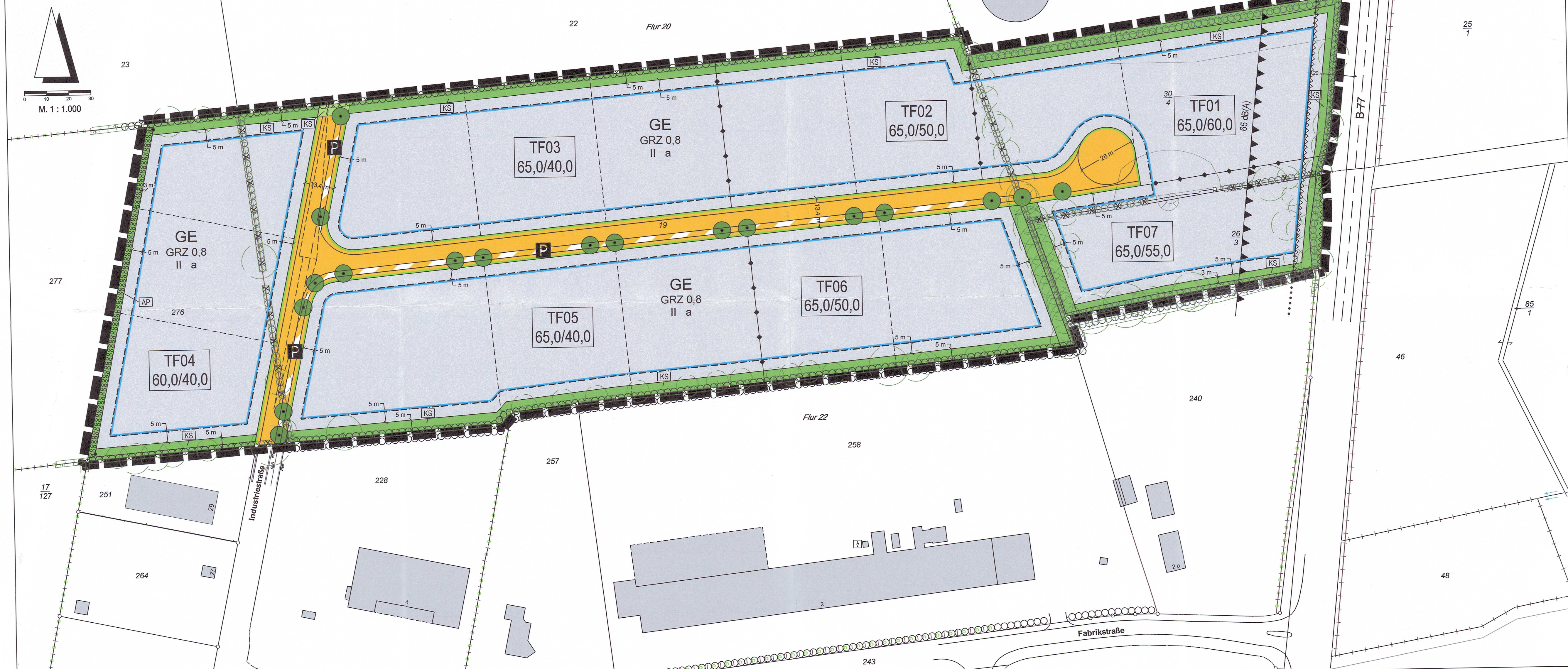


# SATZUNG DER GEMEINDE KROPP ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 26 "GEWERBEPARK HUFENAUSSBAU - NÖRDLICH DER INDUSTRIESTRASSE / FABRIKSTRASSE"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 86 Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 19.03.2024 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 26 "Gewerbepark Hufenausbau - nördlich der Industriestraße/Fabrikstraße" für das Gebiet nördlich der Industriestraße/Fabrikstraße und westlich der Bundesstraße 77, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Planzeichnung (Teil A)  
Es gilt die BauNVO 2017/2021



## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 15.12.2020. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom 11.01.2021 bis 19.01.2021 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 25.02.2021 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 28.01.2021 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 22.03.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02.05.2022 bis zum 02.06.2022 während der Sprechstunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Kropp-Stapelholm am 22.04.2022 öffentlich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.kropp.de ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 29.04.2022 und 21.12.2023 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.  
Kropp, den 05. APR. 2024 (Unterschrift)
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.  
Schleswig, den 19.3.2024 (Unterschrift)
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.06.2022 und 19.03.2024 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 26, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 28.06.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.  
Kropp, den 05. APR. 2024 (Unterschrift)
- Die Gemeindevertretung hat den Satzungsbeschluss (Nr. 9) am 12.12.2023 aufgehoben und den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26 geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 26, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02.01.2024 bis zum 02.02.2024 während der Sprechstunden erneut öffentlich ausgelegt. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder per E-Mail oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Kropp-Stapelholm am 22.12.2023 öffentlich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.kropp.de ins Internet eingestellt.
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 26, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 19.03.2024 erneut als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.  
Kropp, den 05. APR. 2024 (Unterschrift)
- Die Satzung des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.  
Kropp, den 05. APR. 2024 (Unterschrift)
- Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 26 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 die über den Inhalt Auskunft erteilt sind durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Kropp-Stapelholm am 2.3.2024, örtlich 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 der Schadensansprüche 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 mitlin in Q. Ch. - 2024, in Kraft getreten.  
Kropp, den 05. APR. 2024 (Unterschrift)

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
<b>I. Festsetzungen</b>		
<b>Art der baulichen Nutzung</b>		
GE	Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		
GRZ 0,8	Grundflächenzahl, hier: 0,8	§ 9 (1) 1 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, hier: 2	§ 20 BauNVO
<b>Bauweise, Baulinie, Baugrenze</b>		
a	abweichende Bauweise	§ 9 (1) 2 BauGB
<b>Verkehrsflächen</b>		
[Symbol]	Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) 11 BauGB
[Symbol]	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) 11 BauGB
[Symbol]	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	§ 9 (1) 11 BauGB
[Symbol]	öffentlicher Park- und Grünstreifen	§ 9 (1) 11 BauGB
<b>Grünflächen</b>		
[Symbol]	öffentliche Grünflächen - Knickschutz	§ 9 (1) 15 BauGB
[Symbol]	private Grünflächen	§ 9 (1) 15 BauGB
[Symbol]	- Knickschutz	§ 9 (1) 15 BauGB
[Symbol]	- Anpflanzung	§ 9 (1) 15 BauGB
<b>Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft</b>		
[Symbol]	Pflanzbot für Einzelbäume ohne Standortbindung	§ 9 (1) 25a BauGB
[Symbol]	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25a BauGB
<b>Sonstige Planzeichen</b>		
[Symbol]	Umgrenzung von Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind	§ 9 (1) 10 BauGB
[Symbol]	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	
[Symbol]	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
[Symbol]	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 1 (4) BauNVO
<b>II. Darstellung ohne Normcharakter</b>		
[Symbol]	vorhandene Flurstücksgrenzen	
19	Flurstücksnummer	
[Symbol]	in Aussicht genommene Grundstücksteilung	
[Symbol]	entfallender Knick	
[Symbol]	vorhandener Baum mit einem Stammdurchmesser über 20 cm	
[Symbol]	Sichtdreieck	

