

# **SATZUNG**

## **der Gemeinde Nützen, Kreis Segeberg, für den Bebauungsplan Nr.4 -3. Bau- abschnitt - für das Gebiet: „Gewerbegebiet südlich der A7 , nörd- lich der B 433 und beidseitig des Kirchweges“**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) vom 22. Januar 2009 in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 12.11.2018 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 - 3. Bauabschnitt - für das Gebiet „Gewerbegebiet südlich der A7 , nördlich der L320 und beidseitig des Kirchweges“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

### **TEIL B - TEXT**

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

1.1 In dem in der Planzeichnung Teil -A- festgesetzten "Gewerbegebiet" (GE) ist gem. § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahme des § 8 Abs.3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbe-

triebe mit einer Verkaufs- und Ausstellungsfläche bis zu 300 qm Grundfläche des Betriebes zulässig, wenn sie nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln, und in einem unmittelbaren Zusammenhang (räumlich und betrieblich) mit dem Produktions-, Großhandels oder Handwerksbetrieb stehen und diesem gegenüber in Baumasse und Grundfläche untergeordnet sind.

1.3 Im Bereich der Fläche Ziffer 5 ist eine Verkaufsfläche von maximal 800 qm zulässig, wenn sie nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln, dem Reifengroßhandel dienen und in einem unmittelbaren Zusammenhang (räumlich und betrieblich) mit dem Produktions-, Großhandels oder Handwerksbetrieb stehen und diesem gegenüber in Baumasse und Grundfläche untergeordnet sind.

1.4

## **2. Bauweise**

2.1 In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Baulängen über 50,00 m zulässig. Die Grenzabstände der offenen Bauweise sind einzuhalten.

## **3. Anpflanz- und Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB)**

3.1 Die mit Anpflanzungsgebot festgesetzten Gehölze (Heckenanpflanzung) sind zweireihig mit Pflanzen der Schlehen-Hasel Knickgesellschaft zu bepflanzen.

3.2 Die mit Anpflanzungsgebot und Erhaltungsgebot belegten festgesetzten Gehölze sind dauernd zu erhalten.

## **4. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)**

4.1 Die Firsthöhe im Gewerbegebiet wird mit maximal 20,00 m festgesetzt. Untergeordnete Bauteile mit bis zu 20% der Größe der baulichen Anlage dürfen eine Firsthöhe von bis zu 24,00 m aufweisen. Bezugshöhe für alle festgesetzten Höhenlagen baulicher Anlagen ist die Oberkante der erschließungsseitigen Straßen und Wege (§ 18 Abs. 1 BauVNO).

4.2 Die Firsthöhe im Bereich der Fläche für den Gemeinbedarf wird mit maximal 11,00 m festgesetzt. Bezugshöhe für alle festgesetzten Höhenlagen baulicher Anlagen ist die Oberkante der erschließungsseitigen Straßen und Wege (§ 18 Abs. 1 BauVNO).

4.3 Bei der Errichtung von Werbepylonen und von Fahnen zu Werbezwecken darf eine Gesamthöhe von 10,00 m nicht überschritten werden.

## **5. Festsetzungen zur Gestaltung des Baugebietes (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. mit § 84 LBO)**

5.1 Beleuchtete Werbeanlagen dürfen nur in Mattweißen Licht und blendfrei ausgeführt werden. Sie sind so auszugestalten, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der L 320 und der A7 nicht erfolgt.

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

6.1 Im Bereich der Knickschutzstreifen sind bauliche Anlagen jeglicher Art unzulässig.

6.2 Nicht belastete Niederschlagswasser sind vor Ort (nach den Regeln der Technik) zur Versickerung zu bringen.

## **7. Festsetzungen zur Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB )**

7.1 Die Ableitung von Abwasser aus dem jeweiligen Baugrundstück darf 0,55 l je m<sup>2</sup> Baulandfläche pro 24 h nicht überschreiten. Ausnahmsweise kann gem. §31(1) BauGB von der Festsetzung abgewichen werden, wenn sich die zulässigen Einleitmengen bzw. Kontingente verändern. Die Tages –Abwassermenge ist zu ermitteln.

7.2 Das Niederschlagswasser der privaten Flächen ist vor Ort zu versickern.

7.3 Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen ist, in den entlang der Straßenfläche zu realisierenden Mulden, zu versickern.

