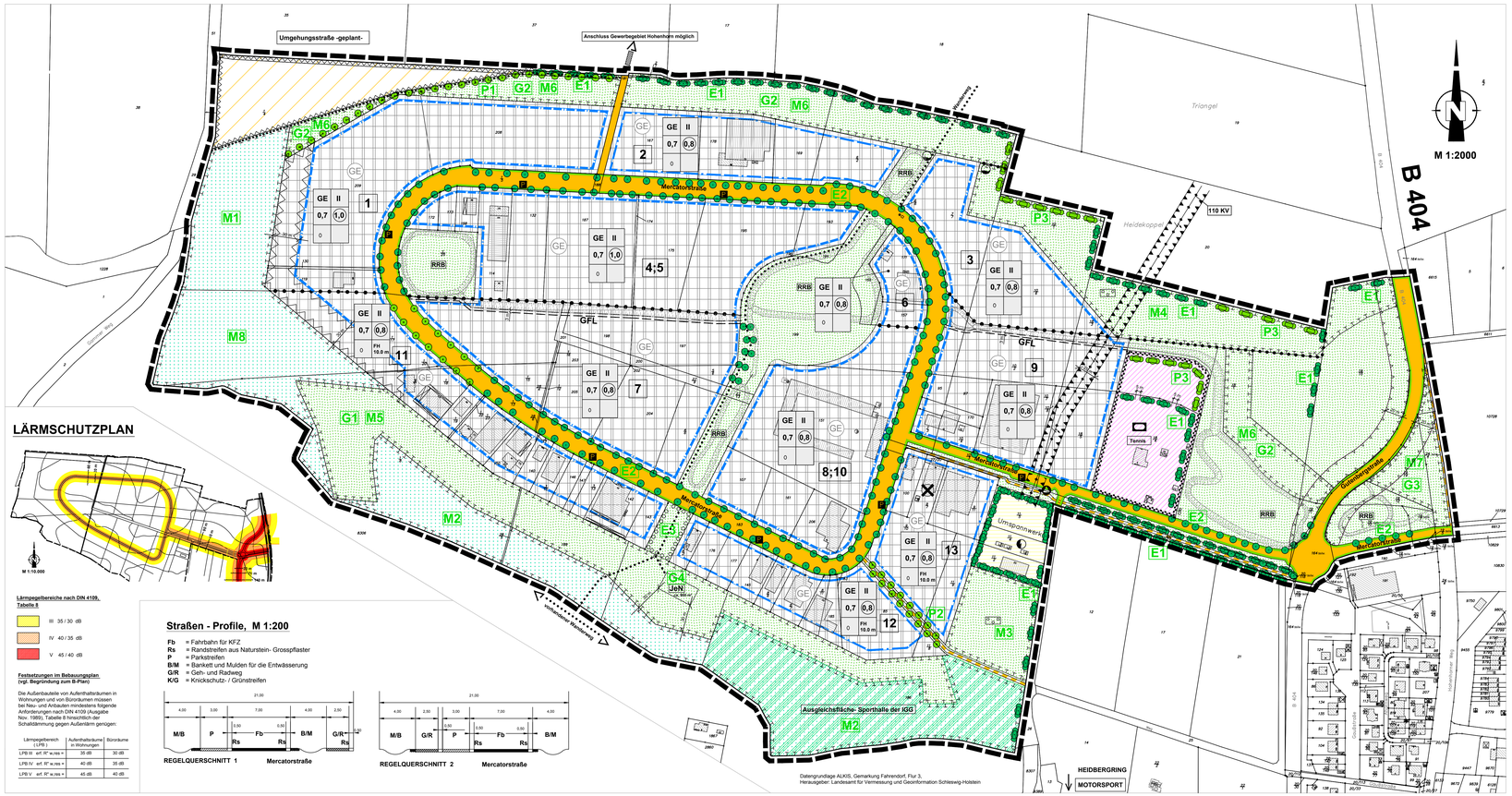
SATZUNG der STADT GEESTHACHT über den BEBAUUNGSPLAN NR: IV/4, 3. Änderung "Gewerbegebiet Nord"

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509), sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) vom 22.01.2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 17.01.2011 (GVOBl. Schl.-H. S. 3), wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom 11.11.2011 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. IV/4, 3. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

PLANGEBIET: Gelände südlich der Stadtgrenze, westlich der B 404 (Gutenbergstraße), nordwestlich der Motorsportanlage, nördlich der Heidberge

Planzeichnung - Teil A



LÄRMSCHUTZPLAN

Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Tabelle 8

- III 35 / 30 dB
- IV 40 / 35 dB
- V 45 / 40 dB

Festsetzungen im Bebauungsplan (vgl. Begründung zum B-Plan)

Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und von Büroräumen müssen bei Neu- und Anbauten mindestens folgende Anforderungen nach DIN 4109 (Ausgabe Nov. 1989), Tabelle 8 hinsichtlich der Schalldämmung gegen Außenlärm genügen:

Lärmpegelbereich (LPB) I	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume
LPB III erf. R'w res =	35 dB	30 dB
LPB IV erf. R'w res =	40 dB	35 dB
LPB V erf. R'w res =	45 dB	40 dB

Straßen - Profile, M 1:200

Text - Teil B

1. Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB:

Entwicklung einer Waldrandübergangszone (G 1)

Entwicklungsziel ist eine Eigenentwicklung der Flächen hin zu einer Waldrandübergangszone. Gelegentliche Pflegeeingriffe einschließlich der Rücknahme von Gehölzbeständen sind insbesondere im Randbereich auch angrenzenden Gewerbegebiet zulässig. Diese Pflegeeingriffe sind auf das erforderliche Maß zu beschränken und sind je Jahr auf max. 5 % der Gesamtfläche zulässig. Im Bereich der Waldrandübergangszone ist auf einer nicht mit Gehölzen bestockten Fläche ein flaches Kleingewässer einer Mindestgröße von ursprünglich mindestens 1.800 m² anzulegen und im Sinne eines Amphibiengewässers herzurichten. Eine Bepflanzung der Gewässer ist dauerhaft zu unterbinden.

Grünflächen mit Gehölzpflanzungen und Amphibiengewässern (G 2)

Die entsprechend gekennzeichneten Flächen im Nordwesten, Norden und im Osten des Plangebietes sind als Grünflächen zu entwickeln und zu pflanzen. Es sind insgesamt 9-18 Gehölzgruppen mit einer Gesamtfläche von mind. 3.100 m² zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die gegenüber Arten sind den Hinweisen im Text - Teil B der Planzeichnung zu entnehmen. Die nicht bepflanzten Flächen sind mit einer Regelsaatgutmischung „Biotopflächen - Arterneiches Extensivgrünland" (RSM 8.1.1 Saatgutmenge 5 g/m²) einzusäen und maximal 2-mal jährlich zu mähen. Das Mähgut ist von der Fläche zu entfernen.

Auf den vorgesehenen Grünflächen sind zu Beginn der Entwicklungsphase mit einer Mindestgröße von zusammen 1.800 m² anzulegen und im Sinne eines Amphibiengewässers herzurichten. Eine Bepflanzung der Gewässer ist dauerhaft zu unterbinden.

Entwicklung einer Sukzessionsfläche (G 3)

Entwicklungsziel ist eine strukturreiche Sukzessionsfläche. Um eine vollständige Verbuschung bzw. Bewaldung der Fläche zu vermeiden, dürfen einzelne Gehölze bzw. Gehölzgruppen zurückgeschnitten werden. Bei Bedarf kann zusätzlich auf Teilflächen eine Pflegemahd ab dem 15. Juli stattfinden, das Mähgut von der Fläche zu entfernen ist. Die Pflegeschnitt/-maßnahmen dürfen im Vertrafe eines Jahres nicht mehr als max. 20 % der Gesamtfläche umfassen.

Jugend erlebt Natur (G 4)

Die Fläche ist naturnah zu nutzen. Versiegelungen sind unzulässig. Das Aufstellen eines fahrtüchtigen Bauwagens ist zulässig.

Sonstige Grünflächen

Die dürfen festgesetzten Grünflächen sind naturnah anzulegen und zu unterhalten. Die vorhandenen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, konfige Bepflanzungen sind nur mit standortheimischen Laubgehölzen vorzunehmen.
Die Regenrückhaltebecken sowie die die Becken verbindenden Gräben sind (unter Erhaltung ihrer technischen Funktion) möglichst naturnah zu unterhalten.

2. Flächen für Wald gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB.

Entwicklung von Laubwald (M 1, M 2)

Der vorhandene, standortgerechte Laubmischwald ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

Teilversiegelung der Stellplätze

Als Maßnahme zum Schutz von Boden und Natur sind die Stellplätze für parkende Fahrzeuge im öffentlichen Raum sowie die Dauerstellplätze auf den Gewerbegrundstücken teilversiegelt auszuführen (großfugiges Pflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen).