## TEXT (TEIL B)

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 - 21a BauNVO)
  - Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt: Vergnügungstätten (z.B. Spielhallen, Diskotheken, Tanzpaläste, Bars) und Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind im Gewerbegebiet ausgeschlossen.
  - Gemäß § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.
    - Ausnahme: Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 300 m<sup>2</sup> 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.
    - Eine Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche von 300 m<sup>2</sup> für den Einzelhandelsanteil kann darüber hinaus bis zu max. 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Gewerbebetriebe des Kfz-Handwerks, des holz- oder holzverarbeitenden Bereichs einschl. Möbel oder des Bau- und Gartenbedarfs handelt; auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils im Sinne der Ziffer 1.2.1, 3. Spiegelstrich kann in diesem Fall verzichtet werden.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
  - Für die abweichende Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise ohne Längenbegrenzung der Gebäude.
- Höhe der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 BauNVO)
  - Die Höhe der baulichen Anlagen darf maximal 12,00 m ab Oberkante Erdgeschossfertigfußboden betragen.
- Höhenlage der Gebäude** (§ 9 Abs. 3 BauGB)
  - Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens darf nicht höher als 60 cm über der mittleren Höhe des zum Grundstück gehörenden Erschließungsstraßenabschnittes liegen.
- 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 Fahrbahnoberkante zulässig. Ausgenommen sind Bäume mit einer Kronenansatzhöhe über 2,50 m.
  - Auf den Baugrundstücken ist die Errichtung von Garagen und Stellplätzen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sowie von Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO in einem Abstand von weniger als 3,00 m zum Fuß der festgesetzten Knicks nicht zulässig.
- 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 verpflichtend herzustellen Bepflanzung dürfen nur heimische, bodenständige Laubgehölze verwendet werden.
  - Innerhalb der Flächen für Anpflanzungen ist nach Schaffung günstiger Wachstumsbedingungen gemäß DIN 18915 eine zweireihige Gehölzpflanzung anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Hierbei sind Gehölze I. und II. Ordnung als verpfanzte Heister, 80-100 cm hoch, Sträucher als verpfanzte Straucher, 3-4 triebig, 60-100 cm hoch zu verwenden.
  - Die öffentlichen Parkplatzflächen entlang der Planstraßen sind durch Baumpflanzungen zu gliedern. Je 5 Pkw-bzw. 2 Lkw-Parkplätzen ist mindestens ein standortgerechter mittel- bis großkroniger Laubbaum mit einer Pflanzqualitäts Stammumfang mindestens 16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
  - Innerhalb der Gewerbegebiete ist je angefangene 800 m<sup>2</sup> befestigter Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte mittel- bis großkronige Baumarten mit einer Pflanzqualitäts Stammumfang mindestens 16 cm zu verwenden.
  - Fensterlose Gebäudefassaden sind ab einer Länge von 40 m mit Schling- und Kletterpflanzen zu bepflanzen.

### III. Nachrichtliche Übernahme

- ..... Anbauverbotszone (20 m zur B 77) § 9 FStrG
- ○ ○ ○ ○ vorhandener, zu erhaltender Knick § 21 (1) 4 UNatSchG

- Im Gewerbegebiet müssen mindestens 20 % der Dächer eines Grundstückes dauerhaft und fachgerecht mit bodendeckenden Pflanzen intensiv begrünt werden. Eine durchwurzelbare Gesamtschicht von mindestens 15 cm ist vorzusehen.
  - Die in der Planzeichnung gekennzeichneten und als "zu erhaltend" festgesetzten Knicks sind dauerhaft zu sichern. Pflegemaßnahmen an den Knicks sind im gesetzlichen Rahmen zulässig.
  - Das auf den Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist durch geeignete Vorkehrungen (Versickerungsmulden, -gräben, -rigolen oder -schächte) auf den Baugrundstücken zu versickern.
  - Zur Kompensation werden dem B-Plan 26 folgende Flächen zugeordnet:
    - Abbuchung von 34.453 m<sup>2</sup> aus dem Ökotokonto der Gemeinde Kropp (Az. 661.4.03.059.2021.00)
    - Abbuchung von 290 m<sup>2</sup> Knick aus dem Ökotokonto-Knick Az. 661.4.04.048.2019.00 (Kreis Schleswig-Flensburg), Naturraum Gest
    - Abbuchung von 342 m<sup>2</sup> Knick aus dem Ökotokonto Az. 661.4.04.032.2014.00 (Kreis Schleswig-Flensburg), Naturraum Gest
  - Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
    - Im Bereich der in der Planzeichnung dargestellten 65 dB(A)-Isophone müssen zum Schutz von Büroräumen und ähnlichen Arbeitsräumen mit schallgedämmten Belüftungseinrichtungen ausgestattet oder die Räume mittels einer raumluftechnischen Anlage belüftet werden. Auf eine raumluftechnische Anlage bzw. auf eine schallgedämmte Belüftungseinrichtung kann verzichtet werden, sofern die Büroräume und ähnlichen Arbeitsräume zur Lüftung mindestens ein Fenster an der von der B 77 abgewandten Gebäudesseite besitzen.
    - Im Gewerbegebiet ist zum Schutz vor Außenlärm die Schalldämmung der Außenbauteile von schutzbedingten Räumen nach DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen“ und DIN 4109-2:2018-01 „Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise“ zu bemessen. Der Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Der dabei zugrunde zu legende maßgebliche Außenlärmpegel (L<sub>A</sub>) kann Abbildung 1 entnommen werden.
    - Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der gekennzeichneten Gewerbegebiete 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. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5.
    - Für die in Abbildung 2 dargestellten Immissionsorte IO 1 bis IO 8 gelten um die in der folgenden Aufstellung genannten Zusatzkontingente erhöhten Emissionskontingente:
 

