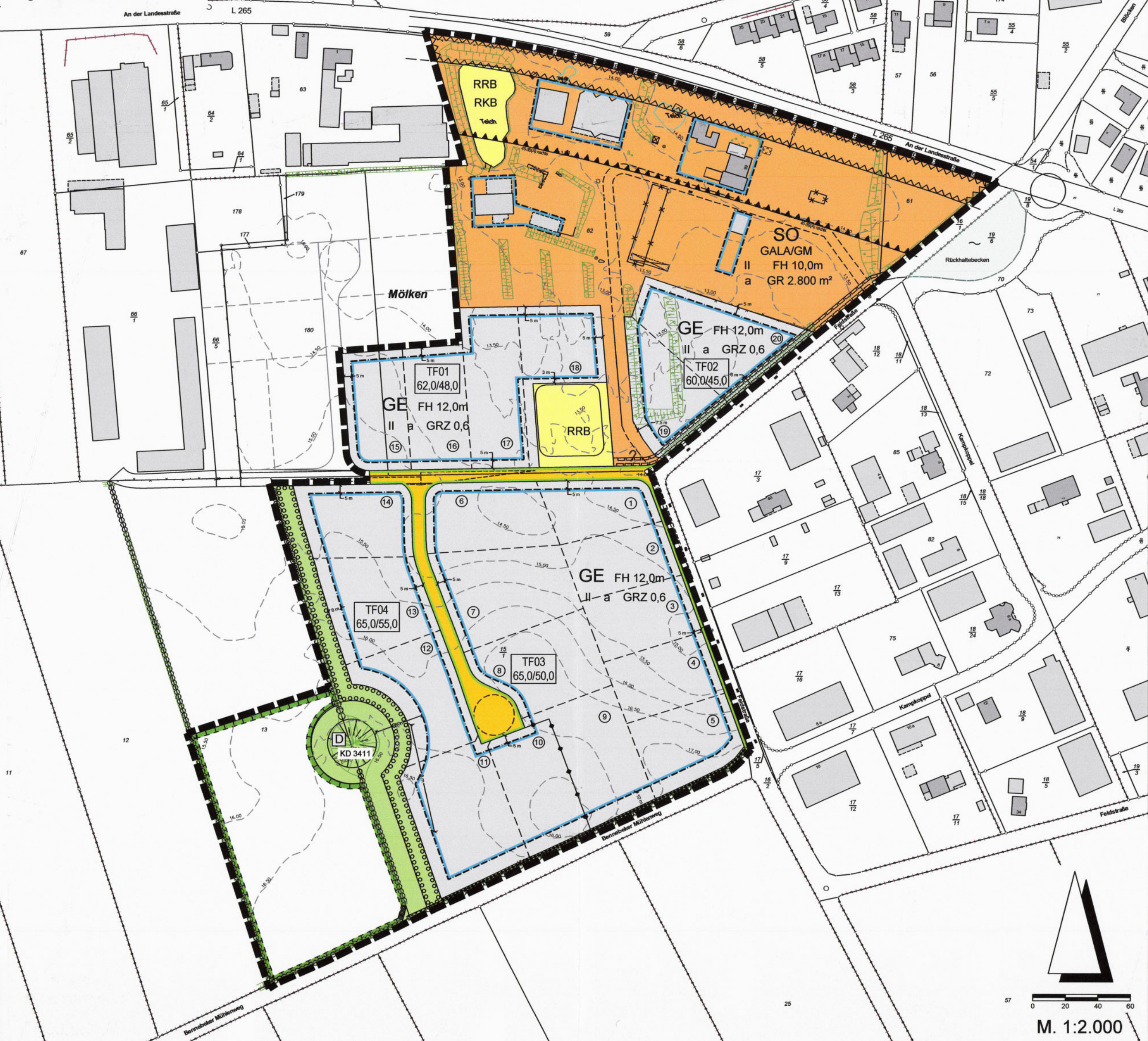


SATZUNG DER GEMEINDE OWSCHLAG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 24 - "ERWEITERUNG GEWERBEBEBIET OWSCHLAG" -

