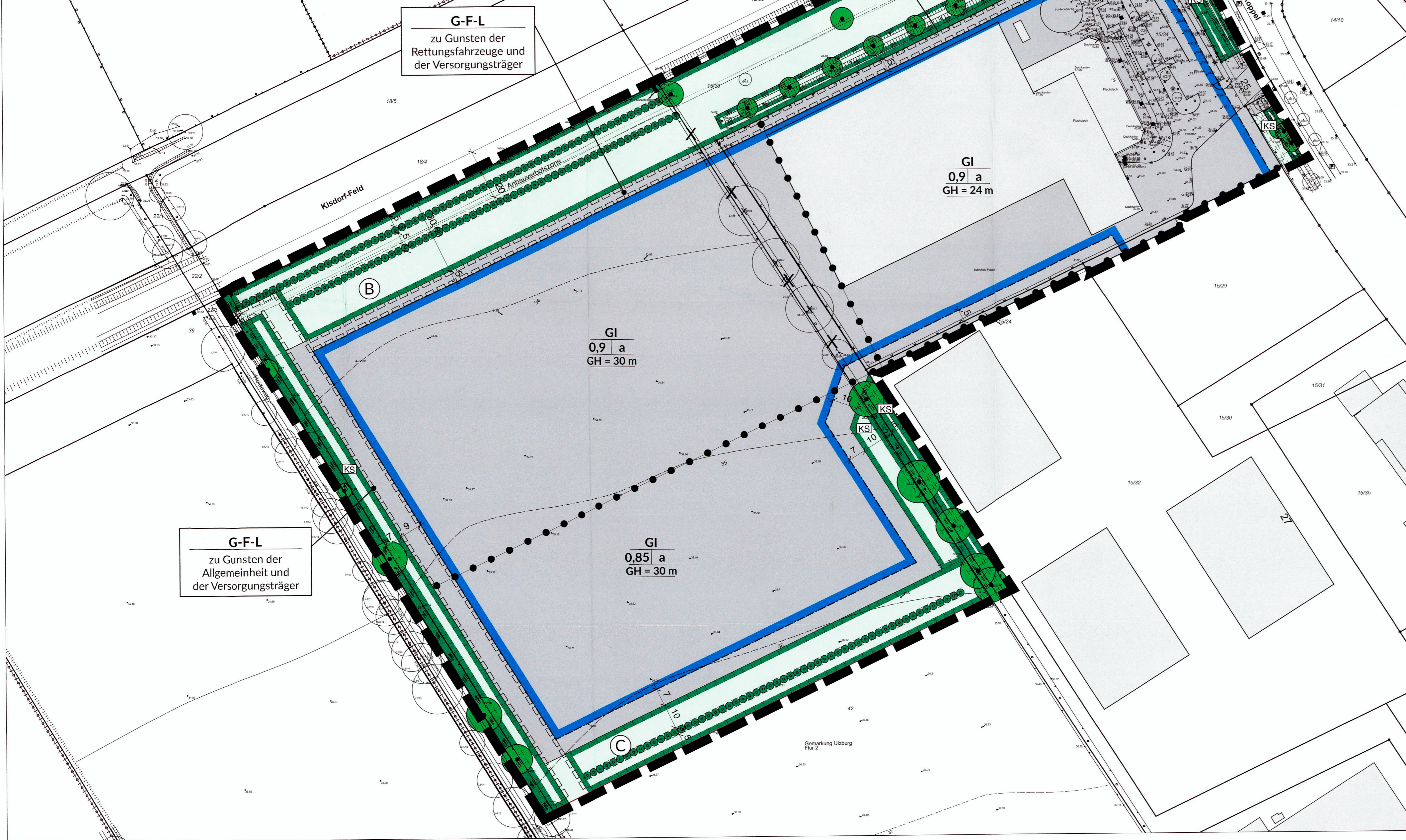
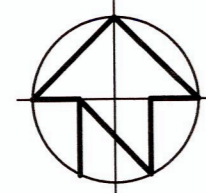


Satzung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg über den Bebauungsplan Nr. 123 "Gewerbegebiet Westlich Große Heidkoppel", 1. Änderung u. Ergänzung

PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1 : 1.000

Es gilt die BauNVO (BaunVO) in der Fassung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786) die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist.