Immissionsort	Zusatzkontingent L <sub>EK,Zus</sub> tags	nachts	Zusatzkontingent L <sub>EK,Zus</sub> tags	nachts
IO 1	0 dB	0 dB	0 dB	0 dB
IO 2	2 dB	2 dB	6 dB	6 dB
IO 3	4 dB	4 dB	10 dB	10 dB
IO 4	7 dB	7 dB	13 dB	13 dB
IO 5	2 dB	2 dB	19 dB	19 dB
IO 6	3 dB	3 dB	19 dB	19 dB
IO 7	2 dB	2 dB	18 dB	18 dB
IO 8	4 dB	4 dB	14 dB	14 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<sub>LEK</sub> durch j<sub>LEK</sub> + L<sub>EK,Zus</sub> zu ersetzen ist.
  - Die Emissionskontingente beziehen sich auf die Immissionsorte außerhalb des geplanten Gewerbegebietes. Sie sind nicht binnenwirksam.
- Grundstückszufahrten** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und § 11 BauGB)
  - Je Grundstück ist nur eine Grundstückszufahrt in einer Breite von max. 8 m zulässig.
- Baugestalterische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO-SH)
  - Es sind nur Dächer mit einer Dachneigung von 0 bis 30 Grad zulässig.
  - Die v.g. Vorschrift gilt nicht für Nebenanlagen.
  - Das Anbringen von Photovoltaik- und Solarthermieanlagen ist zulässig.
  - Werbung ist nur an der Stelle der Leistung zulässig. Grundsätzlich sind Werbeanlagen und Bauteile so zu gestalten, dass sie in Form, Größe, Material und Farbe eine harmonische, architektonische Gliederung erkennen lassen und das Straßen- und Ortsbild nicht stören. Die Größe der Werbung muss in ausgewogenem Verhältnis zur Gebäudehöhe und -breite stehen.
  - Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht sind unzulässig. Weiterhin sind nach oben abstrahlende Beleuchtung und starke Lichtquellen unzulässig.