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 16.02.2021 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 - Erweiterung Gewerbegebiet Owschlag - für das Gebiet zwischen der Landesstraße L 265 und dem Bennebeker Mühlenweg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Planzeichnung (Teil A)
Es gilt die BauNVO 2017



TEXT (TEIL B)

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-21a BauNVO)
 - Gewerbegebiet**

1.1.1 Gemäß § 1 Abs. 6 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet Wohnungen für Aufsichts- und Berechtigspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (§ 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) sowie Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.2 Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

1.1.3 Ausnahmsweise sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 300 m² Geschossfläche zulässig, wenn sie

 - nicht mit Waren des täglichen Bedarfs handeln,
 - in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und
 - diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.1.4 Eine Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche vom 300 m² für den Einzelhandelsanteil kann darüber hinaus bis zu max. 1.200 m² Geschossfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Gewerbebetriebe des Kfz-Handwerks, des Holzver- oder holzverarbeitenden Bereichs einsch. Möbel oder des Bau- und Gartenbedarfs handelt; auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils im Sinne der Ziffer 1.1.3, 3. Spiegelstrich kann in diesem Fall verzichtet werden.
 - Sonstiges Sondergebiet 'Garten- und Landschaftsbau / Gartenmarkt'**

Das sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Garten- und Landschaftsbau / Gartenmarkt' dient der Unterbringung von Anlagen und Einrichtungen eines Betriebes des Garten- und Landschaftsbaus mit angegliedertem Gartenmarkt.

1.2.1 Für den Betriebszweig 'Garten- und Landschaftsbau' sind folgende Nutzungen zulässig:

 - Gebäude zur Unterbringung von Maschinen, Werkzeugen und Baustoffen einschließlich Werkstatt
 - Lagerplätze zum Abstellen von Maschinen, Werkzeugen und Baustoffen
 - Schaugärten und Ausstellungsflächen für Bau- und Gartenbaustoffe auf Freiflächen

1.2.2 Für den Betriebszweig 'Gartenmarkt' (Produktion, Handel und Verkauf an letzte Verbraucher von eigenproduzierten und zugekauften Pflanzen sowie damit zusammenhängendem Zubehör) sind folgende Nutzungen zulässig:

 - Verkaufs- und Ausstellungsflächen innerhalb von Gebäuden mit bis zu 750 m² Verkaufsfläche und außerhalb von Gebäuden mit bis zu 250 m² Verkaufsfläche
 - Gewächshäuser und Folienhäuser und Pflanzbeete im Freien (Mischflächen aus Verkauf und Produktion) mit bis zu 11.500 m² Verkaufsfläche
 - Der Sortimentsanteil an Zubehör
 - Erden,
 - Dünger,
 - Pflanzenschutzmittel,
 - Pflanzgefäße/Töpfe,

der dem Hauptsortiment des Gartenmarktes zuzuordnen ist, ist auf eine Verkaufsfläche von max. 250 m² begrenzt.

 - Die zentralrelevanten Randsortimente
 - Deko-Material,
 - Wohnaccessoires,
 - Bänder, Karten,

