

# Satzung der Gemeinde Bredenbek über den Bebauungsplan Nr.11 "Gewerbegebiet Anschlußstelle A 210"

Planzeichnung (Teil A)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und nach § 32 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vor... folgende Satzung der Gemeinde Bredenbek über den Bebauungsplan Nr.11 "Gewerbegebiet Anschlußstelle A 210", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Es gilt die Bauutzungsverordnung 1990 / 1993.



Kartengrundlage: Bestandsplan vom 10.02.2001, Gemarkungen Kronsburg Flur 3, Bossee Flur 2, Vermessungsbüro Dipl. Ing. (TU) U. Lazar, Bredenbek

## Planzeichenerklärung

gemäß Planzeichenerklärung 1990 (PlanVO 90)

- Festsetzungen**
  - Art der baulichen Nutzung (vgl. Text Ziff. 1) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
    - SO** Sonstiges Sondergebiet - Logistikzentrum und Auslieferungslager für den überörtlichen Bedarf. (§ 11 BauNVO)
    - GE** Gewerbegebiete. (§ 8 BauNVO)
  - Maß der baulichen Nutzung (vgl. Text Ziff. 2) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
    - Lw 59** maximaler flächenbezogener Schalleisungspegel nachts (22.00-06.00 Uhr), z.B. 59 dB(A) / m<sup>2</sup>. (§ 1 Abs. 4, § 11 Abs. 1 BauNVO)
    - 0,6** Grundflächenzahl, z.B. 0,6. (§ 16 BauNVO)
    - II** Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß. (§ 16 BauNVO)
    - GH = 12 m** Höhe baulicher Anlagen (maximale Höhe über festgelegter Geländeoberfläche). (§ 16 BauNVO)
  - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
    - Baugrenze**. (§ 23 BauNVO)
  - Verkehrsfächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
    - Straßenverkehrsfläche**.
    - Straßenbegrenzungslinie**.
    - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**.
    - Bahnanlagen**.
  - Flächen für die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
    - Fläche für die Abwasserbeseitigung - Regenklärbecken**.
  - Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
    - öffentliche Grünfläche - naturnahe Parkanlage**.
  - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (vgl. Text Ziff. 4) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. 25 BauGB)
    - Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**.
    - Entwicklungsziel Gehölzstreifen**.
    - Entwicklungsziel Krnick**.
    - Baum anpflanzen**.
    - Umgrünung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern**.
  - Sonstige Planzeichen
    - SERVICE** besonderer Nutzungszweck von Flächen (vgl. Text Ziff. 3) (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)
    - Mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit, mit Fahrrechten zugunsten der Anlieger und mit Leistungserrechten zugunsten der Ver- u. Entsorgungsträger zu belastende Flächen**. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
    - festgelegte Geländeoberfläche über NN, z.B. 15,50m**.
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes**. (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Darstellungen ohne Normcharakter**
  - 1.1** Nummer des Teilgebietes, z.B. 1.1
  - 1/40** mögliche Grundstücksgrenze / modulare Teilung
  - 1/40** Flurstücksnummer, z.B. 1/40
  - vorhandene Flurstücksgrenze
  - vorhandene Flurgrenze
  - vorhandene Gemarkungsgrenze
  - A** Maßangabe in m, z.B. 10
  - A** Bezeichnung der Planstraßen und -wege, z.B. A
  - innere Aufteilung von Verkehrsflächen
  - vorhandener Graben
  - öffentlicher Fußweg
  - Richtungstrecke mit nördlicher Grenze des Schutzbereiches

## Text (Teil B)

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

#### 1.1 Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO)

(1) Das Sondergebiet „Logistikzentrum und Auslieferungslager für den überörtlichen Bedarf“ dient vorwiegend der Unterbringung von besonders flächenbeanspruchenden Betrieben, die im Hinblick auf ihre Güterlagerungs-, umschlags- und verteilfunktion ein gesteigertes Verkehrsaufkommen nach sich ziehen und daher besondere Anforderungen an eine verkehrsgünstige Lage aufweisen, wie z.B. Logistikunternehmen und Güterverteilzentren.

#### (2) Zulässig sind

- Speditionen, Fuhr- und Busunternehmen und zugeordnete Betriebshöfe,
- Lagerhaltungs- und Logistikunternehmen, Lagerhäuser und -plätze,
- Güterverteilzentren,
- Großhandelsbetriebe ohne Verkauf an den Endverbraucher,
- Werkstattbetriebe, die der Reparatur, Wartung und Pflege von Fahrzeugen der gewerblichen Personbeförderung und des Güterverkehrs sowie von landwirtschaftlichen Maschinen und Fahrzeugen dienen, und ihre Nebenanlagen.