Abbildung 1

Maßgebliche Außenlärmpegel L<sub>A</sub>

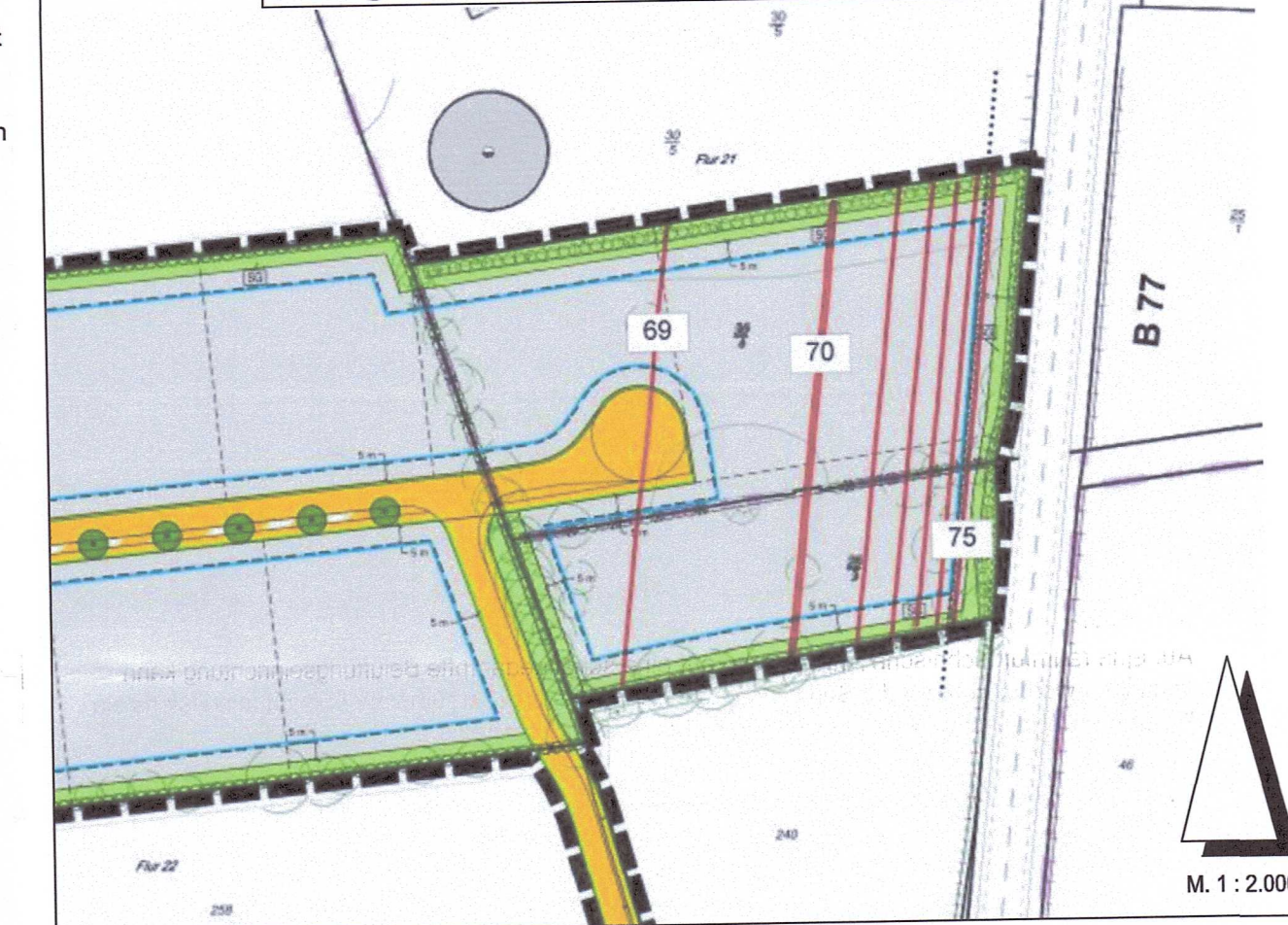
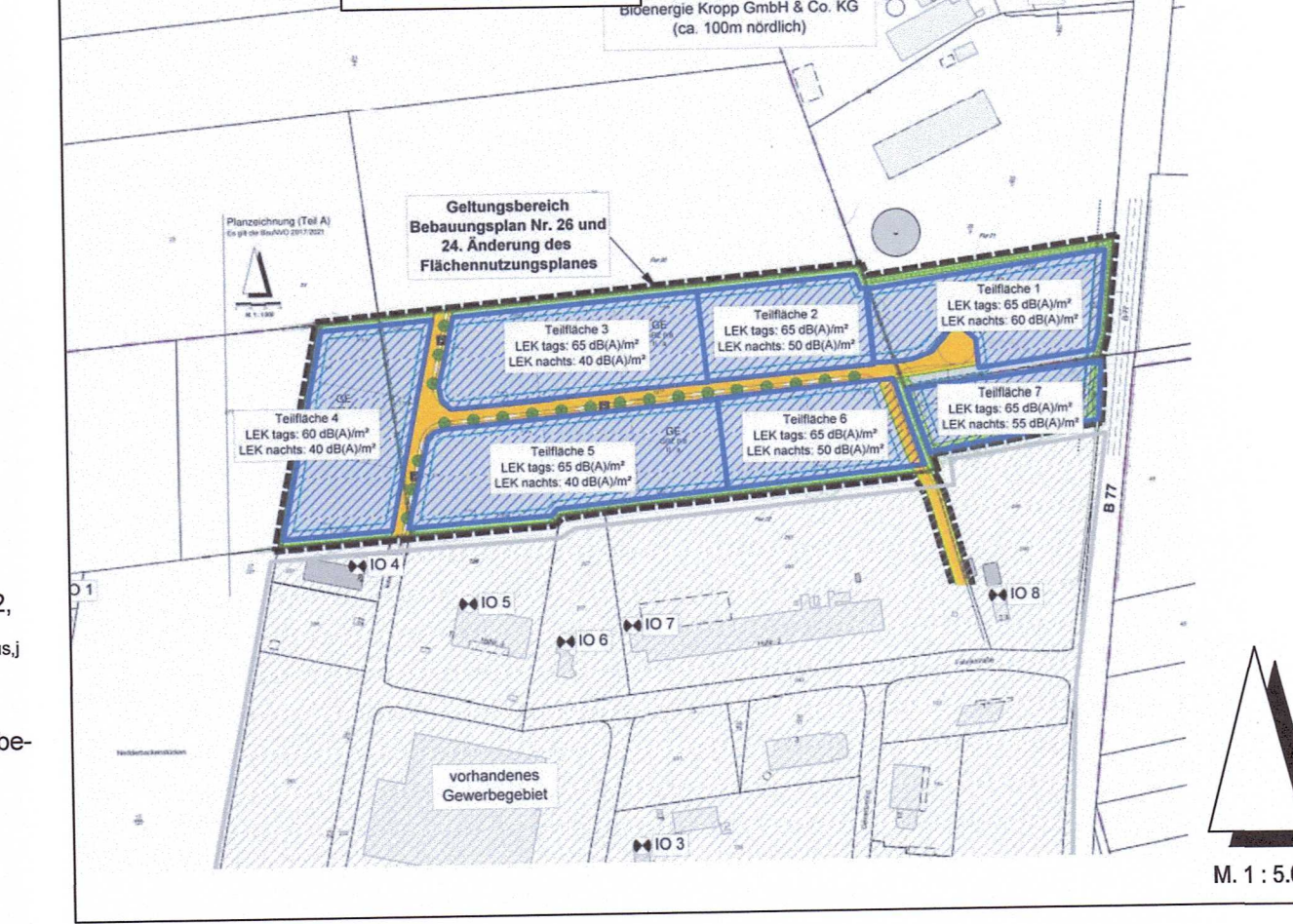