G-F-L
zu Gunsten der
Rettungsfahrzeuge und
der Versorgungsträger

G-F-L
zu Gunsten der
Allgemeinheit und
der Versorgungsträger

ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GI Industriegebiet § 9 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

z.B. 0,90 Grundflächenzahl § 16 BauNVO

z.B. GH 30,0 m maximal zulässige Gebäudehöhe in Metern über Oberkante Fertigfußboden § 16 BauNVO

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenze § 23 BauNVO

a abweichende Bauweise § 22 Abs. 4 BauNVO

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

B hier: Maßnahmen und Fläche zur Anlage von Knicks § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB gem. textlicher Festsetzung 4.2

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

G-F-L Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit und der Versorgungsträger

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

Knick, anzulegen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 (1) 10 BauGB (Knickschutz)

KS Erhaltung von Einzelbäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Nr. 7 BauGB

Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung § 1 BauNVO

Nachrichtliche Übernahme § 9 (6) BauGB

Anbauverbotszone hier: Anbauverbotszone gem. § 29 (1 u. 2) Straßen- und Wegegesetz S.-H.

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

hier: Knick, zu erhalten gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstücksbezeichnung
- Vorhandene Gebäude
- Vorhandene Bäume
- Künftig fortfallender Knick
- Höhenlinien
- Fuß- und Radwegeverbindung im Landschaftsraum
- Alle Maße sind in Meter angegeben

TEXT TEIL B

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

1.1 In den Industriegebieten sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen, sowie Bodelle, Vorfüh- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung oder Handlung mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, ausgeschlossen. Ebenfalls ausgeschlossen werden Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne von § 3 (5a) BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches sind (sogenannte Störfallbetriebe) (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO).

1.2 Einzelhandelsbetriebe sind ausgeschlossen. Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe bis zu 300 m² Verkaufsfläche, die zur Versorgung der im Gebiet arbeitenden Bevölkerung bzw. als untergeordnete Verkaufsstellen für die in diesem Gebiet in gewerblichen Betrieben hergestellten oder verarbeiteten Produkten dienen (§ 1 Abs. 5 i. V. m. § 9 BauNVO).

1.3 Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 Als Gebäudehöhe gilt die Höhe zwischen Oberkante Fertigfußboden und der höchste Punkt der äußeren Dachhaut.

3.0 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Es ist eine abweichende Bauweise mit einer Gebäudelänge größer als 50 m zulässig. Ansonsten gelten die Regelungen der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO.

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

4.1 Die öffentlichen Knickschutzstreifen sind gegenüber den baulich genutzten Grundstücksflächen dauerhaft auszusäumen, als Wiesenflächen anzulegen und alle 2 bis 5 Jahre frühestens im August zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln oder Mineraldüngern ist unzulässig.

4.2 Die Ausgleichsflächen B und C sind mit Baubeginn des angrenzenden Baufeldes dauerhaft abzusäumen und als Hochstaudenflur unter Erhalt der vorhandenen Gehölzbestände zu entwickeln und zu erhalten. Die nicht gehölzbestandenen Flächen sind alle 2 bis 3 Jahre (im Zeitraum August/September) zu mähen. Das Mähgut ist abzuführen. Jeglicher Bau-, Fahr- und Lagerbetrieb sowie die Verbringung von Aushub sind nicht zulässig. Relief und Boden sind zu erhalten. Davon ausgenommen sind die Trasse für die Schutzwasserleitung, der neu anzulegende Redder und der Fuß- und Radweg innerhalb der Ausgleichsfläche. Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht über- und unterbauten Flächen wieder herzustellen.

4.3 Alle Grundstücksflächen, die nicht von Gebäuden, Zufahrten und Wegen oder Stellplätzen beansprucht werden, sind gärtnerisch zu gestalten oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

4.4 Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtenwasser führen, sind nicht zulässig.

5.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

5.1 Für die mit Anpflanzungsbindung festgesetzten Gehölze sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen an derselben Stelle vorzunehmen.

5.2 Neu anzulegende Knicks sind wie folgt herzustellen: Der Knickwall ist mit einer Schilfbreite von 2,5 m, einer Kronenbreite von 1,0 m und einer Wallhöhe von mindestens 1,0 m über Gelände herzustellen. Der Knickwall ist aus mineralischem Boden aufzusetzen und mit Oberboden abzudecken.

5.3 Auf den ebenerdigen, nicht überdachten Stellplatzanlagen ist je angefangener 6 Pkw-Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen.

5.4 Auf den Gewerbegrundstücken ist je angefangener 1.500 m² überbauter bzw. versiegelter Grundstücksfläche ein standorttypischer, großkroniger Laubbaum anzupflanzen. Auf die Festsetzung sind die Baumpflanzungen innerhalb der Stellplatzflächen anrechenbar.