Versickerung des Niederschlagswassers

Als Maßnahme zum Schutz der Natur ist das anfallende, gering belastete Niederschlagswasser, soweit möglich, auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen. Als Maßnahme zum Schutz des Bodens, der sich aus versickerungstechnischen Gründen Dachflächen nicht mit unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleihaltigen Metallflächen abgedeckt werden.

Entwicklung von Laubwald (M 1, M 2)

Der vorhandene, standortgerechte Laubmischwald ist dauerhaft zu pflegen und zu erhalten.

Streuobstwiesen (M 3 und M 4)

Die vorhandenen Streuobstwiesen sind dauerhaft zu erhalten, der Unterwuchs ist dauerhaft als Wiese extensiv zu unterhalten. Beim Abgang einzelner Bäume sind Obstbäume als Hochstämme zu pflanzen. Zu verwenden sind Mindestqualitäten nach Maßgabe der textlichen Hinweise. Die Verwendung alter und bewährter Obstsorten ist dabei zu bevorzugen.

Entwicklung einer Waldrandübergangszone (M 5) - siehe Beschreibung G 1

Grünflächen mit Gehölzpflanzungen und Amphibiengewässern (M 6) - siehe Beschreibung G 2

Entwicklung einer Sukzessionsfläche (M 7) - siehe Beschreibung G 3

4. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB / Gestaltungsmaßnahmen für das Gewerbegebiet

Pflanzgebot für Bäume (P 1 u. P 2)

Bei der Anpflanzung von Bäumen im Bereich der Grünfläche im Nordwesten sowie an der Wegverbindung zwischen Mercatorstraße und Fahrendorfer Weg im Südosten des Plangeltungsbereiches sind nur heimische Laubbäume als Hochstämme zu verwenden und zu erhalten. Jede Baumreihe bzw. Allee ist einheitlich aus einer Art zu pflanzen. Zu verwenden sind Arten und Mindestqualitäten nach Maßgabe des Grünordnerischen Fachbeitrages.
Je Baum muss die offene oder mit einem dauerhaft luft- und wasserdurchlässigen Belag versehene Fläche mindestens 6 m betragen. Der durchwurzelbare Raum sollte eine Grundfläche von 16 m² und eine Tiefe von mindestens 0,8 m haben. Die geeigneten Arten sind den Hinweisen im Text - Teil B der Planzeichnung zu entnehmen.

Neuanlage von Knicks (P 3)

An den in der Planzeichnung dafür vorgesehenen Stellen sind Knicks anzulegen. Vor der Pflanzung der Knickgehölze ist ein 0,8 - 1,0 m hoher und am Knickfuß 2,0 - 3,0 m breiter Knickwall auszubilden. Es sind nur heimische Laubgehölzarten zu verwenden. Die Knickpflanzung ist zweireihig anzulegen. Zum Schutz der jungen Gehölze sind Wildschutzmaßnahmen (z. B. Wildschutzzaun) vorzunehmen. Die für Knicks üblichen Pflege- und Unterhaltungsmaßnahmen (auf den Stock setzen) sind etwa alle 10-15 Jahre durchzuführen. Zu beiden Seiten des Knicks ist ein 1 m breiter Schutzstreifen anzulegen und extensiv zu unterhalten. Möglich ist eine jährliche Mahd gegen Ende der Vegetationsperiode im September.

Pflanzgebote auf den Gewerbeflächen

- Auf Gewerbeflächen sind je 1.000 m² Grundstücksfläche mind. 100 m² Gehölzpflanzungen anzulegen oder mind. 5 Laubbäume zu pflanzen.
- An der Straßenfront der Gewerbegrundstücke ist ein 5 m breiter Grünstreifen anzulegen und als offene Parkfläche/Stellplatz zu gestalten (z. B. Rasen- oder Schotterfläche mit einzelnen Gehölzgruppen. Der Grünstreifen darf je Grundstück auf einer Breite von max. 10 m für eine Grundstückszufahrt unterbrochen werden.
- Hallengebäude mit einer Höhe ab 5 m unterhalb 25 m² ohne Glasdeckung sind mit Klettergehölzen zu beranken. Zu setzen ist mindestens 1 Pflanze je 5 m Gebäudefassade. Bei nicht ausbildungsfähigen Arten sind geeignete Kletter- oder Rankhilfen anzubringen.

Die Festsetzungen zur Bepflanzung und zur Gestaltung der unbebauten Freiflächen (Umfang, Art und Standort der Bepflanzung) sind in einem Freiflächengestaltungsplan zum jeweiligen Bauantrag prüfbar nachzuweisen.

