



Satzung der Gemeinde Flintbek, Kreis Rendsburg-Eckernförde über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28

Für das Gebiet an der "Lise-Meitner-Straße", östlich der "Max-Planck-Straße", südlich und westlich der Straße "An der Bahn"

BEARBEITUNG: 31.05.2018, 07.12.2018, 25.01.2022,
01.02.2022, 27.11.2023, 07.12.2023

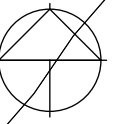
B2K
Architekten | Stadtplaner

B2K Kühle-Koerner PartG mbB
Schleiweg 10, 24106 Kiel
Tel.: +49 431 596 7460
info@b2k.de • www.b2k.de

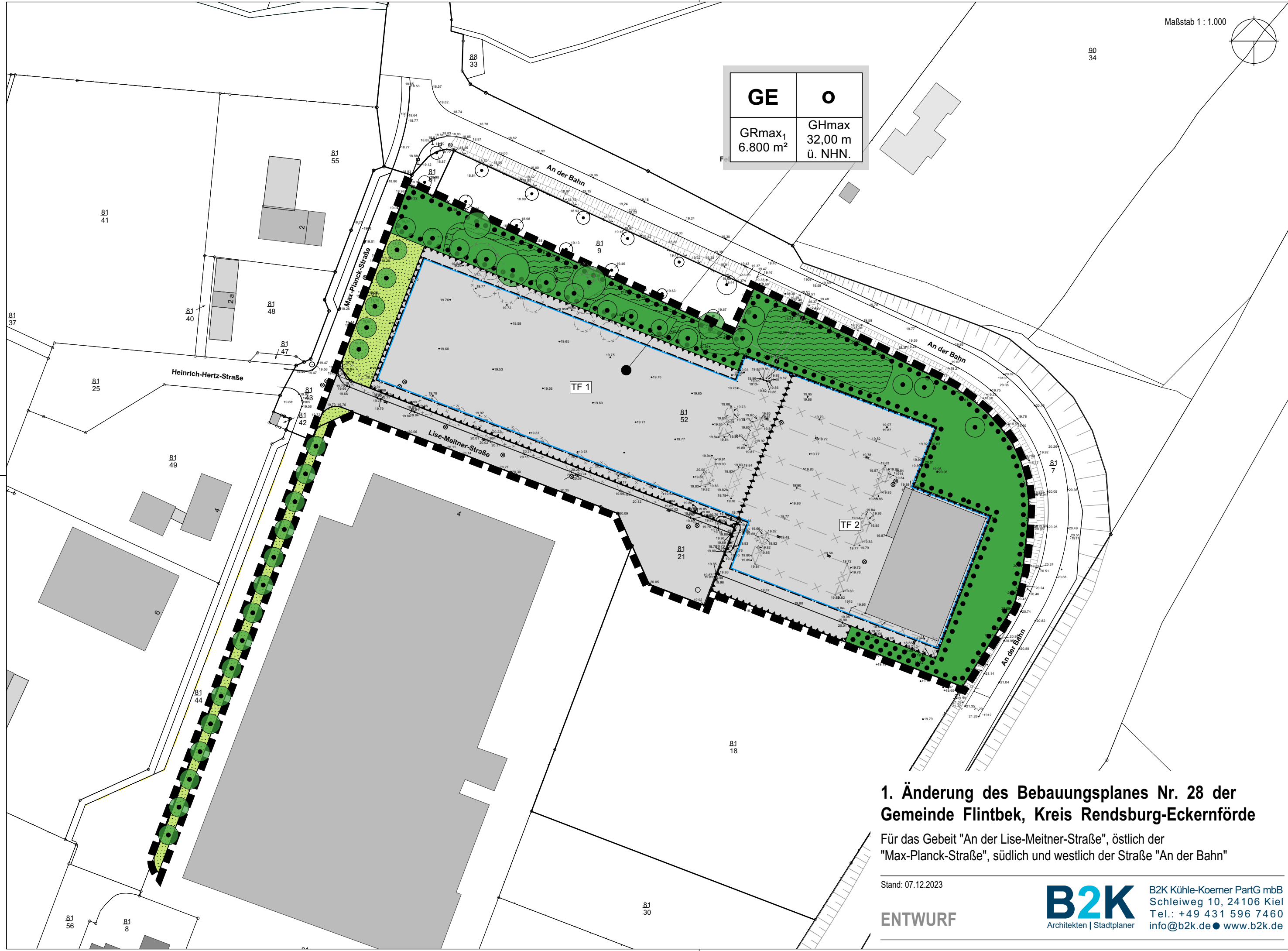
GEÄNDERT :

