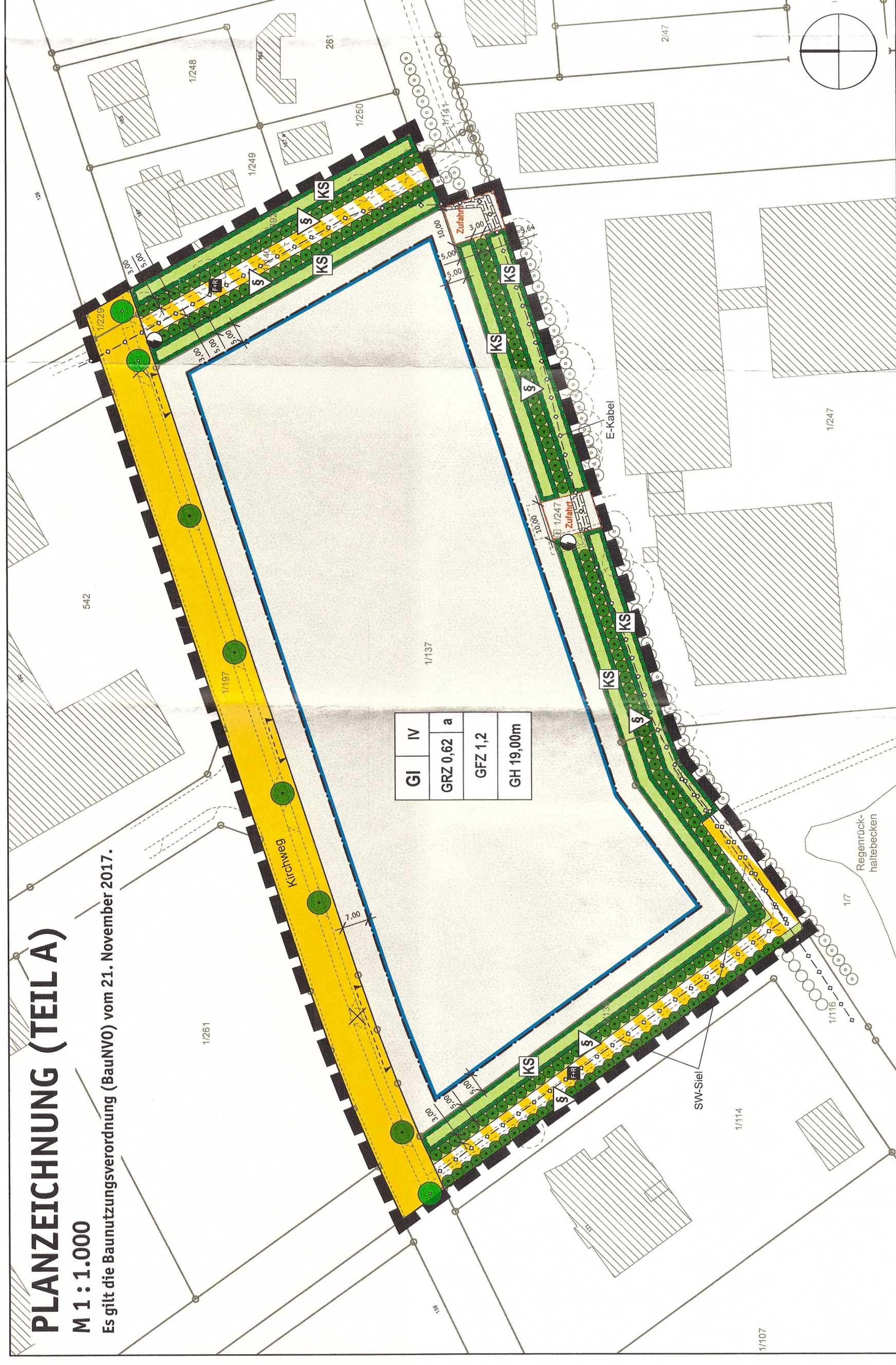


SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG ÜBER DIE 7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 106 „GEWERBEGEBIET KIRCHWEG NORD“

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

M 1 : 1.000

Es gilt die Bauutzungsverordnung (BauNVO) vom 21. November 2017.



PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Nebenzzeichnung: Teil-Ausgleichsfläche C

im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 101 „Nördlich Redder Kisdorf-Feld“

M 1 : 1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 1-11 BauNVO)
Industriegebiet (§ 9 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; §§ 16, 18-22 BauNVO)
Grundflächenzahl als Höchstmaß, zum Beispiel 0,62 (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

GFZ 1,2
Geschossflächenzahl als Höchstmaß, zum Beispiel 1,2 (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO)

IV
zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, zum Beispiel 4 Vollgeschosse (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO)

GH 19,00m
Gebäudehöhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß, zum Beispiel 19,00 m über Oberkante Bordstein bzw. Gehweg (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22-23 BauNVO)

a
abweichende Bauweise, Gebäudelängen über 50 m sind zulässig (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und ihre Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Zufahrt
Flächen für Zufahrten (§ 12 BauNVO)

Verkehrsrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsrfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

öffentlicher Fußgänger- und Radfahrbereich, Wanderweg

Ein- und Ausfahrten, Einfahrbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Trabstation

Hauptversorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Schmutzwasserleitung, E-Kabel

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünfläche

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Erhalten von Knick- und Wallbewuchs

Knickschutzstreifen - Der Eigenentwicklung zu überlassene Flächen.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsverleihen zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

mit einem Leitungsverleihen (L) zugunsten des Leitungsträgers zu belastende Fläche

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und für Bindungen für Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Anpflanzen von Bäumen

Erhalt von Bäumen

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Gesetzlich geschütztes Biotop gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG

Sonstige Darstellungen ohne Normcharakter

Vermaßung in Meter

Flurstücksgrenzen mit Flurstücksbezeichnung

vorhandener Baum / einzelfahrender Baum

vorhandener Knick / geplanter Knick außerhalb des Plangebietes

vorhandene Gebäude und bauliche Anlagen

Teil-Ausgleichsfläche C für den im Bebauungsplan Nr. 106 „Gewerbegebiet Kirchweg Nord“ verrichteten Eingriff in Natur und Landschaft; Anlage eines Ersatzgewässers gemäß Text-Nr. 3.3 (im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 101 „Nördlich Redder Kisdorf-Feld“)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Im festgesetzten Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO sind die nach § 9 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind; Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 Abs. 6 BauNVO, § 9 Abs. 3 BauNVO)

1.2 Im festgesetzten Industriegebiet (GI) gemäß § 9 BauNVO sind Anlagen, die Betriebsbereich oder Bestandteil eines Betriebsbereiches im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG sind, nur zulässig, wenn der von ihnen ausgehende angemessene Sicherheitsabstand den Wert von 100 m gemessen ab der Grenze des Industriegebietes nicht unterschreitet. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist der für die Anlagen geltende angemessene Sicherheitsabstand durch ein Sachverständigengutachten zu ermitteln und nachzuweisen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 Abs. 9 BauNVO)

1.3 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (GI) sind Spielplätzen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen sowie Vorfahr- und Geschäfte, deren Zweck auf die Darstellung oder Handlung mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, ausgeschlossen. (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

1.4 Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Anlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

1.5 Als Gebäudehöhe (GH) gilt die Höhe zwischen der Oberkante Fertigfußboden (OKFF) und der Oberkante des Gebäudes, d.h. des Schimptpunktes der aufgehenden Wand mit der Dachhaut bzw. der Attika.

Untergrounde technische Bauteile sowie technische Gebäudeausrüstung und technische Aufbauten wie Schornsteine, Lüftungsanlagen, Blitzableiter, u.ä. sind von der festgesetzten Höhenbeschränkung ausgenommen und dürfen diese überschreiten. Solarmodule dürfen die festgesetzte Höhenbeschränkung um maximal 0,50 m überschreiten. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Im Industriegebiet mit abweichender Bauweise "a" sind Gebäude über 50 m Länge zulässig. Es gelten die Orientierungsbedingungen der Bauweise. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

3. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.1 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme 1 - Fledermäuse
Im Industriegebiet (GI) ist in allen in die Knicks angrenzenden Bereichen nur die Vermeidung einer direkter Beleuchtung gemäß Stand der Technik zulässig. Eine direkte Beleuchtung der Knicks ist durch Ausrichtung der Hauptlichtkegel von Beleuchtungsgeräten zu verhindern. Eine indirekte Beleuchtung der Knicks ist weitestgehend zu vermeiden.