Die festgesetzten Begrünungsmaßnahmen müssen in der auf die Fertigstellung der Gebäude folgenden Pflanzperiode erfolgen. Der Grundstückseigentümer ist für die ordnungs- und fachgerechte Pflege und Erhaltung der Begrünungsmaßnahmen verantwortlich. Ausgefallene Bäume sind durch entsprechende Nachpflanzungen zu ersetzen.

5. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB.

Erhaltungsgebot für Knicks (E 1)

Die im Satzungsgebiet vorhandenen Knicks sind dauerhaft zu erhalten. Die für Knicks üblichen Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen (auf den Stock setzen) sollen etwa alle 10-15 Jahre durchgeführt werden. Eine "gärtnerische" Nutzung der Knicks ist verboten. Hierzu zählt auch die Ablagerung von Kompost, Rasenschnitt oder sonstigen Gartenabfällen. Sofern im Nahbereich von Knicks Baustellgelärt stattfinden, ist während der Bauphase ein ausreichender Schutz der Knicks z. B. durch Ausdämmung zu gewährleisten. Für den natürlichen Abgang der Gehölze ist langfristig für Ersatz zu sorgen.

Erhaltungsgebot für Einzelbäume und Baumreihen / Alleen (E 2)

Die im Plangeltungsbereich vorhandenen Einzelbäume, Baumreihen und Alleen sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist eine Neupflanzung derselben Art vorzunehmen.

Erhaltungsgebot für sonstige Gehölzbestände (E 3)

Die entsprechend gekennzeichneten Gehölzbestände sind dauerhaft zu erhalten. Für den natürlichen Abgang der Gehölze ist langfristig für Ersatz zu sorgen.

Für alle Pflanzmaßnahmen gilt:
Die zur Verwendung empfohlenen Arten und Qualitäten werden in den textlichen Hinweisen aufgeführt.

6. Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Das Gewerbegebiet der Stadt Geesthacht wurde im Sinne von § 1 Abs. 4 S. 1 Nr. 2 BauNVO nach der maximal zulässigen Schallemission gegliedert.
Im Zuge dieser Gliederung werden im vorliegenden Bebauungsplan für die Nacht folgende immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel Lw'' in dB(A) je qm festgesetzt:

nördliche GE-Fläche (Teilfläche GE 1 - GE 6): Lw, Nacht'' = 61 dB(A) pro qm
südliche GE-Fläche (Teilfläche GE 7 - GE 13): Lw, Nacht'' = 56 dB(A) pro qm

Es wird auf das im Gutachten Nr. 98-06-3 vom 01.07.1998 verwendete Berechnungsverfahren verwiesen.

6.2 Die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen und von Büroräumen müssen bei Neu- und Anbauten mindestens folgende Anforderungen nach DIN 4109 (Ausgabe November 1989), Tabelle 8 hinsichtlich der Schalldämmung zum Schutz gegen Außenlärm genügen:

Lärmpegelbereiche (LPB)
Aufenthaltsräume in Wohnungen / Büroräume

LPB III	erf. R'w res in dB	35 / 30
LPB IV	erf. R'w res in dB	40 / 35
LPB V	erf. R'w res in dB	45 / 40

Bei Außenbauteilen von Aufenthaltsräumen, die aus mehreren Teilflächen unterschiedlicher Schalldämmung bestehen, gelten die Anforderungen an das aus den einzelnen Schalldämm-Maßen berechnete resultierende Schalldämm-Maß. Die weiteren Ausführungen in Abschnitt 5 der DIN 4109 (Ausgabe November 1989) sind zu beachten.

6.3 Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße erf. R'w res ist im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der mit Erlass vom 15.11.1990 im Schleswig-Holstein als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 (Ausgabe November 1989) und Beiblatt 1 zu DIN 4109 (Ausgabe November 1989) zu führen.

6.4 Fenster von Schlaf- und Kinderzimmer sind in den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen III - V an den dafür bestimmten Gebäudeseiten anzuordnen. Ersatzweise müssen schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen in die Außenfassade eingebaut werden, deren Schalldämmung bei der Ermittlung des resultierenden Schalldämm-Maßes R'w res berücksichtigt werden müssen.

Hinweis: Darstellung der Lärmpegelbereiche siehe Lärmschutzplan

7. Bauliche Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB):

7.1 In einigen Teilbereichen ist eine zulässige Firsthöhe von 10,0 m festgesetzt.
Ausnahmsweise können einzelne, nur für die Nutzung des Betriebes notwendige Einzelkörper, wie z.B. Silo's zugelassen werden. Eine Ausnahme bedarf immer der Entscheidung (u. a. zulässige Größenordnung und Notwendigkeit) der gemeinsamen Behörde.