ART DES VERFAHRENS : REGEL-VERFAHREN VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN (§ 12 BauGB) EINFACHER BEBAUUNGSPLAN (§ 30 (3) BauGB) VEREINFACHTES VERFAHREN (§ 13 BauGB) BESCHLEUNIGTES VERFAHREN (B-PLÄNE DER INNENENTWICKLUNG § 13a BauGB)

STAND DES VERFAHRENS: § 3(1) BauGB § 4(1) BauGB § 4a(2) BauGB § 4(2) BauGB § 3(2) BauGB § 4a(3) BauGB § 1(7) BauGB § 10 BauGB



GE	o
GRmax ₁ 6.800 m ²	GHmax 32,00 m ü. NHN.



**1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28 der
Gemeinde Flintbek, Kreis Rendsburg-Eckernförde**

Für das Gebiet "An der Lise-Meitner-Straße", östlich der
"Max-Planck-Straße", südlich und westlich der Straße "An der Bahn"

Stand: 07.12.2023

ENTWURF

B2K Architekten | Stadtplaner
 B2K Kühle-Koerner PartG mbB
 Schleiweg 10, 24106 Kiel
 Tel.: +49 431 596 7460
 info@b2k.de • www.b2k.de

Planzeichenerklärung

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

1. FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28

§ 9 Abs. 7 BauGB

Art der baulichen Nutzung



Gewerbegebiet

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 8 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

$GR_{max_1} =$
6.800 m²

maximal zulässige Grundfläche z.B. 6.800 m²

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 16 Abs. 2 + 3, § 19 BauNVO

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

$GH_{max.} =$
32,00 m

Maximal zulässige Gebäudehöhe ü.NHN
z.B. 32,00 m

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 16 Abs. 2 + 3, § 18 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

O

offene Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
+ § 22 BauNVO



Baugrenze

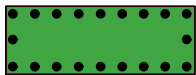
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
+ § 23 BauNVO

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft



Grünfläche, öffentlich (Begleitgrün)

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für
die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

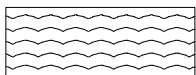
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB



Baum, zu erhalten

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses



Flächen für die Versickerung

§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB

Planzeichenerklärung

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

2. SONSTIGE PLANZEICHEN



Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
hier: Teilflächen für die Zuordnung der Emissionskontingente

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

3. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER



Flurstücksgrenze, vorhanden

81/21

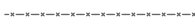
Flurstücksbezeichnung



Bebauung, vorhanden



Baum vorhanden



künftig fortfallend

19.75

Geländehöhenpunkt vorhanden mit der Höhenangabe über NHN.

Teil B - Text

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

- 1.1. In dem Gewerbegebiet (GE) sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.
Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von insgesamt max. 300 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn sie:
- nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
 - in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und
 - diesem gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- 1.2. Folgende Nutzungen sind gemäß § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO in dem Gewerbegebiet, auch ausnahmsweise, nicht zulässig:
- Abwrackplätze für Kraftfahrzeuge
 - Betriebe, von denen Erschütterungen ausgehen
 - Betriebe und Anlagen zum gewerblichen Halten oder zur gewerblichen Aufzucht von Tieren
 - Betriebe und Anlagen, in denen halogenierte Kohlenwasserstoffe hergestellt oder in größeren Mengen als für die jeweilige Betriebsart produktionsmäßig bedingt gelagert werden, Dioxine in gesundheitsgefährdender Konzentration freigesetzt werden, FCKW hergestellt oder verwendet werden sowie Asbestfasern bei Be- und Verarbeitungsvorgängen freigesetzt werden.
 - Vergnügungsstätten, die wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind.
- 1.3. In dem Gewerbegebiet (GE) sind gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO folgende Unterarten von Gewerbebetrieben aller Art (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. §§ 33 c, 33 d GewO - Gewerbeordnung) unzulässig:
- Wettbüros,
 - Hostessenbetriebe,
 - Bordelle.
- 1.4. In dem Gewerbegebiet (GE) ist die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16-19 BauNVO)

2.1. Höhe der baulichen Anlagen (Gebäudehöhe [GH])

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe [GH] durch die Höhenangabe in Meter über NHN (Normalhöhennull) festgesetzt. Die Gebäudehöhe wird durch die Oberkante des Daches begrenzt. Eine Überschreitung durch Dachaufbauten ist nicht zulässig.