## **8. Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes ( § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)**

### **8.1 Schutz vor Gewerbelärm**

Zum Schutz der Wohnbebauung in Nützen und Kaltenkirchen sind nur Betriebe und Anlagen im Geltungsbereich des Gewerbegebiets des B-Plans 4.3 der Gemeinde Nützen zulässig, deren Geräuschemissionen die folgenden richtungsbezogene Emissionskontingente  $L_{EK,ik}$  (bezogen auf 1 m<sup>2</sup>) nachts in Richtung der Wohnbebau-

ung nordwestlich des Plangeltungsbereichs und in Richtung der Wohnbebauung südöstlich des Plangeltungsbereichs nicht überschreiten:

Teilfläche i	L <sub>EK,i,k</sub> nachts in Richtung der Wohnbebauung nordwestlich des Plangeltungsbereichs	L <sub>EK,i,k</sub> nachts in Richtung der Wohnbebauung südöstlich des Plangeltungsbereichs
	dB(A)	dB(A)
Fläche 1	50	40
Fläche 2	50	45
Fläche 3	50	45
Fläche 4	55	45
Fläche 5	50	40

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:

1. 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, weiterer Abschirmungen sowie Reflexionen im Plangeltungsbereich, Lärmquellenhöhe 1 m über Gelände);
2. 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).

## 8.2 Schutz vor Verkehrslärm

Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen werden die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Juli 2016) und der Entwürfe zu den 1. Änderungen (Januar 2017) entsprechend den nachfolgenden Abbildungen festgesetzt.

