

## PLANZEICHNUNG (TEIL A):



## ZEICHENERKLÄRUNG

### I. FESTSETZUNGEN:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder des Maßes der Nutzung
- Gewerbegebiet
- Sondergebiet, Zweckbestimmung Großflächiger Einzelhandel
- GRZ 0,8
- Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
- abweichende Bauweise
- Baugrenze
- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

- Zweckbestimmung: Stellplätze
- Lärmschutzwand in Höhe von 3,5 m gemessen über 0,00 m über Gelände
- Umgrenzung der Lärmpegelbereiche
- z.B. LPB V Bezeichnung der Lärmpegelbereiche
- II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER
- Vorhandene Gebäude
- Vorhandene Flurstücksgrenze
- z.B. 27/1 Flurstücksbezeichnung

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

- § 1 Sondergebiet SO Großflächiger Einzelhandel (§ 11 Abs. 3 BauNVO)**
- Das Sondergebiet mit der Zweckbestimmung großflächiger Einzelhandel dient der Unterbringung eines Lebensmittelmarktes zum Zwecke der Nahversorgung.
  - Zulässig ist ein Lebensmittelmarkt mit bis zu 1.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. Innerhalb dieses Lebensmittelmarktes sind andere Sortimente außerhalb des Kernsortiments nur zulässig, wenn sie eine Verkaufsfläche von 150 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- § 2 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)**
- In den Gewerbegebieten sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung oder Handlung mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 und 8 BauNVO).
  - Im GE 1 sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumassee untergeordnet sind, allgemein zulässig (§§ 8 Abs. 3 Nr. 1 i.V.m § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO).
- § 3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)**
- Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte abweichende Bauweise ist die offene Bauweise, jedoch mit Gebäudelängen über 50 m zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. 22 Abs. 4 BauNVO).
- § 4 Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- In den Gewerbegebieten und dem Sondergebiet sind Wohn- und Aufenthaltsräume - hier insbesondere auch die Pausen- und Ruheräume - durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung an den vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, werden zum Schutz der Büro- und Wohnnutzungen vor Verkehrslärm in den Gewerbegebieten und dem Sondergebiet die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche V, IV und III gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ festgesetzt. Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L <sub>a</sub> dB(A)	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile R' <sub>w, res</sub> in dB	
		Wohnräume	Bürräume
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	-	40

Zum Schutz der Nachtruhe sind in den Bereichen, wo Lärmpegelbereich III und höher gilt, für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen. Hierfür kann verzichtet werden, wenn der notwendige hygienische Luftwechsel auch auf andere geeignete Weise sichergestellt werden kann.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind - in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes S(w+F) zur Grundfläche des Raumes SG nach Tabelle 9 der DIN 4109 - zu erhöhen oder zu mindern.

Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der Technischen Baubestimmungen (Einführung der DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN 4109, Erlaß des Innenministers vom 15.11.1990, -IV850a-516.533.11-, Amtsbl. Schl.-H. 1990, Nr. 48/49, S. 666) zu führen. Abweichungen vom festgesetzten passiven Schallschutz sind in den Baugenehmigungsverfahren möglich, wenn auf der Grundlage der Belastungen aus der Lärmuntersuchung Nachweise durch detaillierte Schallausbreitungsberechnungen vorgelegt werden.

Die DIN 4109 kann bei der Gemeindeverwaltung Henstedt-Ulzburg im Fachbereich Planen, Bauen und Umwelt, Rathausplatz 1, 24558 Henstedt-Ulzburg während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

- § 3 Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- Im Plangebiet ist je angefangene 8 Stellplätze ein standortgerechter Baum zu pflanzen. Der Stammumfang muss mindestens 18 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, betragen. Alle zu pflanzenden Bäume sind mit Vegetationsflächen von mind. 12 m<sup>2</sup> zu versehen.

## VERFAHRENSVERMERKE:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Umwelt- und Planungsausschusses vom 15.04.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 25.09.2013 bis 28.10.2013 und durch Abdruck in der Umschau am 25.09.2013 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 02.10.2013 bis zum 04.11.2013 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 mit Schreiben vom 16.09.2013 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Umwelt- und Planungsausschuss hat am 24.03.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02.05.2014 bis zum 02.06.2014 während der Öffnungszeiten des Rathauses 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 abgegeben werden können, am 23.04.2014 in der Umschau und durch Aushang in der Zeit vom 23.04.2014 bis zum 02.06.2014 ortsüblich bekannt gemacht.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 28.04.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.  
Henstedt-Ulzburg, 27.10.2014  
Gemeinde Henstedt-Ulzburg  
Der Bürgermeister  
Bauer
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 16.09.2014 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.  
Henstedt-Ulzburg, 27.10.2014  
Gemeinde Henstedt-Ulzburg  
Der Bürgermeister  
Bauer
- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 16.09.2014 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.  
Henstedt-Ulzburg, 27.10.2014  
Gemeinde Henstedt-Ulzburg  
Der Bürgermeister  
Bauer
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.  
Henstedt-Ulzburg, 27.10.2014  
Gemeinde Henstedt-Ulzburg  
Der Bürgermeister  
Bauer
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung 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 am 05.11.2014 in der Umschau und durch Aushang in der Zeit vom 05.11.2014 bis zum 19.11.2014 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 mithin am 06.11.2014 in Kraft getreten.  
Henstedt-Ulzburg, 06.11.2014  
Gemeinde Henstedt-Ulzburg  
Der Bürgermeister  
Bauer

## PRÄAMBEL

Aufgrund des §10 BauGB wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 16.09.2014 folgende Satzung über die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 "Gewerbegebiet Ulzburg-Kirchweg / Gutenbergstraße" (Verkaufsflächen) für das Gebiet - südlich und westlich der Heinrich-Sebelien-Straße - nördlich der Straße Am Bahnbogen - östlich des Kirchwegs - im Ortsteil Ulzburg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



Übersichtsplan Maßstab 1:5000

## SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG

### über die 12. Änderung des BEBAUUNGSPLANES NR. 59

#### "Gewerbegebiet Ulzburg - Kirchweg / Gutenbergstraße" (Verkaufsflächen)

für das Gebiet - südlich und westlich der Heinrich-Sebelien-Straße - nördlich der Straße Am Bahnbogen - östlich des Kirchwegs im Ortsteil Ulzburg

claussen-seggelke  
stadtplaner