsetzung I.5.2 zu Abgrabungen ist entsprechend zu berücksichtigen.

Artenvorschläge:

- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*)
- Gemeine Heckenkirsche (*Lonicera xylosteum*)
- Hundsrose (*Rosa canina*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Schneeball (*Viburnum opulus*)

II.3.3

In den Gewerbegebieten sind als **Grundstückseinfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen** landschaftstypische Laubhecken mit einer Mindesthöhe von 1,00 m auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen mit Ausnahme der Grundstückszufahrten, Grundstückszuwegungen, Sichtdreiecken und Strecken mit Ver- und Entsorgungsleitungen anzulegen, die dauerhaft zu erhalten sind. Grundstücksseitig sind hinter den Hecken Zäune zulässig. Die Heckenhöhe hat mindestens der Höhe zu entsprechen. Alternativ ist eine dichte Berankung der Zäune mit mindestens 1 Kletter- oder Schlingpflanze / lfm auf einem mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsstreifen möglich.

Artenvorschläge:

- Hainbuche (*Carpinus betulus*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Feldahorn (*Acer campestre*)
- Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
- Efeu (*Hedera helix*)
- Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*)

II.3.4

Auf **Stellplatzanlagen** ist je angefangene 7 Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Im Wurzelbereich eines jeden Laubbaumes ist eine offene Vegetationsfläche mit einem durchwurzelbaren Raum von mindestens 12 qm (Mindestbreite von 2,00 m, Mindesttiefe 1,50 m) vorzuhalten und dauerhaft zu begrünen. Die Vegetationsflächen sind gegen ein Befahren mit Fahrzeugen zu sichern. Grundsätzlich ist bei der Pflanzenauswahl die Feuerbrandverordnung zu beachten.

Sofern die Stellplätze parallel zur Verkehrsfläche direkt hinter der Einfriedung gemäß Festsetzung II.3.3 angeordnet werden, können die zu pflanzenden Bäume der Festsetzung II.3.1 auf die o.g. Anzahl Bäume angerechnet werden.

Artenvorschläge:

Eiche (Quercus in Arten)
Bergahorn (Acer pseudoplatanus)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Spitzahorn (Acer platanoides)
Linde (Tilia in Arten)

II.3.5

In den Gewerbegebieten sind mind. **10 vom Hundert** (v.H.) der Grundstücksflächen mit Gehölzen flächig zu bepflanzen. Bis zu einem Grundstücksanteil von mind. 20 v.H. sind Vegetationsflächen herzustellen.

(Hinweis: die erforderlichen Pflanzungen gemäß den Festsetzungen II.3.1 - II.3.4 können auf die 10 von Hundert angerechnet werden.)

Je 1 m² ist ein Strauch zu pflanzen.

Artenvorschläge:

Feldahorn (Acer campestre)
Hainbuche (Carpinus betulus)
Hasel (Corylus avellana)
Pfaffenhütchen (Euonymus europaeus)
Gemeine Heckenkirsche (Lonicera xylosteum)
Hundsrose (Rosa canina)
Schlehe (Prunus spinosa)
Schwarzer Holunder (Sambucus nigra)
Schneeball (Viburnum opulus)

III. Festsetzungen gemäß § 84 Abs. 1 LBO (SH)

III.1 Werbeanlagen

III.1.1

Zur Bundesautobahn A 23 wirkende Werbeanlagen sind nicht zulässig.

III.1.2

Zur Landesstraße 76 wirkende Werbeanlagen sind:

- nur zulässig, wenn sie auf im Plangebiet ansässige Firmen hinweisen,
- nur an der Stätte der Leistung zulässig,
- ausschließlich an den Gebäudefassaden mit einer Flächengröße von maximal 25 m² pro Stätte der Leistung wobei die festgesetzte Gebäudehöhe durch die Oberkante der Werbeanlage nicht überschritten werden darf.

III.1.3

Zulässig sind maximal 3 Fahnenmaste pro Stätte der Leistung, die nicht auf die maximal zulässige Flächengröße der Ziffer III.1.2 anzurechnen sind.

III.1.4

Beleuchtete Werbeanlagen dürfen nur in mattweißem Licht und blendfrei ausgeführt werden.

III.1.5

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen auf Dächern,
- nach oben abstrahlende Beleuchtungen.

III.2 Beleuchtung

Alle Lichtquellen des Gewerbegebietes sind so abzuschirmen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraße L 76 und der BAB 23 nicht erfolgt.

Sie sind so auszubilden, dass sie durch ihre Form, Farbe, Größe oder dem Ort und die Art der Anbringung nicht zu Verwechslungen mit Verkehrszeichen und -einrichtungen Anlass geben oder deren Wirkung beeinträchtigen können.

IV. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen

IV.1 Anbauverbotszone

IV.1.1 Anbauverbotszone BAB A 23

Gemäß § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) dürfen Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 40 m von der Bundesautobahn 23 (BAB 23), gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden. Im Übrigen bedürfen nach § 9 (2) FStrG die Genehmigungen baulicher Anlagen in einer Entfernung bis zu 100 m längs der BAB 23, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, der Zustimmung der Straßenbaubehörde.

