

SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT - ULZBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 110 „Gewerbegebiet Südlich Heideweg“

1. Änderung und Ergänzung

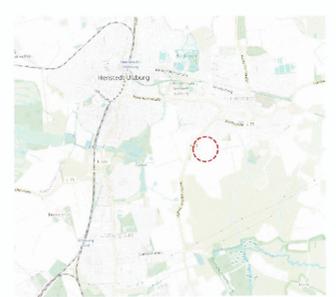


Abb.: Lage des geplanten Ökokontos Kuhlenkamp



Abb.: Lageplan des geplanten Ökokontos Kuhlenkamp

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBO) in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 13.12.2022 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 110 „Gewerbegebiet Südlich Heideweg“, 1. Änderung und Ergänzung für das Gebiet südlich des Heideweges - westlich der Straße Heidekoppel - nördlich der Straße Möschen im Ortsteil Ulzburg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Planungs- und Bauausschusses vom 18.01.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 28.07.2021 erfolgt.
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 05.08.2021 bis zum 06.09.2021 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 27.07.2021 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Der Planungs- und Bauausschuss hat am 25.04.2022 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 25.08.2022 bis zum 26.09.2022 während der Öffnungszeiten des Rathauses nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 17.08.2022 ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.henstedt-ulzburg.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 19.08.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Henstedt-Ulzburg, 21.02.2023
- Kiel, den 15.02.2023
Norderstedt, 15.02.2023

PLANZEICHNUNG TEIL A

M 1 : 1000

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§ 1 bis 11 BauNVO)**
 - GE: Gewerbegebiete (§ 9 BauNVO)
 - MI: Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)**
 - GE: Nutzungsschablone, Art der Festsetzung: z.B. GE, GRZ als Dezimalzahl: 0,8, Gebäudehöhe (GH) baulicher Anlagen in m über OK Fertigfußboden, Vollgeschosse als Höchstmaß: z.B. III, abweichende Bauweise: a
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)**
 - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)**
 - Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)**
 - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)
 - Bäume anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)
 - Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b)
 - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (Knick) (§ 9 Abs. 6 BauGB)
 - Anpflanzungen gem. gründerischem Fachbeitrag Dachbegrünung
 - Sonstige Planzeichen**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)
 - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- Darstellungen ohne Normcharakter**
- Vorhandene Gebäude
 - Vorhandene Flurstücksgrenzen
 - z.B. 1/10 Flurstückszeichnung
- Alle Maße sind in Meter angegeben

TEXT TEIL B ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

- Art und Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB**
 - Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Vorfüh- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung oder Handlung mit neuem Charakter ausgerichtet sind, ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 und § 9 BauNVO).
 - In den Gewerbe- und Mischgebieten sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe bis zu 300 qm Verkaufsfläche, die als untergeordnete Verkaufsstellen für die in diesem Gebiet vorhandenen gewerblichen Betriebe in Zusammenhang stehen (§ 1 Abs.5 in Verbindung mit § 9 BauNVO)
 - Als Gebäudehöhe gilt die Höhe zwischen OK Fertigfußboden und dem Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachhaut.
 - Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise. Die Gebäude dürfen eine Länge von über 50,00 m überschreiten.
 - Innerhalb des Mischgebietes Nr. 2 und des Gewerbegebietes Nr. 5 ist eine Wohnnutzung aus Immissionschutzgründen unzulässig. Ausnahmsweise kann das Wohnen zugelassen werden, wenn der landwirtschaftliche Betrieb Heideweg 9 die Nutzerhaltung am Standort aufgeben hat.
- Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 bzw § 9 Abs. 1 Nr. 25 a,b BauGB)**
 - Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft sind gem. grünordnerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan auszuführen, zu gestalten und zu erhalten.
 - Erhaltungsbäume (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB und § 18 LNatSchG): Außer den gekennzeichneten Knickdurchbrüchen für die Erschließungsstraßen sind keine weiteren Knickdurchbrüche zulässig.
- Anpflanzungsgebote (§ 9 (1) 25a BauGB)**
 - Vorhandene Lücken der zu erhaltenden Knicks sind durch die in der Begründung zum Bebauungsplan genannten Arten zu schließen.
 - Stellplatzanlagen sind mit Laubbäumen zu durchgrünen. Pro angefangene 6 Pkw-Stellplätze und je 3 Lkw-Stellplätze ist ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum zu pflanzen, gemäß dem natürlichen Wuchsbild zu pflegen und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Zudem ist festgesetzt, dass je 1.500 m² überbaute bzw. versiegelte Grundstücksfläche in den GE / MI-Gebieten ein standorttypischer, großkroniger Laubbaum gem. der Artenliste (Hinweise) anzupflanzen, gem. seinem natürlichen Wuchsbild zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen ist. Die vorgenannten Stellplatzbäume sind hierauf anrechenbar.
- Alle Grundstücksflächen, die nicht für die gewerbliche Nutzung beansprucht werden, sind gärtnerisch zu gestalten oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen.
- Flachdächer (0 Grad - 15 Grad) sind mindestens mit einem Anteil von 60% der Dachflächen - ausgenommen Flächen für technische Dachaufbauten - bei einer Substratschicht von mindestens 6 cm mit Gräsern, bodendeckenden Gehölzen und Wildkräutern zu bepflanzen und zu unterhalten (§ 9 (1) Nr. 25. BauGB). Ausnahmen für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind zulässig.

- Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose** auf Grundlage der TA Lärm mit dem Ziel, die unter a.) ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den betrachteten Betrieb zu unterschreiten. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).
- Für die Gebiete GE 3 und GE 5 wird nachts ein Schalleistungspegel von 50 dB(A) festgesetzt.
- Für das Gebiet GE 4 wird nachts ein Schalleistungspegel von 60 dB(A) festgesetzt.
- Ordnungswidrigkeiten**
Zuwerdungen gegen die örtlichen Bauvorschriften können mit einer Geldbuße gemäß § 82 Abs. 3 LBO geahndet werden. (§ 82 Abs. 1 LBO).
- Hinweise**
Stellplätze
Es gilt die Satzung über die Herstellung von notwendigen Stellplätzen und Garagen sowie Abstellanlagen für Fahrräder in der Gemeinde Henstedt-Ulzburg (Stellplatzsatzung) in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung.
Baumschutzsatzung
Es gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg. Für im Baugenehmigungsverfahren zu beantragende Fällungen sind die im Bebauungsplan festgesetzten Anpflanzungen von Bäumen auf den Ersatzbedarf nach Baumschutzsatzung anrechenbar.
Anpflanzgebote
Insbesondere für die randlichen Eingrünungen sind gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB Anpflanzgebote festgelegt.
Als Anpflanzarten sind folgende standortgerechte Sträucher zu verwenden (Auswahl):
 - Carpinus betulus - Hainbuche
 - Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn
 - Crataegus laevigata - Zweigriffeliger Weißdorn
 - Cornus sanguinea - Roter Hartriegel
 - Corylus avellana - Haselnuss
 - Rosa canina - Hundsrose
Als Qualität sind verpflanzte Sträucher in einer Größe von 60/100/150 cm zu verwenden.
Als Anpflanzqualität sind Hochstämme mit 20 - 25 cm Stammumfang zu pflanzen. Folgende standortgerechte Bäume sollen Verwendung finden (Auswahl):
 - Acer platanoides - Spitzahorn
 - Carpinus betulus - Hainbuche
 - Corylus colurna - Baumhasel
 - Quercus robur - Stieleiche
 - Quercus petraea - Traubeneiche
 - Quercus palustris - Sumpfeiche
 - Tilia cordata L. S. - Winterlinde in Sorten
- Externer Ausgleich**
Für die Eingriffe der 1. Änderung des B-Plans 110 „Gewerbegebiet südlich Heideweg“ ergibt sich eine planungsrechtliche Zuordnung von insgesamt:
 - 5.305 Ökopunkten für die Schutzgüter Boden / Arten und Lebensgemeinschaften sowie
 - 110 m Knickersatz.
Damit sind die Eingriffe der 1. Änderung des B-Plans Nr. 110 vollständig ausgeglichen.

Der Planungs- und Bauausschuss hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Öffentlichkeit und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 05.12.2022 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 13.12.2022 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Henstedt-Ulzburg, 21.02.2023

Henstedt-Ulzburg, 21.02.2023

Henstedt-Ulzburg, 21.02.2023

Die Satzung ist mit dem Datum 21.02.2023 in Kraft getreten.

Henstedt-Ulzburg, 21.02.2023

SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG

BEBAUUNGSPLAN NR. 110 „GEWERBEGEBIET SÜDLICH HEIDEWEG“

1. Änderung und Ergänzung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg

für das Gebiet: südlich des Heideweges – westlich der Straße Heidekoppel - nördlich der Straße Möschen im Ortsteil Ulzburg