Von der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe sind ausgenommen: betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen für Lüftung und Kühlung, Schornsteine und betriebsbedingte Antennenanlagen sowie untergeordnete Bauteile. Durch die vorgenannten Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe um bis zu 3,00 m zulässig.

2.2. Maximale Grundfläche (GR_{max})

In dem Gewerbegebiet wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO eine maximale Grundfläche (GR_{max1}) von 6.800 m² festgesetzt.

Zusätzlich wird für Zufahrten, Stellplätze, Lagerflächen und Nebenanlagen eine maximale Grundfläche (GR_{max2}) von 4.640 m² festgesetzt.

Teil B - Text

3. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

3.1. Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen

Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Der in der Planzeichnung als „Fläche mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ausgewiesene flächige Baum- und Strauchbestand mit eingrünenden Funktionen ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen, wobei der Baumanteil jederzeit mind. 15 % Flächenanteil betragen muss. Lückige Bereiche sind durch Ergänzungspflanzungen mit standortgerechten heimischen Laubgehölzen zu schließen. Abgängige Gehölze sind gleichwertig zu ersetzen.

Innerhalb der Anpflanzungsfläche sind naturnah ausgebildete Entwässerungsanlagen in Form von schmalen Mulden und ausgemuldeten Flächen für das Sammeln und die Versickerung des im Gebiet anfallenden Regenwassers zulässig. In den Bereichen der Regenwasser-Versickerungsflächen sind für die Baumpflanzungen Schwarzerle und Weide zu verwenden.

Die Flächen sind von jeglicher baulichen Nutzung, Versiegelung sowie intensiver gärtnerischer Nutzung freizuhalten.

Erhalt der Einzelbäume

Die in der Planzeichnung (Teil A) als zu erhalten festgesetzten Laubbäume sind dauerhaft zu erhalten, vor Beeinträchtigungen zu schützen und zu pflegen sowie bei Abgang durch gleichartige oder standortgerechte heimische Laubbäume (Stieleiche, Hainbuche) in der Qualität 3 x v. Hochstamm, Stamm-U. 16 - 18 cm zu ersetzen.

3.2. Sonstige Maßnahmen und Vorkehrungen zum Ausgleich und zum Artenschutz

Ausgleich

Der naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleich wird außerhalb des Plangeltungsbereiches der 1. Änderung des B-Planes Nr. 28 erbracht, indem auf das Guthaben des im Hügelland im Kreis Rendsburg-Eckernförde liegenden Ökokontos 67.20.35-Westensee-5 zugegriffen wird.

Artenschutzrechtlich begründete Vorkehrungen und Maßnahmen

Die aus Gründen des Artenschutzes erforderlichen und in dem entsprechenden Gutachten zu dieser Bauleitplanung aufgeführten Vorkehrungen und Maßnahmen sind umzusetzen. Die dort aufgeführten Regelungen zu Bauzeiten sind einzuhalten.

4. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 86 LBO S.-H.)

4.1. Dacheindeckungen

In dem Gewerbegebiet sind als Dacheindeckungen für die Hauptgebäude nur Gründächer (mit lebenden Pflanzen) zulässig. Für untergeordnete Dachflächen wie Eingangsüberdachungen und für Nebenanlagen sind auch andere Dachmaterialien zulässig.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn nachgewiesen werden kann, dass aus technischen Gründen eine Grünbedachung nicht möglich ist und stattdessen eine Fassadenbegrünung von mindestens 50% der Fassade erfolgt.

4.2. Fassaden- und Dachgestaltung

In dem Gewerbegebiet sind für die Gestaltung der Außenfassaden und Dachflächen hochglänzende Oberflächenmaterialien und Materialien oder Anstriche in Leucht- und Signalfarben nicht zulässig. Ausnahmen sind zulässig für untergeordnete Fassadenelemente. Hiervon ausgenommen sind Glasbauelemente.

Teil B - Text

4.3. Werbeanlagen

Beleuchtete Werbeanlagen

Leuchtwerbung und angeleuchtete Werbeanlagen, Werbeanlagen mit wechselndem und/oder bewegtem Licht sowie als in den Himmel ausgerichtete Lichtstrahler (Skybeamer) sind unzulässig.

Werbeanlagen an Gebäuden

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur unterhalb der Traufe sowie in den Giebelbereichen und -flächen zulässig. Je Fassadenseite ist eine Fläche für Werbung von insgesamt 10m² zulässig.