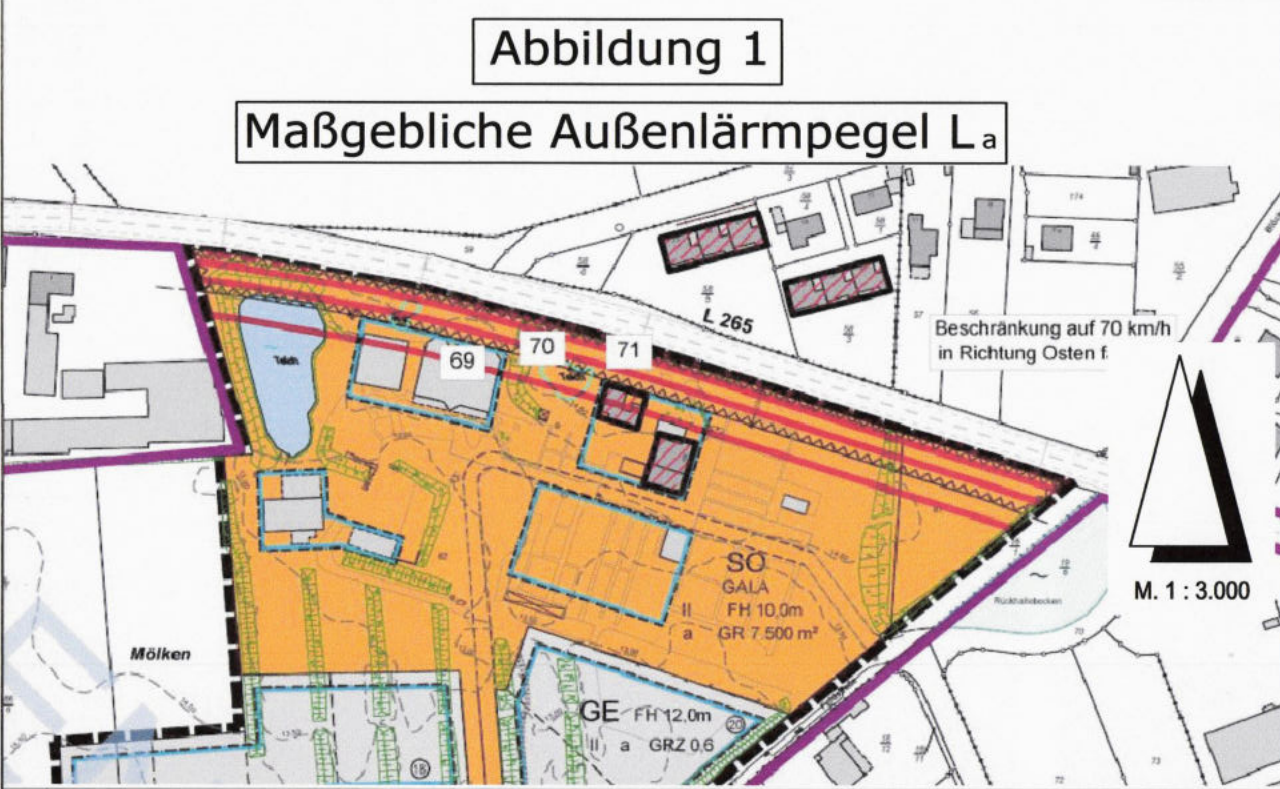
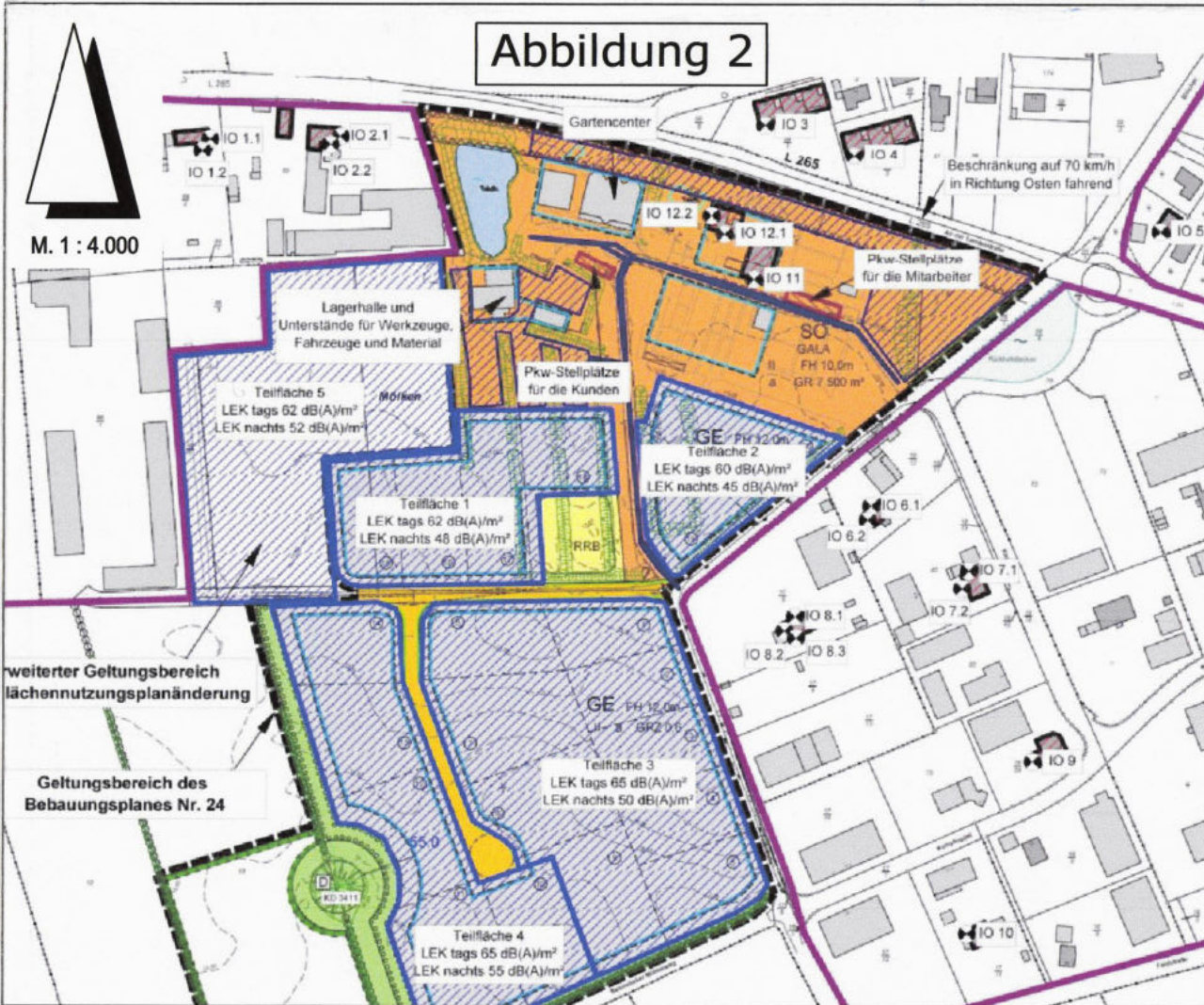
die das Hauptsortiment des Gartenmarktes ergänzen, dürfen max. 200 m Verkaufsfläche einnehmen.
 - Für beide Betriebszweige gemeinsam sind folgende Nutzungen zulässig:
 - Bürogebäude und Büroräume
 - Sonstige den Zweckbestimmungen dienende Anlagen und Einrichtungen (Stellplatzflächen, Zufahrten etc.)
 - max. 2 Wohnungen für Betriebsinhaber bzw. Betriebsleiter
 - Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Lagerplätzen zum Abstellen von Maschinen, Werkzeugen und Baustoffen sowie Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundfläche von insgesamt 10.500 m² überschritten werden.

- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen** (§ 22, 23 BauNVO)
 - Im Sondergebiet 'Garten- und Landschaftsbau / Gartenmarkt' sind Lagerplätze zum Abstellen von Maschinen, Werkzeugen und Baustoffen sowie Pflanzensortenlager- und -einschlagflächen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - Abweichend von der offenen Bauweise sind in der abweichenden Bauweise auch Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.
- Höhenlage der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 3 BauGB)
 - Die Höhenlage des Erdgeschossfertigfußbodens darf nicht mehr als 60 cm über der mittleren Höhe des vorhandenen Geländes im Bereich der geplanten baulichen Anlagen betragen.
- Von der Bebauung freizuhaltende Flächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 - Auf den Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke), sind bauliche Anlagen und Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über der Fahrbahnhöhe zulässig. Ausgenommen sind Bäume mit einer Kronensatzhöhe über 2,50 m.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)
 - Für die Bepflanzung dürfen nur heimische, bodenständige Laubgehölze verwendet werden.
 - Innerhalb der Flächen für Anpflanzungen sind nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen gemäß DIN 18915 vierreihige Gehölzpflanzungen anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Hierbei sind Gehölze I. und II. Ordnung als verpflanzte Heister, 80-100 cm hoch, Sträucher als verpflanzte Sträucher, 3-4 triebig, 60-100 cm hoch zu verwenden.
 - Die im Plan bezeichneten neu aufzusetzenden Knicks sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen (4 Pflanzen je m, versetzt) zu bepflanzen. Hierbei sind Gehölze I. und II. Ordnung als verpflanzte Heister, 80-100 cm hoch, Sträucher als verpflanzte Sträucher, 3-4 triebig, 60-100 cm hoch zu verwenden.
 - Die in der Planzeichnung gekennzeichneten und als 'zu erhalten' festgesetzten Knicks sind dauerhaft zu sichern. Pflegemaßnahmen an den Knicks sind im gesetzlichen Rahmen zulässig.
 - Auf den Baugrundstücken ist die Errichtung von sämtlichen baulichen Anlagen in einem Abstand von weniger als 3,00 m zum Fuß der festgesetzten Knicks nicht zulässig.
 - Innerhalb der Gewerbegebiete ist je angefangene 800 m² befestigter Grundstücksfläche ein Laubbäumchen zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte mittel- bis großkronige Baumarten mit einer Pflanzqualität Stammumfang mindestens 16 cm zu verwenden.
 - Fensterlose Fassaden sind je angefangene 40 m² mit einem Klettergehölz zu begrünen.
 - Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist mit einer geeigneten Regioaat anzuzusen und anschließend ohne den Einsatz von Dünger- und Pflanzenschutzmitteln extensiv zu pflegen (Beweidung oder Mahd). Die Fläche ist durch einen ortsüblichen Koppelzaun zu den angrenzenden Nutzungen abzugrenzen.
 - Die private Grünfläche entlang des Bennebeker Mühlenweges ist zu den Gewerbegebietsflächen mit einem stabilen, mindestens 1,50 m hohen Stabgitterzaun abzugrenzen. Der Zaun muss hierbei einen Abstand von mindestens 1,0 m zum Fuß des entwidmeten Knicks einhalten.
 - Innerhalb der Gewerbegebiete ist das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsmulden, -gräben oder -schächte) in den Untergrund zu versickern.
 - Innerhalb der Gewerbegebiete darf von den Grundstücken nur die Menge an Niederschlagswasser abgeleitet werden, die auf max. 20 % der Grundstücksfläche anfällt. Das auf den übrigen Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser, ist durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsmulden, -gräben oder -schächte) in den Untergrund zu versickern.
 - Gewerbebetriebe, die gemäß des Arbeitsblattes DWA-A 138 das Niederschlagswasser von befestigten Flächen nicht versickern dürfen, können das Niederschlagswasser von den befestigten Flächen ausnahmsweise auch vollständig ableiten. Hierbei ist der Abfluss jedoch so zu begrenzen, dass nicht mehr Niederschlagswasser abfließt, als auf 20 % der Grundstücksfläche anfällt.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.05.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom 28.06.2019 bis zum 06.07.2019 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 22.10.2020 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 19.03.2020 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 08.12.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 24, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22.12.2020 bis zum 29.01.2021 während der Sprechstunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Aushang vom 14.12.2020 bis zum 21.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden unter www.bob-sh.de zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 16.12.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Owschlag, den 2.7.21.2021.....
(Unterschrift)
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und Bezeichnungen sowie alle Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
Schleswig, den 25.03.2021.....
(Unterschrift)
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 16.02.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
Owschlag, den 2.7.21.2021.....
(Unterschrift)
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 24, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 16.02.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
Owschlag, den 2.7.21.2021.....
(Unterschrift)
- Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 24, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgeteilt und ist bekannt zu machen.
Owschlag, den 2.7.21.2021.....
(Unterschrift)