#### (3) Ausnahmsweise zulässig sind

- in Verbindung mit Betrieben nach Abs. 2 der Produktion oder Weiterverarbeitung von Gütern dienende Betriebsstelle oder Anlagen, soweit diese sich der allgemein zulässigen Hauptnutzung räumlich (mindest 25 % der zugelassenen Grundfläche) und funktional deutlich unterordnen,
- Bürogebäude und Rechenzentren, die als Nebennutzungen mit Betrieben nach Abs. 2 in einem funktionalen Zusammenhang stehen und die der allgemein zulässigen Hauptnutzung räumlich und funktional untergeordnet sind,
- Verkaufseinrichtungen bis zu einer Größe von höchstens 300 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Ausstellungsfläche, wenn sie
  - in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblich-funktionalen Zusammenhang mit einem Werkstattbetrieb nach Abs. 2 Nr. 5 stehen,
  - diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind und
  - nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln.

(4) Unzulässig sind Abfall- und Schrottlager und Abwrackplätze

### 1.2 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

(1) Nicht zulässig sind

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Schank- und Speisewirtschaften,
- Abfall- und Schrottlager und Abwrackplätze,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Vergnügungsstätten.

(2) Verkaufseinrichtungen des Einzelhandels sind nur zulässig, wenn sie eine Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 300 m<sup>2</sup> nicht überschreiten, nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln und wenn sie in unmittelbarem räumlichen und betrieblich-funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

Eine Überschreitung des festgesetzten Höchstmaßes der Gebäudehöhe kann zugelassen werden für untergeordnete Teile baulicher Anlagen, sofern und soweit dieses aus technischen Gründen erforderlich ist.

### 3. Besonderer Nutzungszweck von Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Innerhalb der festgesetzten Fläche mit besonderem Nutzungszweck „Zentraler Servicebereich“ sind Anlagen und Einrichtungen zulässig, die der Versorgung der festgesetzten Baugebiete selbst dienen, z.B. Schank- und Speisewirtschaften, Verkaufseinrichtungen für Waren und Güter des täglichen Bedarfs (z.B. Kiosk), und ihre Nebenanlagen.

### 4. Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 Abs. 1a BauGB)

(1) An den festgesetzten Standorten „Baum anpflanzen“ sind heimische, standortgerechte Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

(2) Die in der Planzeichnung festgesetzten „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ sind flächig dicht (mind. 2 Pflanzen je m<sup>2</sup>) mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. „Durch die Anpflanzungen hindurch sind Zuwegungen mit einer Gesamtbreite von maximal 8 m je Grundstück zulässig. „Im Teilgebiet 1.1 können weitere Durchstiche zugelassen werden, sofern und soweit es für eine direkte rückwärtige Anbindung des jeweiligen Grundstückes an die Bahnanlagen erforderlich ist.“

(3) Die in der Planzeichnung festgesetzten „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (a) - Entwicklungsziel „Gehölzstreifen“ sind flächig dicht mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.“

(4) Auf der in der Planzeichnung festgesetzten „Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (b) - Entwicklungsziel „Krnick“ ist ein Krnick von mindestens 2,50 m Sohllbreite aufzusetzen, zweireihig mit heimischen, standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.“

(5) Die Ausgleichsmaßnahmen auf den in der Planzeichnung festgesetzten „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ werden pauschal allen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegenen Eingriffs-Baugrundstücken zugeordnet.