5.5 Für auf den Bauflächen festgesetzte anzupflanzende Bäume sind Pflanzgruben mit geeignetem Substrat mit mindestens 12 m² durchwurzelbaren Raumes bei einer Breite von mindestens 2,0 m und einer Tiefe von mindestens 1,5 m herzustellen. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern. Standorte für Leuchten, Verkehrsschilder etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.

5.6 Für festgesetzte Anpflanzungen sowie Ersatzpflanzungen sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden (Arten: siehe Pflanzenliste):
Knicks
Überhälter: Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 14-16 cm Stammumfang
sonst. Baumarten: Heister, 2x verpflanzt, 125/150 cm
Straucharten/Sträucher, 2x verpflanzt, 60/100 cm
Die Pflanzung ist zweireihig mit einem Pflanzabstand von 0,8 m auszuführen. Auf je 30 m Knicklänge ist ein Überhälter zu pflanzen.
Einzelbäume
standortgerechte und klimaangepasste, großkronige Laubbaumarten
Hochstämme, 4 x verpflanzt, mit Drahtballen, 20-25 cm Stammumfang

5.7 Begrünte Dächer sind mit einer mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen und extensiv zu begrünen. Der ergänzende Einsatz von Photovoltaikanlagen bleibt davon unberührt.

5.8 Bei Grundwasserabsenkungen, die länger als drei Wochen andauern, ist eine Bewässerung der im Wirkungsbereich befindlichen Baumbestände vorzusehen.

5.9 Für die mit Erhaltungsbindung festgesetzten Gehölze sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen (vgl. Ziffer 5.4).

5.10 Für zu erhaltende Knicks sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten gem. Ziffer 5. 2 so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau eines Knicks erhalten bleiben. Vorhandene Lücken der zu erhaltenden Knicks sind durch heimische, knicktypische Arten zu schließen.

5.11 Außer den in der Planzeichnung gekennzeichneten Knickdurchbrüchen sind keine weiteren zulässig.

5.12 Die bei den Knickdurchbrüchen neu entstehenden Knickenden sind mit Oberboden abzudecken. Freilegende Wurzeln der angrenzenden Gehölze sind gemäß DIN 18920 fachgerecht zu versorgen.

Hinweise

Maßnahmen zum Schutz der Vegetationsbestände

Zu erhaltende Gehölze sind bei Baumaßnahmen durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (gemäß DIN 18920, RAS-LP-4). Die Wurzelbereiche (= Krontraufbereich zzgl. 1,50 m) sind von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten. Beschädigungen des Wurzelwerks sind zu vermeiden.

Baubedingt erforderliche Baumschnitt- und Baumerhaltungsmaßnahmen in der Krone, Wurzelbehandlungen sowie ggf. erforderliche Behandlungen im Stammbereich sind ausschließlich durch qualifizierte Baumpfleger*innen durchzuführen.

Gehölzschnittmaßnahmen, die zu einer Verunstaltung des gehölztypischen Habitus führen, sind verboten.

Die Entnahme von nach der Baumschutzsatzung geschützten Bäumen erfolgt nach Maßgabe der dortigen Bestimmungen.

Gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 Abs. 2 BNatSchG i.V.m. § 21 Abs. 1 LNatSchG) Die fachgerechte Pflege der vorhandenen Knicks ist zu gewährleisten. Für den Knickzeitpunkt sind die Verbotsfristen gemäß § 39 (5) BNatSchG (1. März bis 30. September) zu berücksichtigen. Vorhandene Überhälter sind zu erhalten.

Mit Baubeginn sind Knicks und deren Knickschutzstreifen mit Bauzäunen zu sichern und von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb frei-zuhalten. Dauerhafte Höhenveränderungen, wie Abgrabungen oder Aufschüttungen sowie Verdichtungen und Versiegelungen sind unzulässig.

Artenschutz
Aus Artenschutzgründen sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

Entfernung von Gehölzen, Bäumen und Gebüsch gemäß § 39 (5) BNatSchG nur im Zeitraum vom 1.10. bis zum 28./29.2.