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 24 durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, sind durch Aushang vom 14.12.2020 bis zum 21.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht 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, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit hin am 2.7.21.2021 Kraft getreten.
Owschlag, den 2.7.21.2021.....
(Unterschrift)



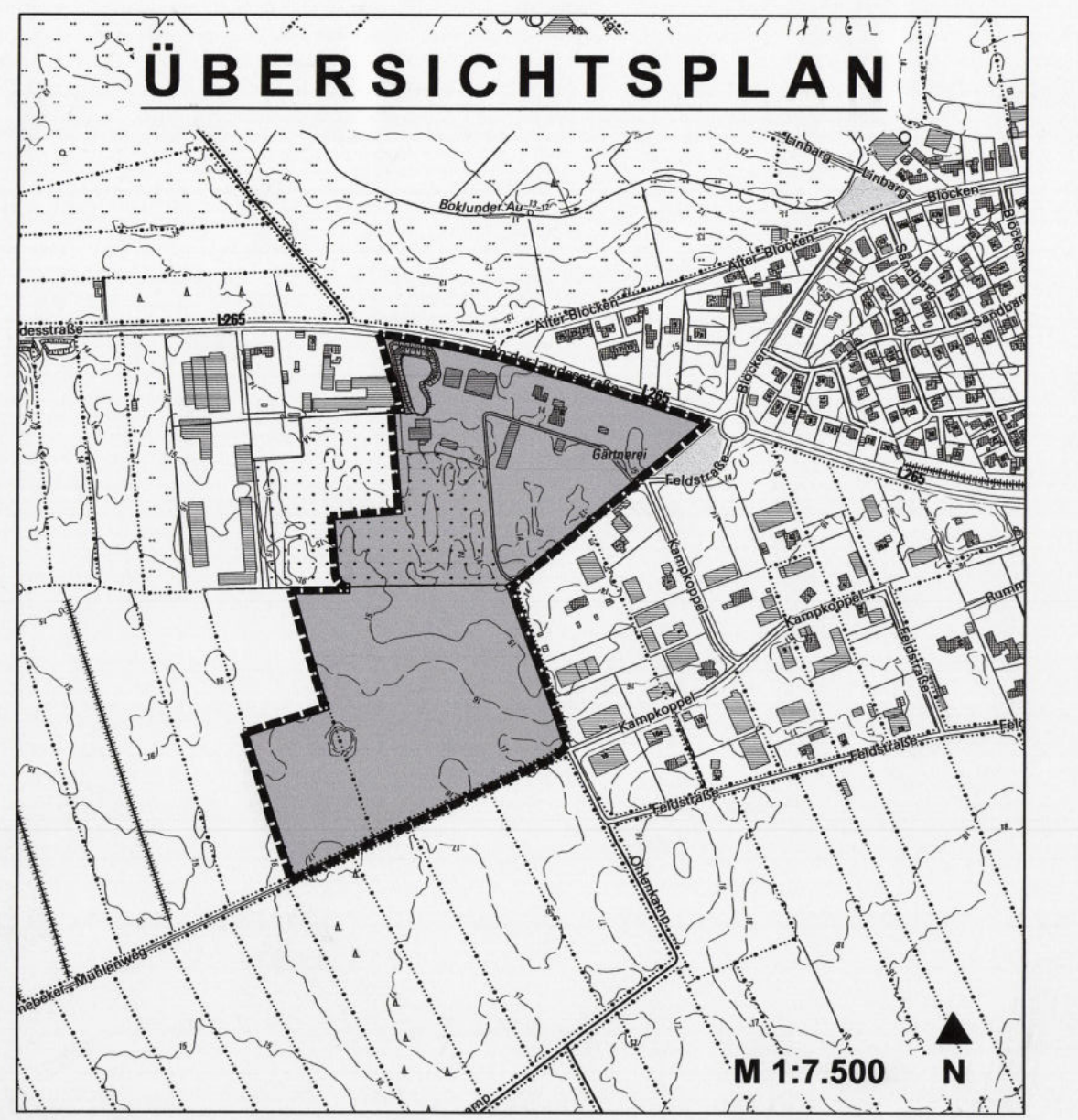
PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		
GE	Gewerbegebiet	§ 9 (1) 1 BauGB
SO GALA/GM	Sonstiges Sondergebiet 'Garten- und Landschaftsbau / Gartenmarkt'	§ 8 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		
GRZ 0,6	Grundflächenzahl, hier: 0,6	§ 11 BauNVO
GR 7.500 m ²	zulässige Grundfläche, hier: 7.500 m ²	§ 9 (1) 1 BauGB
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier: 2	§ 16, 17, 19 BauNVO
FH 12,0 m	Firsthöhe als Höchstgrenze, hier: 12 m	§ 16, 18 BauNVO
Bauweise, Baugrenze		
—	Baulinie, Baugrenze	§ 9 (1) 2 BauGB
a	abweichende Bauweise	§ 23 BauNVO
Verkehrsflächen		
—	Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) 11 BauGB
—	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) 11 BauGB
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallbeseitigung und Abwasserbeseitigung		
RRB	Flächen für die Abwasserbeseitigung hier: Regenrückhaltebecken	§ 9 (1) 12 BauGB
RKB	Flächen für die Abwasserbeseitigung hier: Regenklärbecken	§ 9 (1) 12 BauGB
Grünflächen		
—	öffentliche Grünfläche Denkmalschutz	§ 9 (1) 15 BauGB
—	private Grünfläche Knickschutz	§ 9 (1) 15 BauGB
Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft		
—	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) 20 BauGB
—	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25a BauGB
—	neu herzustellender Knick	§ 9 (1) 25a BauGB