### 5. Örtliche Bauvorschriften (§ 92 LBO)

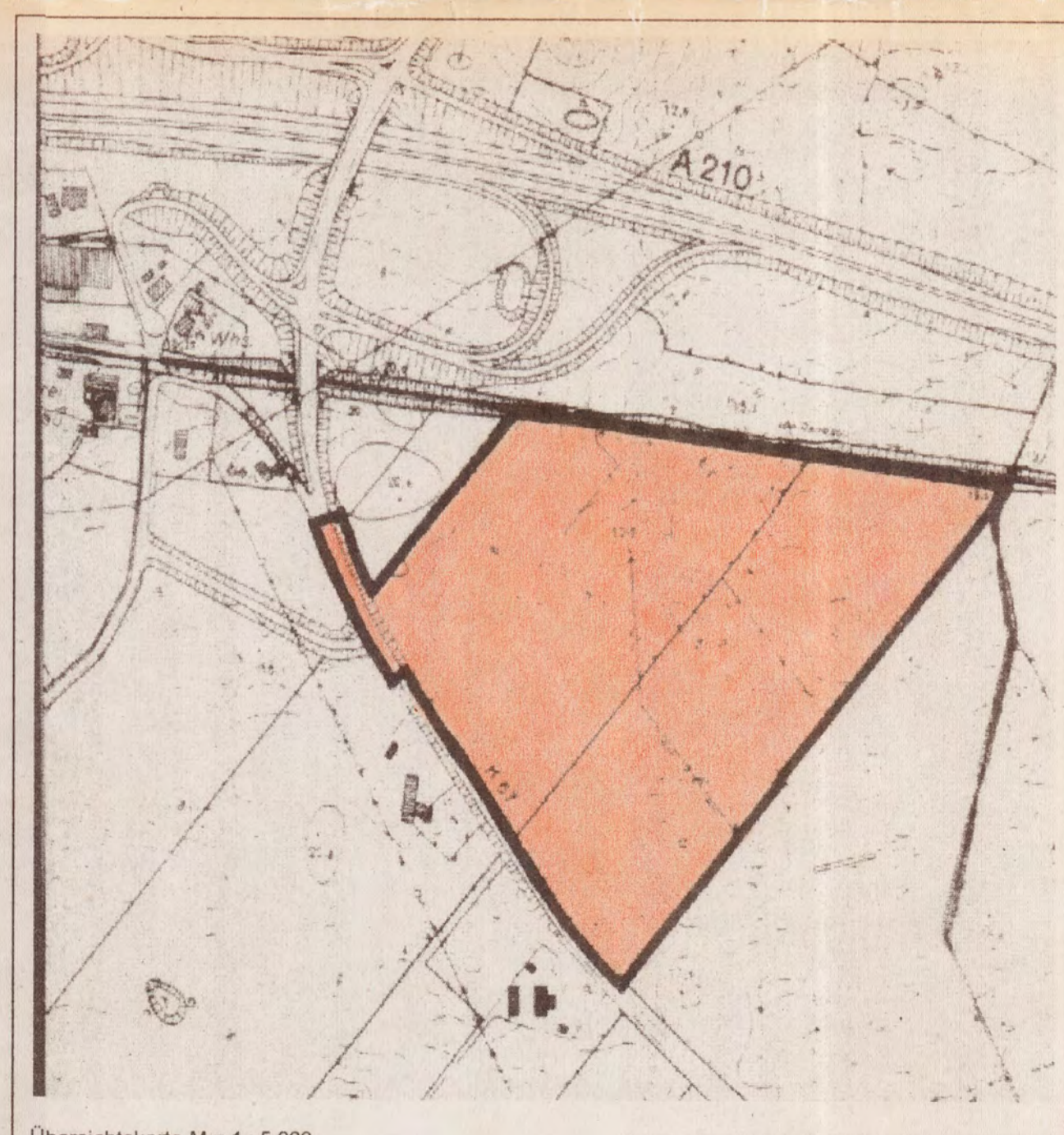
(1) Grundstückseinfriedungen zum öffentlichen Straßenraum wie Zäune, Mauern u.ä. müssen einen Abstand von mindestens 2,50 m zur Grundstücksgrenze einhalten.

(2) Werbeanlagen an Gebäuden sind oberhalb der Traufe nicht zulässig. „Für freistehende Werbeanlagen gilt die gebäudebezogene Höhenbeschränkung nach Satz 1 des jeweiligen Baugrundstückes. „Im Gewerbegebiet dürfen Werbeanlagen, die weniger als 20 m von dem nach Ziff. 4(3) festgesetzten Gehölzstreifen entfernt sind, eine Höhe von 5 m nicht überschreiten.“

(3) Glanzreflektierende Fassadenflächen sind nicht zulässig.

## Verfahrensvermerk

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 05.10.2000. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 12.03.2001 bis zum 27.03.2001 öffentlich bekanntgemacht.
  - Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 30.11.2000 durchgeführt worden.
  - Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.05.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgeführt.
  - Die Gemeindevertretung hat am 14.05.2001 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.06.2001 bis zum 02.07.2001 während folgender Zeiten: mo. di. u. do. 08.00 - 12.00 Uhr sowie di., 15.00 - 18.00 Uhr und fr., 08.00 - 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, vom 17.05.2001 bis zum 01.06.2001 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln öffentlich bekanntgemacht.
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (Ziff. 5) geändert worden. Dabei wurde eine einschneidende Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 43 Nr. 2 BauGB durchgeführt.
  - Die Gemeindevertretung hat am 19.07.2001 den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), als Satzung beschlossen und die Begründung durch (amtlichen) Beschluß beschlossen.
  - Die Richtigkeit der Angaben in den vorstehenden Verfahrensvermerken Nr. 1 - 8 ist bestätigt.
- Bredenbek, 13. Dez. 2001
- Der katastermäßige Bestand am 23.08.2001 sowie die Änderungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig beschimpft.
- Bredenbek, 23.08.2001
- Bredenbek, 13. Dez. 2001
- Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Spruchverfahren von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom 12.12.04 bis zum 02.01.2002 bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entscheidungsmängel geltend zu machen und das Erreichen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem am 02.01.2002 im Kraft getreten.
- Bredenbek, 07.01.2002



## Satzung der Gemeinde Bredenbek über den Bebauungsplan Nr. 11 für das "Gewerbegebiet Anschlußstelle A 210"

Planzeichnung / Text

Bearbeitet im Auftrage der Wirtschaftsförderungsgesellschaft des Kreises Rendsburg-Eckernförde mbH: PLANUNGSGRUPPE PLEWA UND PARTNER  
Sturmsallee 31 24937 Flensburg  
Tel.: 0461 / 25 481 Fax: 0461 / 26 348

Bearbeitungsstand: Ausfertigung  
07/01