3.2 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahme 2 - Wasservögel, Röhrichtbrüter und Amphibien
Die Baufeldreinechung darf zum Schutz von Vögeln und Amphibien nur außerhalb der Brutzzeit und der Amphibienlaich-/Wanderzeit durchgeführt werden, d.h. nicht zwischen dem 15.02. und 30.09.

Ein Abweichen von diesem Zeitraum ist in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde zulässig, wenn ein fachkundiger Biologe/Negativnachweis und Amphibien-Negativnachweis durchgeführt und vorgelegt wird.
Für Amphibien ist ein Abweichen von dem Zeitraum auch möglich, wenn Tiere fachkundig abgesammelt und umgesetzt werden.

3.3 Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahme 1 - Wasservögel, Röhrichtbrüter und Amphibien
In der Teil-Ausgleichsfläche C zum Bebauungsplan Nr. 106 ist ein Ersatzgewässer mit einer Fläche von ca. 700 m² herzustellen. Die Ufer sind mit Neigungen flacher als 1 : 3 auszugestalten und mit Schilf-Röhricht und Ufersträuchern zu bepflanzen. Bei der Anlage des Gewässers ist auf ausreichende Abstände von den Knicks (mindestens 10 m) zu achten.

4. Festlegung und Zuordnung von Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1a BauGB)

4.1 Den zusätzlichen Eingriffen aus der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 106 im Bereich des festgesetzten Industriegebietes (GI) werden Ausgleichsmaßnahmen auf einer 1.309 m² großen Teilfläche der im Bebauungsplan Nr. 99 "Schule Ulzburg Süd - Abschiedskoppel" festgesetzten Ausgleichsfläche "C" (Sulzessionsfläche) als Ausgleich zugeordnet.

5. Festsetzungen aus anderen Bebauungsplänen

5.1 Es gelten die textlichen Festsetzungen des Ursprungsplanes.

HINWEISE

Beachtung und Anwendung von § 15 BauNVO
Bei Bauarbeiten im Umfeld eines Betriebsbereiches im Sinne des § 3 Abs. 5a BImSchG ist § 15 BauNVO zu beachten, d.h. bauliche und sonstige Anlagen sind im Einzelfall unzulässig, wenn sie durch einen solchen Betriebsbereich unzumutbaren Belastungen oder Störungen ausgesetzt werden.

Zwischenhandlungen gegen die gemeindliche Baumschutzsatzung
Zwischenhandlungen gegen die gemeindliche Baumschutzsatzung können mit einer Geldbuße gemäß § 12 der Baumschutzsatzung i.V.m. § 69 Abs. 7 BNatSchG und § 37 Abs. 5 LNatSchG geahndet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Umwelt- und Planungsausschusses vom 04.12.2017, Fassung des geänderten Aufstellungsbeschlusses durch den Umwelt- und Planungsausschuss am 19.03.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abruf in der UMSCHAU am 04.04.2018 erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 12.04.2018 bis zum 14.05.2018 durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 06.04.2018 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Umwelt- und Planungsausschuss hat am 10.09.2018 den Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 106 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 106, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 04.10.2018 bis zum 05.11.2018, die öffentliche Auslegung des Rathauses nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Sachverhalte während der Auslegung von allen Interessierten schriftlich oder mündlich bekannt gegeben werden können, am 26.09.2018 in der UMSCHAU veröffentlicht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planzeichnung und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen, wurden unter „www.henstedt-ulzburg.de“ ins Internet eingestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 25.09.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 13.11.2018 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 13.11.2018 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Henstedt-Ulzburg, den 13.11.2018

Henstedt-Ulzburg, den 13.11.2018 (Bürgermeister)

Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Henstedt-Ulzburg, den 13.11.2018 (Bürgermeister)

10. Der Beschluss der 7. Änderung des Bebauungsplans Nr. 106 durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 13.11.2018 in der UMSCHAU 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 ihm am 13.11.2018 in Kraft getreten.