Fällung von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von > 30 cm im Zeitraum vom 1.12. bis zum 28./29.2. bzw. außerhalb dieses Zeitraums nur nach vorheriger Begutachtung und Ausschluss von Fledermausvorkommen durch Sachverständige

Fällung von größeren Bäumen mit Stammdurchmesser von > 50 cm erfordert eine Höhlenkontrolle im Herbst und Verschluss, wenn sie nicht besetzt sind, so dass potenzielle Winterquartiere im Winter keine Tiere aufweisen

Gebäudeabriss vom 1.12. bis 28./29.2. bzw. außerhalb dieses Zeitraums nach vorheriger Begutachtung auf Tagesquartiere von Fledermäusen und Gebäudebrüter durch einen Sachverständigen und spezifischen Maßnahmen bei positivem Befund

Räumung des Baufeldes im Zeitraum vom 01.08. bis zum 28./29.02. außerhalb der Brutzeit und der Aufzuchtzeit der Jungen der potenziell betroffenen Vogelarten

Verwendung von insektenfreundlichem Licht und Leuchtkörper in insektenschonender Bauweise: bevorzugt LED Lampen mit max. 3.000 Kelvin, Abschirmung der Leuchten zu den Gehölzflächen. Direkte Abstrahlungen über die Horizontale hinaus sind unzulässig.

Beleuchtung

Alle Lichtquellen sind so abzuschirmen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der L 326 nicht erfolgt. Sie sind so auszubilden, dass sie durch ihre Form, Farbe, Größe oder dem Ort und die Art der Anbringung nicht zu Verwechslungen mit Verkehrszeichen und -einrichtungen Anlass geben oder deren Wirkung beeinträchtigen können.

Stellplätze

Die Satzung zur Herstellung von notwendigen Stellplätzen, Garagen sowie Abstellflächen für Fahrräder der Gemeinde Henstedt-Ulzburg in der zum Zeitpunkt der Bauantragstellung geltenden Fassung ist zu beachten.

Vorbeurteilung Brandschutz

Feuerwehrezuhaltungen und Aufstellflächen sind gemäß den Musterrichtlinien für Flächen für die Feuerwehr vorzusehen. Diese sind dauerhaft freizuhalten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Umwelt- und Planungsausschusses vom 11.04.2011. Ein erneuter Aufstellungsbeschluss wurde mit geändertem Geltungsbereich am 07.11.2011 gefasst. Ein veränderter Aufstellungsbeschluss wurde am 15.01.2018 gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in der Umschau am 06.06.2018. Ein erneuter, geänderter Aufstellungsbeschluss erfolgte am 13.12.2021. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte in der Umschau am 12.01.2022.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 13.01.2022 bis 14.02.2022 durchgeführt.

3. 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 12.01.2022 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Entwurf- und Bauausschuss hat am 07.11.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 24.11.2022 bis 30.12.2022 während der Dienststunden 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 16.11.2022 in der Umschau ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 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 nach § 4 Abs. 2 BauGB am 18.11.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Henstedt-Ulzburg, den 20.01.2023



Ulrike Schmidt
Bürgermeisterin

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie bauliche Anlagen, mit Stand vom 02.09.2023 in den Planunterlagen enthalten sind maßstabsgerecht dargestellt sind.

Kiel, den 25.04.2023 Siegel
Ulrike Schmidt
öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.03.2023 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 28.03.2023 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Henstedt-Ulzburg, den 28.03.2023 Siegel
Ulrike Schmidt
Bürgermeisterin

10. Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Henstedt-Ulzburg, den 28.03.2023 Siegel
Ulrike Schmidt
Bürgermeisterin

11. Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung sowie die 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 28.03.2023 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 28.03.2023 in Kraft getreten.

Henstedt-Ulzburg, den 28.03.2023 Siegel
Ulrike Schmidt
Bürgermeisterin

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 28.03.2023 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 123 "Gewerbegebiet Westlich Große Heidkoppel", 1. Änderung und Ergänzung für das Gebiet: südlich des Autobahnzubringers (L326), westlich der Straße Heidkoppel, nördlich der Bebauung Heidkoppel 27, östlich des vorhandenen Knicks des Wirtschaftswegs am Heideweg im Ortsteil Ulzburg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 123, 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG "WESTLICH GROSSE HEIDEKOPPEL"

Für das Gebiet:
"südlich des Autobahnzubringers (L326), westlich der Straße Heidkoppel, nördlich der Bebauung Heidkoppel 27, östlich des vorhandenen Knicks des Wirtschaftswegs am Heideweg im Ortsteil Ulzburg"

Endgültige Planfassung
28.03.2023 (Gemeindevertretung)

ARCHITEKTUR
STADTPLANUNG