7.2 Aus städtebaulichen Gründen erfolgt im Bebauungsgebiet eine Reglementierung des Einzelhandels-/Sortimentsausschlusses (siehe Text - Teil B, Nr. 9).

8. Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO):

8.1 Reklame- und Werbeschilder und ähnliche Einrichtungen, die nicht direkt auf den Straßenraum ummittelbar vor dem Grundstück gerichtet sind, sind unzulässig.

8.2 Reflektierende Farben an den Fassaden oder an Fassadenteilen, sowie reflektierend beschichtete oder spiegelnde Fenster und Türen sind unzulässig. Auf die Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen auf Dachflächen und Außenwänden wird ausdrücklich hingewiesen.

8.3 Werbeeinrichtungen dürfen mit ihrer Oberkante die Traufhöhe nicht überschreiten. Freistehende Schriftzüge auf Dächern sowie beleuchtete Werbeeinrichtungen mit stark strahlenden Lichtanlagen sowie Wechsel- und Blinklichtanlagen sind unzulässig.

8.4 Dachflächen dürfen nicht mit unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleihaltigen Metallblechen abgedeckt werden.

9. Ausschluss Einzelhandel (§ 1 Abs. 5 i.V. mit Abs. 9 BauNVO).

In den Bebauungsplangebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit Waren der folgenden genannten zentrenrelevanter Sortiment unzulässig:

- Bekleidung und Sportbekleidung
- Schuhe
- Lederwaren
- Spielwaren
- Schreibwaren/Bürobedarf
- Uhren/Schmuck
- Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik
- Geschenkartikel
- Bücher
- Optik/Hörgeräteakustik/Sanitätsbedarf
- Musikalien, Kunstgegenstände
- Fotobedarf
- Lebensmittel
- Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)
- Pharmazie
- Tabakwaren
- Zeitungen/Zeitschriften
- Blumen, Floristik

Ausnahmen von Einzelhandelsausschluss
Der Einzelhandel mit Waren, die der jeweilige Betrieb selbst erstellt, ver- oder bearbeitet, repariert oder die im ständichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Betrieb stehen und Handwerkerbetriebs stehen (z.B. Werkzeugverkauf der Eisengießerei) sind ausnahmsweise zugelassen werden. Die Verkaufsfläche muss dem Produktions- oder Handwerksbetrieb zugeordnet, als sein Bestandteil erkennbar und ihm in Funktion und Größe untergeordnet sein.

10. Vergnügungsstätten (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Im gesamten Bebauungsplangebiet sind Vergnügungsstätten (Spiel- und Automatenhallen), Spielbanken und Wettbüros ausgeschlossen.

11. Ordnungswidrigkeiten (§ 82 LBO, § 213 BauGB, teilw. i.V. mit § 84 LBO)

Verstöße gegen Bestimmungen des Bebauungsplans nach § 82 LBO sind Ordnungswidrigkeiten. In diesem Zusammenhang wird auf den § 82 Abs. 1 Nr. 1 LBO verwiesen. Ordnungswidrigkeiten liegen auch in Fällen des § 213 BauGB vor. Ordnungswidrigkeiten können mit einer Geldbuße geahndet werden.

12. Gewerbegebiet: Ausschluss bestimmter Branchen / Nutzungen (§ 1 Abs. 9 BauNVO) i. V. m. § 1 Abs. 5 Bau NVO).

Im Gewerbegebiet werden nachfolgend aufgeführte Nutzungen ausgeschlossen:

- Bau- u. Gartenmärkte u. ähnliches
- Kokereien
- Betriebe zur elektrothermischen Herstellung von Chrom, Mangan, Karbiden, Korund, u. a. sowie von Ferrolegierungen
- Erdölraffinerien mit chemischer Weiterverarbeitung
- Fabriken der chemischen Industrie mit mehr als 10 Produktionsanlagen
- Anlagen zur Herstellung von Viskosekunstfasern
- Hochofenwerke
- Stahlwerke (ausgenommen Stahlwerke mit Lichtbogenöfen unter 50 t Gesamtstabdurchgewicht)
- Erdölraffinerien ohne chemische Weiterverarbeitung
- Erzaufbereitungen
- Fabriken zur Herstellung von Betonformsteinen und Betonfertigteilen im Freien
- Anlagen zur Kohlevergasung
- Blei-, Zink- und Kupfererschütten
- Aluminiumhütten
- Anlagen zur Herstellung von Eisen- u. Stahlkonstruktionen im Freien
- Anlagen zur Herstellung von Stahlbehältern im Freien
- Anlagen zum Bau von Schiffskörpern aus Metall im Freien
- Fabriken der chemischen Industrie mit höchstens 10 Produktionsanlagen
- Anlagen zur Herstellung von Schwefelkohlenstoff
- Tierkörperverwertungsanlagen, Anlagen zur Verarbeitung von tierischen Abfällen
- Massenfertigung, soweit genehmigungspflichtig nach BImSchG, aber mehr als 100.000 Stück Mastgeflügel und/oder Legehennen oder 2.000 Schweine
- Zementfabriken
- Anlagen zur Aufbereitung und zum Brennen von Kalkstein
- Schlackenaufbereitungsanlagen
- Kraftwerke (Kohle, Öl, Gas) ab 2 TJ/h (ca. 210 MW)
- Stahlwerke mit Lichtbogenöfen unter 50 t Gesamtstabdichtigkeit
- Stahlgießereien
- Metallumschmelzwerke (Altmetallaufbereitung)
- Automobil- u. Motorradfabriken sowie Fabriken zur Herstellung von Verbrennungsmotoren
- Anlagen zur Teerverwertung
- Rußfabriken
- Anlagen zur Herstellung von Mineralöngar
- Sperrholz- sowie Span- und Holzfaserplattenwerke
- Rübenzuckerfabriken
- Mülverbrennungsanlagen für Hausmüll und hausmüllähnliche Abfälle über 6 t/h Durchsatz
- Massenfertigung, soweit genehmigungspflichtig nach BImSchG, aber weniger als 100.000 Stück Mastgeflügel und/oder Legehennen oder 2.000 Schweine
- Erzaufbereitungsanlagen
- Schottenwerke
- Anlagen zur Herstellung von Fertigbeton und Mörtel
- Anlagen zum Kalzinieren, Rösten, Schmelzen oder Sintern mineralischer Stoffe einschließlich Mineral- und Glasfaserherstellung
- Kraftwerke (Kohle, Öl, Gas) unter 2 TJ/h (ca. 210 MW)
- Umspannungswerke als Freiluftanlagen über 100 KV Unterspannung
- Warmwalzwerke und Rohrwerke einschließlich Rohrbogenherstellung
- Schmiede- und Hammerwerke
- Kalbeatzwerke
- Eisen- und Tempergießereien über 6 t Schmelzleistung
- Walz- und Hammerwerke für Leichtmetalle
- Anlagen zur Herstellung von Eisen- u. Stahlkonstruktionen in geschlossenen Hallen
- Anlagen zur Herstellung von Schienenfahrzeugen
- Anlagen zur Herstellung und Vorfertigung von Dampfkesseln und Rohrleitungen
- Anlagen zur Herstellung von Stahlbehältern in geschlossenen Räumen
- Fabriken zur Herstellung von Brennbelägen
- Anlagen zur Herstellung von Kohleelektroden
- Drahtdackerfabriken
- Einzelbetriebe der chemischen Grundstoffindustrie
- Anlagen zur Herstellung von Farbstoffen (organische Farbmittel und Pigmente)
- Anlagen der pharmazeutischen Grundindustrie
- Anlagen zur Kunststoffherstellung
- Anlagen zur Herstellung von Kunstleder und Kunststoffbelägen
- Anlagen zum Beschichten und Tränken mit Kunststoffen unter Verwendung von Phenoharzen
- Anlagen zur Herstellung von technischen Öen und Fetten
- Glasfasern mit maschineller Glasherstellung
- Holzimpräganieranlagen unter Verwendung von Teerölen
- Papierfabriken (ohne Zellulosehersteilung) mit Holzschliff
- Großschlachthäuser und Schlachthöfe
- Omnichen mit Raffination
- Außenreinigungsanlagen für bituminöse Straßenbaustoffe