Henstedt-Ulzburg, den 13.11.2018 (Bürgermeister)

SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG über die

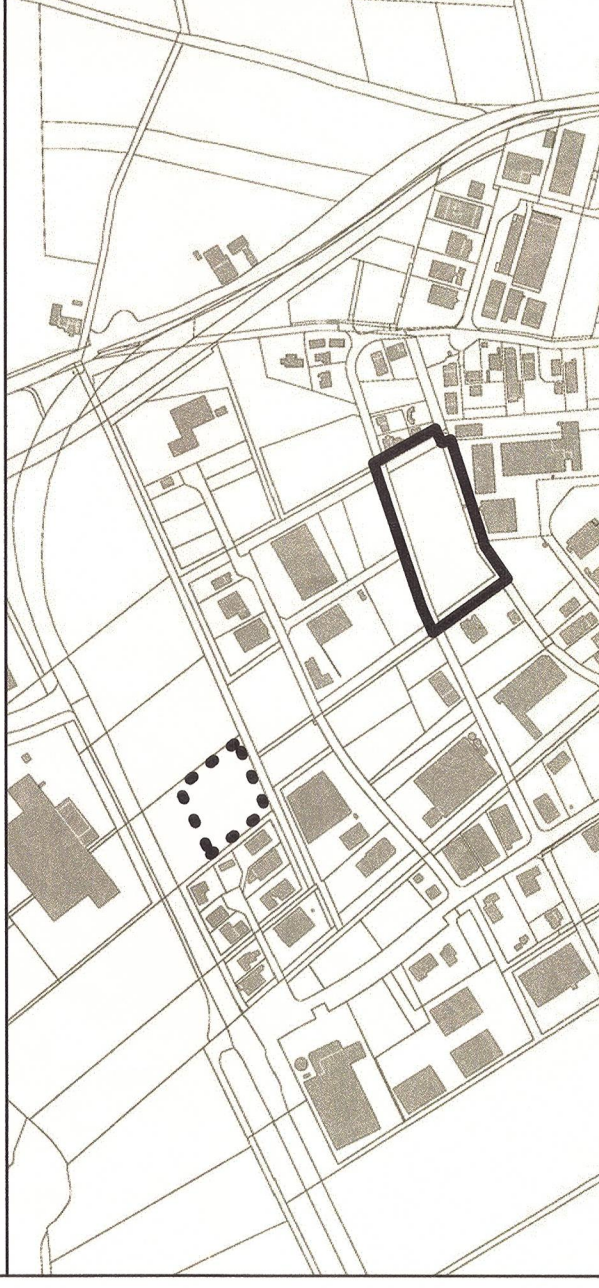
7. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 106 „GEWERBEGEBIET KIRCHWEG NORD“

Für das Gebiet: nördlich der Bebauung Immenhacken 12, östlich der Bebauung Kirchweg 171, südlich des Kirchweges, westlich der Bebauung Kirchweg 167 + 167 a im Ortsteil Ulzburg

SATZUNGSBESCHLUSS

M 1 : 1.000

13.11.2018



Planverfasser:

Landschaftsarchitektur, Stadtplanung und Mediation
SWUP GmbH

Behldorfer Straße 40/41
10715 Berlin
Telefon: 030 392 384-0
Telefax: 030 392 384-99
www.swup.de

Leinestraße 48
17149 Seebel Heringsdorf
Telefon: 04106 1766 88-00
Telefax: 04106 1766 88-83
www.ahtbco@swup.de

Dipl.-Ing. Martin Seubauer
Dipl.-Ing. Karl Wefers
Dipl.-Ing. Matthias Franke
www.swup.de