

TEIL B - TEXT

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

§ 9 BauGB, BauNVO

1) Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 9 (1) 1 BauGB

1.1 Im Geltungsbereich ist gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO Einzelhandel nur zulässig:

- a) wenn dieser in einem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Großhandelsbetrieb-, Produktions- oder Handwerksbetrieb steht und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist und
- b) eine Größe von 300 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche für den Einzelhandelsanteil nicht überschritten wird und
- c) der Einzelhandel auf demselben Grundstück des Betriebes erfolgt.

Abweichend von den Gliederungspunkten a und b können ausnahmsweise Einzelhandelsbetriebe nur mit einer Verkaufs- und Ausstellungsfläche von bis zu 200 m² zugelassen werden, wenn die von ihnen angebotenen Waren und Güter vorwiegend dem Versand dienen.

1.2 Abweichend von der Ziffer 1.1 b kann ausnahmsweise eine Überschreitung der maximal zulässigen Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 300 m² für den Einzelhandelsanteil darüber hinaus bis zu maximal 1.200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche zugelassen werden, wenn es sich um Gewerbebetriebe aus dem Bereich des KFZ - Handwerk, der Holzverarbeitung einschließlich Möbelherstellung, des Bau- und Gartenbedarfs oder des Yacht- und Segelsportbedarfs handelt. Eine Unterordnung der Grundfläche und der Baumasse des Einzelhandelsanteils im Sinne der Ziffer 1.1 a ist hierbei nicht erforderlich.

1.3 In allen Teilgebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO:

- a) nur eine Wohnung je Gewerbebetrieb für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Betriebsinhaber oder Betriebsleiter gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO zulässig. Hiervon ausgenommen ist lediglich der Gewerbebetrieb im Teilgebiet 1 (siehe Satzung zum Bebauungsplan Nr.13 in der Fassung vom 4. April 1997) auf dem Flurstück 52/33. Auf dieser Fläche sind bis zu drei betriebsbezogene Wohnungen zulässig.
- b) Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO nicht zulässig.

2) Bauweise

§ 9 (1) 2 BauGB, 22 (4) BauNVO

2.1 In allen Teilgebieten wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude dürfen in offener Bauweise auch mit Längen über 50,00 m errichtet werden. Der seitliche Grenzabstand gem. § 6 LBO muss jedoch eingehalten werden.

3) Höhe der baulichen Anlagen

§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 (4) und § 18 BauNVO

3.1 Die festgesetzten maximalen Höhen der baulichen Anlagen beziehen sich im Mittel auf die Oberkante der dazugehörigen öffentlichen Erschließungsstraße, gemessen von der mittleren Straßenachse. Das zulässige Maß der Höhe beträgt:

- a) für Gebäude maximal 12,00 m. Dabei dürfen Werbeanlagen, die mit den Gebäuden fest verbunden sind, die Oberkante der tatsächlichen Gebäudehöhe um bis zu 2,00 m überschreiten. Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf jedoch dabei nicht überschritten werden.
- b) für besondere bauliche Anlagen, wie z. B. Hochlager, Silos oder Schornsteine maximal 15,00 m.
- c) für freistehende Werbeanlagen maximal 10,00 m.

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

§ 9 (4) BauGB, § 92 LBO

4) Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksflächen, Stellplatzanlagen und der Einfriedungen

§ 92 (1) 3 LBO

4.1 In allen Baugebieten sind die ebenerdigen Stellplatzanlagen durch Pflanzflächen zu gliedern. Die Parkbuchten dürfen nur aus Gruppen mit bis zu 7 zusammengefassten Stellplätzen bestehen. In jeder Pflanzfläche ist ein standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 16/18 cm anzupflanzen. Die unversiegelte Pflanzfläche pro Baum muss mind. 7 m² betragen.

4.2 Die Einfriedungen entlang der öffentlichen Erschließungsstraßen dürfen eine Höhe bis zu 2,00 m aufweisen. Als Einfriedungen sind nur lebende Hecken aus standortgerechten, heimischen Sträuchern oder Stahlkonstruktionen aus vorgefertigten Gittermatten zu verwenden. Ausnahmsweise dürfen Holzzäune und bewachsene Steinwälle in den Teilgebieten nördlich der Straße „Teichkoppel“ ebenfalls verwendet werden.

4.3 Entlang der Verkehrsflächen der öffentlichen Straßen des Gewerbegebietes ist auf privater gewerblicher Grundstücksfläche ein mindestens 1,50 m breiter Pflanzstreifen anzulegen.

HINWEIS:

Die textlichen Festsetzungen mit den Ziffern 1.1 bis 4.3 dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 der Gemeinde Dänischenhagen ändern und ersetzen lediglich:

a) die bisherigen textlichen Festsetzungen im Teil B - Text - des Bebauungsplanes Nr. 13 (in Kraft getreten am 4. April 1997) mit der Ziffer 1.1 vierter Absatz (Anpflanzungsflächen) und mit der Ziffer 2 (Gewerbegebiet) und den Unterziffern 2.1 bis 2.3.

Die übrigen textlichen Festsetzungen im Teil B - Text - des Bebauungsplanes Nr. 13 mit der Ziffer 1 (Grünordnung) und den Unterziffern 1.1 (mit Ausnahme des vierten Absatzes der Ziffer 1.1) bis 1.5 behalten weiterhin ihre Rechtsverbindlichkeit.

b) die bisherigen textlichen Festsetzungen im Teil B - Text - der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 (in Kraft getreten am 5. März 2003) mit der Ziffer 1 (Gewerbegebiete) und den Unterziffern 1.1 bis 1.3.

Die übrigen textlichen Festsetzungen im Teil B - Text - der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 13 mit den Ziffern:

- 1.4 (Oberflächenbefestigung)
- 2 (Sichtflächen)
- und 3 mit den Unterziffern 3.1 bis 3.4 (Grünordnung)

behalten weiterhin ihre Rechtsverbindlichkeit.