- Schrotthandelsbetriebe mit Kabelabbrennöfen und Fallwerken sowie Autoverwertungsbetriebe mit Verschrottung und Schredderanlagen
- Autokinos
- Betriebshöfe für Straßenbahnen
- Deponien
- Intensivlandtaung, soweit nicht genehmigungspflichtig nach BImSchG, aber mehr als 5.000 Stück Mastgeflügel und/oder Legehennen oder 300 Schweine
- Steinbrüche, Ton- und Lehmgruben
- Anlagen zum Mahlen oder Blähen von Ton, Schiefer und Perlit
- Steinmahlwerke, -sägereien, -schleifereien, -polierereien
- Gewinnung und Aufbereitung von Sand, Birns und Kies
- Anlagen zum Mahlen von Zement und zementähnlichen Bindemitteln sowie von Schlacken
- Anlagen zur Herstellung von Zeigeln- u. a. grobkeramischen Erzeugnissen, von Grobsteinzeug für Gewerbe und Landwirtschaft sowie von feuer- u. säurefesten Keramikerzeugnissen
- Anlagen zur Herstellung von Betonformsteinen und Betonfertigteilen in geschlossenen Hallen
- Anlagen zur Herstellung von Terrazzowaren
- Anlagen zur Herstellung von Kalksand- und Gasbetonsteinen
- Anlagen zur Herstellung von Bimsbaustoffen, -isolier- und -leichtbaplatten
- Anlagen zur Herstellung von Asbestzement und Asbestwaren
- Fernheizkraftwerke ab 800 GJ/h
- Gaserzeugungsanlagen
- Gasverdichterstationen für Fernleitungen
- Strangguß- und Flämmanlagen
- Presswerke
- Stab- und Präzisionsstreckwalzen, Drahtziehereien
- Anlagen zur Herstellung von Bolzen, Nägel, Nieten, Schrauben, Kugeln oder ähnlichen metallischen Normteilen durch Druckumformen auf Automaten
- Eisen- und Tempergießereien bis 6 t Schmelzleistung
- Metallhaltauswgwerke, Metallstrazerkereien (ohne Leichtmetalle)
- Schwermaschinenbau
- Anlagen zur Herstellung von Akkumulatoren und Batterien
- Verzinkungsanlagen
- Emaillierungsanlagen
- Anlagen zur Altölregenerierung
- Anlagen zur Herstellung von anorganischen Pigmenten
- Anlagen zur pharmazeutischen Industrie auf rein pflanzlicher Basis
- Anlagen zur Herstellung von Gelatine
- Lackfabriken
- Fabriken zur Herstellung von Seifen und Waschmitteln, Industrie- und sonstigen Reinigungsmitteln
- Anlagen zum Tränken und Beschichten mit Bitumen
- Anlagen zum Beschichten und Tränken mit Kunststoffen ohne Verwendung von Phenoharzen (keine Kunststoffbeläge)
- Anlagen zur Herstellung von Gummiwaren
- Fabriken zur Herstellung von Reifen (einschließlich Runderneuerung) und Gummiformbrüchen
- Pozellan- und Feinkeramikwerke
- Säge-, Furnier- und Schälwerke
- Holzimprägnierungsanlagen unter Verwendung von Salzen
- Anlagen zur Herstellung von Bauelementen und in Serien gefertigten Holzbauten
- Fabriken zur Herstellung von Polstergestellen
- Holzmehlfabriken
- Fabriken zum Furnieren, Beschichten und Lackieren von Holz
- Papierfabriken (ohne Zellulosehersteilung) ohne Holzschliff
- Wellpappenfabriken
- Rotationstiefdruckereien
- Lederfabriken
- Anlagen zur Textilveredelung (z. B. Bleichereien, Färbereien, Appreturanstalten, Anlagen zur Herstellung von Schicht- und Kauchmaterialien, Stoffdruckereien
- Stärkefabriken
- Fabriken zur Herstellung von Pommes frites und Kartoffelchips, Anlagen zum Rösten von Nüssen
- Schokoladenfabriken mit Kakaoröstereien
- Anlagen zur Trockenmilcherzeugung
- Kaffeerbstfabriken
- Hefefabriken
- Brauereien und Brennereien
- Getränkeabfüllanlagen
- Zeitungsdruckereien
- Betriebe zum Umschlag größerer Gütermengen und Schrottplätze
- Autobusunternehmen, Güterkraftwagenbetriebe, Autohöfe sowie Betriebshöfe der Müllabfuhr und der Edbauverkehrsbetriebe
- Spediitionsbetriebe mit Reinigung von Fahrzeugbehältern
- Spediitionsbetriebe mit eigenen Lager, Möbelspeditionen und -transportbetriebe, Lagereien
- Kläranlagen
- Müllumladestationen