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
—	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen: entwidmeter Knick	§ 9 (1) 25b BauGB
Sonstige Planzeichen		
—	Umgrenzung von Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind	§ 9 (1) 10 BauGB
—	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Gemeinde Owschlag	§ 9 (1) 21 BauGB
—	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 9 (1) 24 BauGB
62,5/45,0	Angabe der zulässigen Emissionskontingente tags/nachts in dB(A)	
TF03	Abgrenzung und Bezeichnung der Teilflächen für die Emissionskontingente innerhalb der Gewerbegebiete z.B. TF03	
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
III. Darstellung ohne Normcharakter		
—	vorhandene Flurstücksgrenzen	
—	Flurstücknummer	
—	vorhandene bauliche Anlage	
—	bauliche Anlage, künftig fortfallend	
—	Numerierung der vorgesehenen Grundstücke	
—	in Aussicht genommene Grundstücksteilung	
—	entfallender Knick	
—	Sichtdreieck	
—	Höhenlinie	
III. Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 BauGB)		
—	Archäologisches Denkmal (Grabhügel)	§ 2 (2) DSchG
—	vorhandener, zu erhaltender Knick	§ 21 (1) Nr. 4 LNatSchG
—	20 m Anbaufreiheitfläche an der L 265	§ 29 StrVG

BEBAUUNGSPLAN NR. 24 DER GEMEINDE OWSCHLAG

'Erweiterung Gewerbegebiet Owschlag' für das Gebiet Zwischen der Landesstraße L 265 und dem Bennebeker Mühlenweg



Immissionsort	Zusatzkontingent L _{EX,Zus} tags	Zusatzkontingent L _{EX,Zus} nachts	L _{EX} durch L _{TK1} + L _{TK2,Zus} zu ersetzen ist
IO 1.2	5 dB	2 dB	
IO 2.1	4 dB	1 dB	
IO 2.2	4 dB	1 dB	
IO 3	0 dB	0 dB	
IO 4	0 dB	0 dB	
IO 5	4 dB	3 dB	
IO 6.1	3 dB	2 dB	
IO 6.2	3 dB	2 dB	
IO 7.1	5 dB	4 dB	
IO 7.2	4 dB	4 dB	
IO 8.1	0 dB	0 dB	
IO 8.2	0 dB	0 dB	
IO 8.3	0 dB	0 dB	
IO 9	5 dB	4 dB	
IO 10	5 dB	4 dB	
IO 11	5 dB	3 dB	
IO 12.1	6 dB	3 dB	
IO 12.2	6 dB	3 dB	

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für die Immissionsorte j L_{EXj} durch L_{TKj} + L_{TK2,Zus} zu ersetzen ist.

Die Emissionskontingente beziehen sich auf die Immissionsorte außerhalb des geplanten Gewerbegebietes. Sie sind nicht binnenwirksam.

Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Kontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Baualst oder öffentlich-rechtliche Verträge).

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
Das in der Planzeichnung festgesetzte Leitungsrecht erfolgt zugunsten der Gemeinde Owschlag.

8. Baugalterliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO-SH)
Dacheindeckung:
Das Anbringen von Solaranlagen ist zulässig.

9. Hinweise
Die im Text (Teil B) angesprochenen DIN-Vorschriften können bei der Stelle, bei der dieser Bebauungsplan eingesehen werden kann, ebenfalls eingesehen werden.