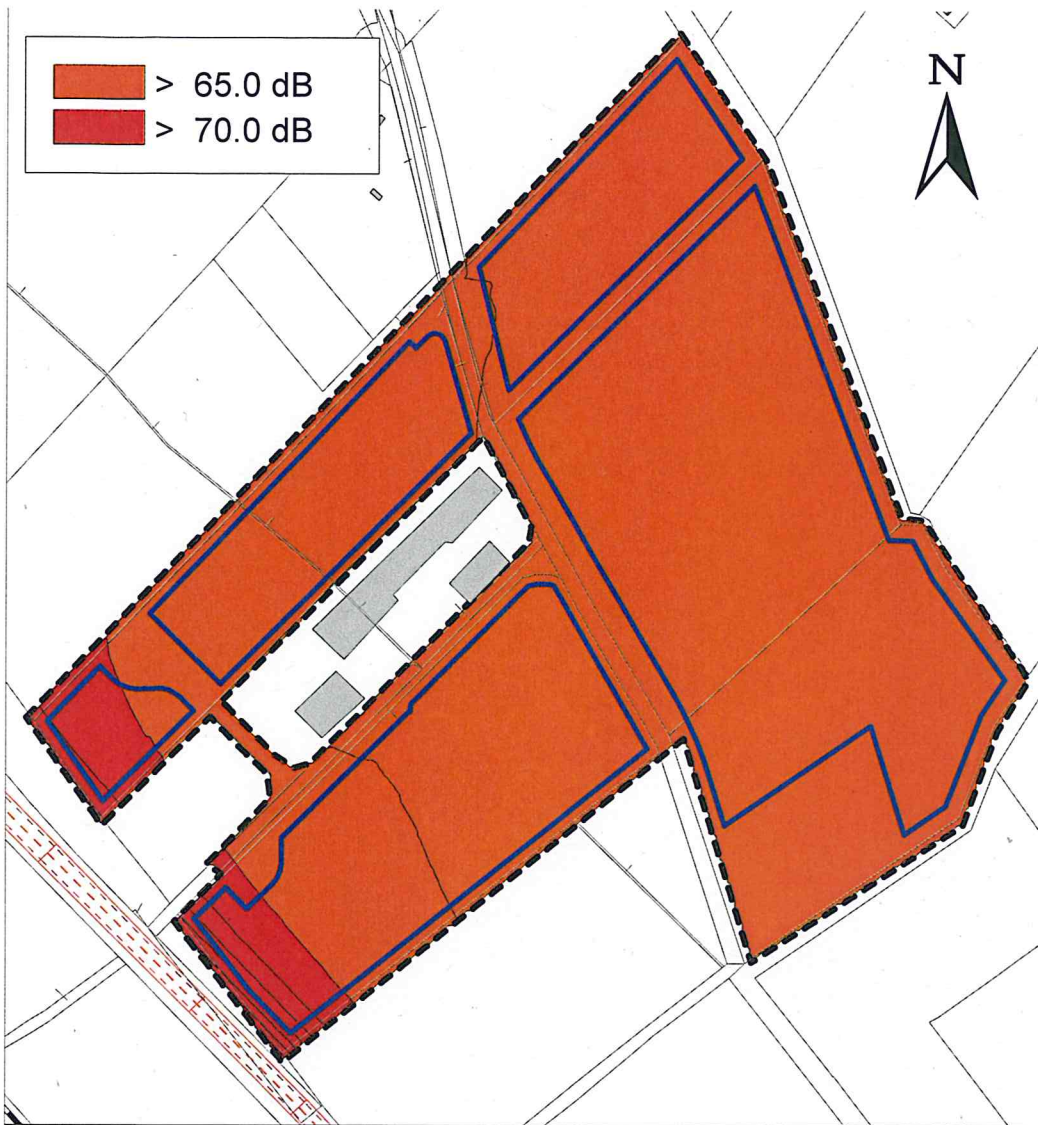


Abbildung 1

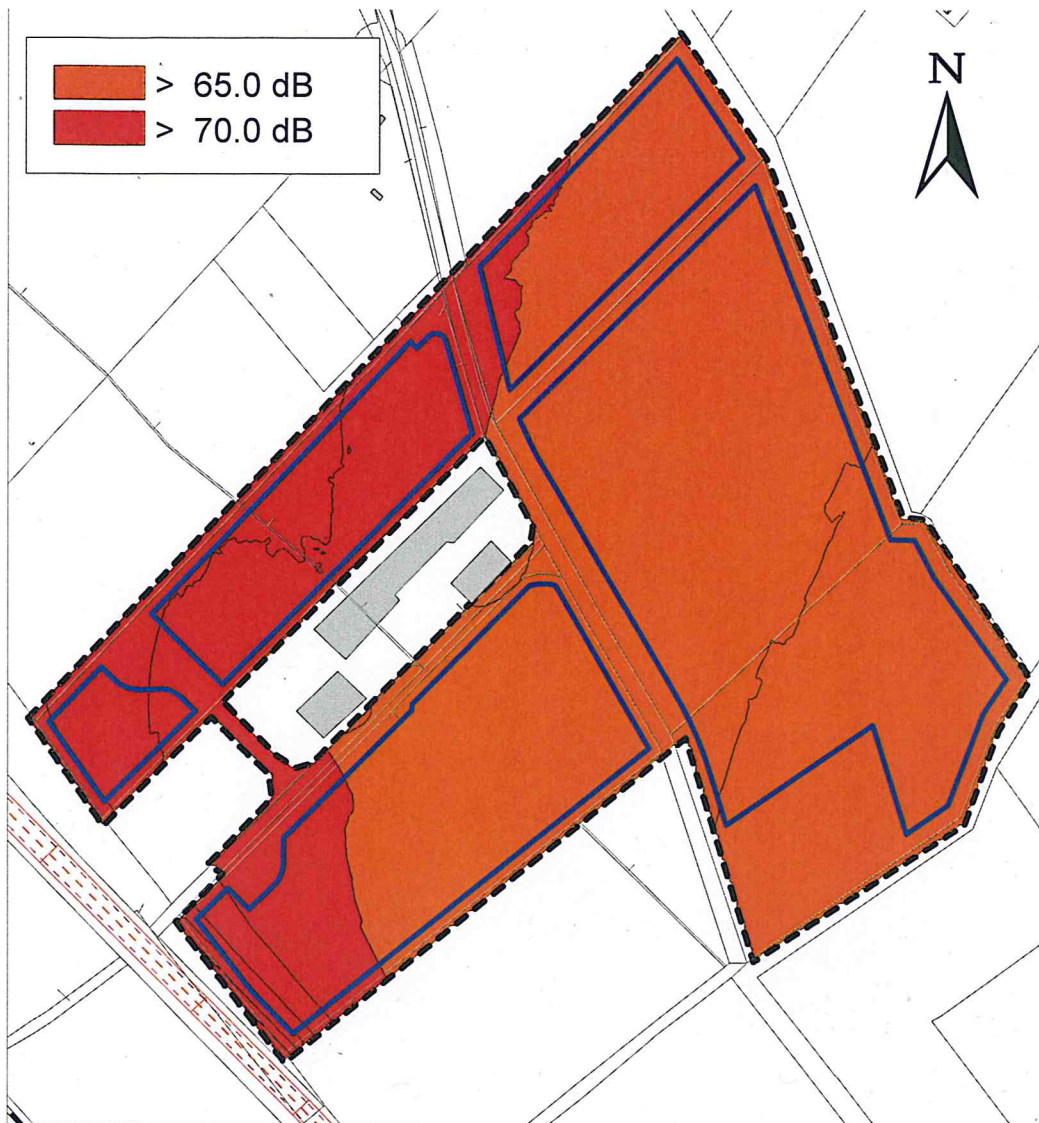


Abbildung 2

Die Abbildung 2 gilt ausschließlich für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden.

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 gemäß DIN 4109 und der Entwürfe zu den 1. Änderungen (Januar 2017) zu ermitteln.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Juli 2016) und der Entwürfe zu den 1. Änderungen (Januar 2017) nachzuweisen.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte 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 DIN 4109 erfüllt werden.

In einem Abstand von 26 m, gemessen von der Straßenmitte der Landesstraße L 320, sind Außenwohnbereiche geschlossen bzw. auf der lärmabgewandten Seite auszuführen. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb dieser Abstände ist generell zulässig.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

## 9. Sonstige Festsetzungen

9.1 Auf die festgesetzten Geh-, -Fahr- und Leitungsrechte kann verzichtet werden, wenn die Erschließung auf andere Art und Weise sichergestellt werden kann. Die Fläche kann dann überbaut werden.

Gemeinde Nützen

ausgefertigt am

15.03.2018



  
Bürgermeister