Hinweise

Kampfmittel
In dem Gebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Der Umsetzung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel, durchgeführt. Baudirger sollten sich rechtzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen.

Bauliche Anlagen an Bundesfernstraßen.
Gemäß § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.06.2007 (BGBl. S. 1206) dürfen außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt/Ortsbaustrecken jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer bis zu 20 m von der Bundesstraße 404 (BAnd), gemessen von äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.
Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zur freien Strecke der B404 nicht angelegt werden.

Gestaltung der öffentlichen und privaten Grundstücke:
Dachbegrünung: Auf den Dächern der Gewerbegebäuden ist mindestens eine intensive Dachbegrünung anzustreben. Wenn in der Regel nicht es dafür, die Dächer der Gebäude mit einer mindestens 5 cm starken Überdeckung zu versehen und zu begrünen.

Pflanzmaßnahmen:
Angaben zur Mindestqualität und zu Pflanzabständen
die Mindestqualitäten für die Gehölzpflanzungen werden festgesetzt:

Mindestqualität	Verwendung für
Hochstämme, 3 x verpflanzt, Stu 12-14	Einzelbaumpflanzungen und Baumreihen
Obsthochstamm, 3 x verpflanzt, Stu 12-14	Streuobstwiesen
Heister, verpflanzt, 2 x verpflanzt, Höhe 150-200 cm	Büsche in (flächigen bzw. linearen) Gehölzpflanzungen
verpflanzte Sträucher, 3 Triebe, Höhe 100-150 cm bzw. leichte Sträucher, 2 Triebe, Höhe 100 cm	Sträucher in (flächigen bzw. linearen) Gehölzpflanzungen

Die Pflanzabstände für Sträucher und Heister in Gehölzflächen und Hecken betragen 1 m x 1 m in versetzter Reihe.

Angaben zu Gehölzarten für Knicks
Folgende Arten sollen verwendet werden:

Acarus robur (Stiel-Eiche)	Prunus spinosa (Schlehe)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Betula pendula (Sandbirke)	Crataegus monogyna (Weißdorn)
Sorbus aucuparia (Eberesche)	Rosa canina (Hundsrose)
Corylus avellana (Hasel)	Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)

Angaben zu Gehölzarten für (Laub-)Bäumreihen auf den Grundstücken
Als Arten bieten sich an:

Carpinus betulus (Hainbuche)	Acer platanoides (Bergahorn)
Acer campestre (Feldahorn)	Quercus robur (Stieleiche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)	Betula pendula (Sandbirke)

Angaben zu Gehölzarten für Grünstreifen zwischen Straßenraum und Betriebsgelände
Für die Gehölzgruppen werden heimische Laubgehölze sowie blütenreiche Ziersträucher empfohlen wie z. B.:

Amelanchier lamarckii (Kupfer-Felsenbirne)	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Cornus sanguinea (Blutroter Hartriegel)	Rosa canina (Hundsrose)
Crataegus monogyna (Eingriffeliger Weißdorn)	Carpinus betulus (Hainbuche)
Forsythia intermedia (Forsythie)	Acer campestre (Feldahorn)
Syringa vulgaris (Gemeiner Flieder)	Sorbus aucuparia (Eberesche)
Viburnum opulus (Gewöhnlicher Schneeball)	

Angaben zu Gehölzarten für die Fassadenbegrünung
Folgende Arten sind geeignet:
Ohne Rankhilfe:

Hedera helix (Efeu)	Humulus lupulus (Hopfen)
Parthenocissus tricuspidata "Veitschi" (Wilder Wein)	Lonicera caprifolium (Jelängerjelieber)
Parthenocissus quinquefolia (Jungfernrebe)	Lonicera heckrotti (Feuergeißblatt)
Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)	Lonicera henryi (immergrünes Geißblatt)
Mit Rankhilfe:	Lonicera tellmanniana (Goldgeißblatt)
Actinidia arguta (Strahlengriffel)	Lonicera periclymenum (Wildes Geißblatt)
Aristolochia macrophylla (Pfeifenwinde)	
Celastrus orbiculatus (Baumwürger)	
Clematis alpina (Alpenwaldrebe)	
Clematis montana rubens (Anemonenwaldrebe)	
Clematis vitalba (Gemeine Waldrebe)	
Polygonum aubertii (Knöterich)	

Planungsrechtlicher Hinweis:
Mit Inkrafttreten dieser 3. Änderung des B-Planes IV/4 treten die vorherigen B-Pläne IV/4 bzw. Änderungen in den überschnitenen Teilbereichen außer Kraft.

Zeichenerklärung:

(Nummern entsprechend PlanZV)

Festsetzungen:

1. Art der baulichen Nutzung

GE — Gewerbegebiete (GE) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 Bau NVO)

2. Maß der Baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,8 — Geschossflächenzahl
0,7 — Grundflächenzahl
II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
FH 10.0 m — Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß Firsthöhe über Oberkante Straße

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o — Offene Bauweise
Baugrenze

4. Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Sport und Spielanlagen
Sportanlage (Tennis)

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen
Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Geh- und Radwege
Vorhaltefläche der Umgehungstrasse
P — Öffentliche Parkfläche

7. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Elektrizität
Pumpstation
Wertstoff-Sammel-Container

**9. Grünflächen (§ 9