Werbeanlagen in der Dachzone sind nicht zulässig.

Freistehende Werbeanlagen

In dem Gewerbegebiet (GE) ist je Gewerbeansiedlung an der Stätte ihrer Leistung ausnahmslos eine [1] freistehende Werbeanlage (Werbetafel) zulässig, wobei eine Ausrichtung nur in Richtung der das Grundstück erschließenden öffentlichen Straße zulässig ist. Die freistehende Werbeanlage (Werbetafel) ist bis zu einer folgenden Größe zulässig:

- Die Höhe darf maximal 3,00 m und die Breite maximal 3,00 m betragen.
- Die Werbefläche der freistehenden Werbeanlage darf maximal 4 m² groß sein.

Der Abstand der freistehenden Werbeanlage (Werbetafel) zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche muss mindestens 1,50 m betragen. Zusätzlich sind die Sichtflächen an den Zufahrten gemäß den Richtlinien (RASt06) freizuhalten.

Fahnenmasten mit innenliegender Seilführung sind als Werbeanlagen zulässig. Ihre Höhe darf die maximale Gebäudehöhe (GH max. über NHN) nicht überschreiten.

5. **Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Emissionskontingente:

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

Tabelle Emissionskontingente tags und nachts gemäß DIN 45691:2006-12

Teilfläche	LEK, tags	LEK, nachts
TF 1	65	50
TF 2	65	50

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.

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

Die Emissionskontingente beziehen sich auf die Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 28. Sie sind nicht binnenwirksam.

Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen und/oder Teilen davon in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z. B. durch Baulast oder öffentlich-rechtlichen Verträgen).

Teil B - Text

6. Hinweise

6.1. Landschaftspflege

Bei allen im Plangebiet anstehenden Baumaßnahmen sind die zu erhaltenden Bäume sowie die sonstigen Gehölze und Grünflächen durch die in der DIN 18920 sowie in den Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS-LP 4 von 1999), Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ aufgeführten Maßnahmen zu schützen.

6.2. Altlasten

Etwaige Altlasten sind, obgleich derzeit nicht bekannt, nicht gänzlich auszuschließen. Sollten daher bei den geplanten Baumaßnahmen Abfälle (z.B. Bauschutt, Hausmüll o.ä.) aufgefunden werden oder sich sonstige Hinweise (z.B. Geruch etc.) ergeben, ist die zuständige Stelle für Abfallwirtschaft und Bodenschutz des Kreises Rendsburg-Eckernförde zu informieren.

6.3. Kampfmittel

Gemäß der Anlage zur „Landesverordnung zur Abwehr von Gefahren für die öffentliche Sicherheit durch Kampfmittel“ (Kampfmittelverordnung) in der aktuell gültigen Fassung gehört die Gemeinde Flintbek nicht zu den Gemeinden, die durch Bombenabwürfe im Zweiten Weltkrieg in besonderem Maße betroffen waren. Eine entsprechende Meldung des Landeskriminalamtes (Kampfmittelräumdienst) vom 22.09.2020 liegt vor. Zufallfunde von Kampfmitteln sind, obgleich unwahrscheinlich, jedoch nicht gänzlich auszuschließen. Etwaige Funde sind unverzüglich der zuständigen Polizeibehörde zu melden und dürfen, aufgrund der von ihnen ausgehenden Gefahr, nicht bewegt oder aufgenommen werden. Der Fundort ist bis zum Eintreffen der Polizei entsprechend zu sichern und vor Bewegungen oder Beeinträchtigungen zu schützen.

6.4. Archäologischer Denkmalschutz

Im Plangebiet bestehen keine oberirdischen Kulturdenkmale, das Plangebiet liegt jedoch in einem archäologischen Interessensgebiet. Das Archäologische Landesamt teilt in seiner Stellungnahme vom 08.06.2018 mit, dass es keine Bedenken gegen die Planung hat. Die Durchführung einer archäologischen Untersuchung ist demnach nicht erforderlich. Das Archäologische Landesamt weist jedoch darauf hin, dass bei Erdarbeiten archäologische Funde möglich sind. Sollten bei Erdarbeiten archäologische Substanzen entdeckt werden, besteht gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz für den Grundstückseigentümer bzw. für die Person, die die Erdarbeiten durchgeführt hat, die Verpflichtung, das Archäologische Landesamt unverzüglich über den Fund zu unterrichten. Das Kulturdenkmal und die Fundstätte sind in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.