Abbildung 2



### 10. Artenschutzrechtliche Hinweise

- Zur Vermeidung des Tötens oder Verletzens von Brutvögeln (Gruppe Gehölzbrüter) und Fledermäusen dürfen die Knicks nur im Zeitraum vom 01.12. - 28.29.02. eines Jahres gerodet werden. Für den Roden sind die Knicks nur im Zeitraum vom 01.12. - 28.29.02. eines Jahres gerodet zu werden. Die Rodung ist eine Fallung im Zeitraum vom 01.12. - 28.29.02. eines Jahres zulässig. Bei Bäumen mit Winterquartierung ist eine biologische Fallbegleitung erforderlich.
- Zur Vermeidung eines Störungsverbotens gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG dürfen die Beleuchtungskörper im Bereich der Verkehrsflächen sowie die Außenbeleuchtung der Gebäude nur eine Lichttemperatur von max. 3.000 Kelvin aufweisen. Alternativ sind Bewegungsmelder einzusetzen. Die Beleuchtungskörper dürfen nicht in Richtung der Gehölze auf den Knicks abstrahlen.

### 11. Sonstige Hinweise

Die im Text (Teil B) angesprochenen DIN-Vorschriften können bei der Stelle, bei der dieser Bebauungsplan eingesehen werden kann, ebenfalls eingesehen werden.  
Gemäß § 9 des Fernstraßengesetzes dürfen außerhalb der Ortsdurchfahrtsbegrenzung Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs in einer Entfernung bis zu 20 m von der Bundesstraße 202 nicht errichtet oder vorgenommen werden.

## BEBAUUNGSPLAN NR. 26 DER GEMEINDE KROPP

### Gewerbepark Hufenausbau - nördlich der Industriestraße / Fabrikstraße

## ÜBERSICHTSPLAN