IV.1.2 Anbauverbotszone L 76

Nach § 29 des Straßen- und Wegegesetzes dürfen längs einer Landesstraße Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. Anlagen der Außenwerbung stehen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt den Hochbauten gleich. Dies gilt entsprechend auch für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs.

IV.2 Wasserschutzgebiet

Ein kleiner Teil (nordwestlich) des B-Plan Nr. 11 liegt in der Zone III B des Wasserschutzgebiets Pinneberg Peiner Weg.

Der Einbau von auswasch- oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien (z.B. Boden- u. Recyclingmaterial, Bauschutt) ist in der Schutzzone III B verboten. Verwendetes Material muss den Anforderungen des Regelwerks 20 der LAGA (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) entsprechen. Vor dem Einbau solcher Materialien ist daher eine Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde erforderlich und die entsprechenden Unbedenklichkeitsnachweise des

Materials (Zertifikate bzw. Laboranalysen) sind der Wasserbehörde vor dem Einbau vorzulegen.

Die Verwendung von wassergefährdenden Betonzuschlagstoffen ist unzulässig.
Bei der Verlegung von Abwasserleitungen und -kanälen im Wasserschutzgebiet ist die DIN EN 1610 und das ATV Arbeitsblatt A 142 zu beachten.

Bei Baumaßnahmen an geplanten Straßen ist die "Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag Ausgabe 2002)" einzuhalten.

Das Wasserschutzgebiet ist im nordwestlichen Bereich der Planzeichnung nachrichtlich gekennzeichnet.

V. Hinweise

V.1 Artenschutz

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dürfen alle Arbeiten an Gehölzen und die Baufeldräumung gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Schonzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem 28/29.02. 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 auf ggf. Vogel- und Fledermausvorkommen zu prüfen und es sind je nach festgestelltem Vorkommen ggf. spezielle Maßnahmen zu ergreifen. Dabei kann es auch sein, dass die Bauausführung zeitlich verschoben werden muss.

V.2 Feuerbrandverordnung

Die Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein weist in ihrer Informationsschrift für Pflanzengesundheit auf den Feuerbrand hin: „Feuerbrand ist eine meldepflichtige Pflanzenkrankheit, die durch das Bakterium *Erwinia amylovora* hervorgerufen wird. Die Krankheit richtet Jahr für Jahr großen Schaden in Obstbetrieben und Baumschulen an.“

Da sich auf direkt angrenzend Baumschulflächen befinden, wird zur Gefahrenminimierung auf die Feuerbrandverordnung vom 20. Dezember 1985 (BGBl. I S. 2551), die zuletzt durch Artikel 10 der Verordnung vom 10. Oktober 2012 (BGBl. I S. 21 13) geändert worden ist, hingewiesen.

V.3. Boden

Der anfallende Bodenaushub soll im Plangebiet verbleiben und in geeigneter Weise wiederverwendet werden. Nicht wieder verbauter Erdaushub ist nach den geltenden Rechtsprechungen sachgerecht zu entsorgen.

Das Bodengutachten geht davon aus, dass für unterkellerte Baukörper Trockenhaltungsmaßnahmen, mind. in Form von Drainagen in Kombination mit Abdichtungsmaßnahmen oder wasserundurchlässige Wannenkonstruktionen, erforderlich

werden. Für nicht unterkellerte Baukörper sollten Schutzmaßnahmen gegen Bodenfeuchte und ggf. Drainagen vorgesehen werden.

V.4. Externe Kompensationsfläche

Dem Eingriff in das Schutzgut Boden werden 12.585 m²/ Ökopunkte aus dem Ökokonto ÖK 40 Bilsbek-Ranzel und 22.415 m²/ Ökopunkte aus dem Ökokonto ÖK 59-4 Bilsbek-Niederung 4 der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein zugeordnet. Damit ist der erforderliche Ausgleichsbedarf vollständig ausgeglichen.

Das Kompensationserfordernis von 255 m Graben wird außerhalb des B-Plangebietes Nr. 11, südlich der Quickborner Straße und nördlich des vorhandenen Verbandsgrabens in einem Niederungsbereich und im Zusammenhang mit dem zu schaffenden Rückhaltebereich und einer Vernässungsfläche geschaffen. Es wird ein neuer Graben angelegt mit naturnaher Gestaltung auf einer Länge von 200 m und Grütten auf einer Länge von 55 m wieder hergestellt. Insgesamt wird somit ein Ausgleich für den Grabenverlust im B-Plangebiet geschaffen. Die Flächen sind im Gemeindeeigentum. Es handelt sich um die Flurstücke 107/1, 506 und 512 der Flur 12.

V.5. Ordnungswidrigkeiten

Gemäß § 82 Abs. 1 Landesbauordnung (LBO SH) handelt ordnungswidrig, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwider handelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 82 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Aufgestellt: Pinneberg, den 04.12.2018



dn.stadtplanung . GbR
Dorle Danne & Anne Nachtmann
Hindenburgdamm 98 . 25421 . Pinneberg
Tel.: 04101 852 15 72 . Fax.: 04101 852 15 73
buero@dn-stadtplanung.de
www.dn-stadtplanung.de