SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 146 "Gewerbegebiet Große Heidkoppel"

PLANZEICHNUNG TEIL A

M 1 : 1000

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Zeichenerklärung / Festsetzungen zur Planzeichnung Teil A

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis 11 BauNVO)

GE — Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

MI — Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

Nutzungsschablone

„GE 3	Art der baulichen Nutzung
0,8 (TH 16,0 m)	Grundflächenzahl / Gebäudehöhe in Meter über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss
III a	Höchstzahl der Vollgeschosse / zwei(e)rlei Bauweise
TH 8,0 m über OKF	Traufhöhe in Meter über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (Bezug: Mischgebiete MI 1 und MI 2)

3. Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)

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

Ein- und Ausfahrtbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nrn. 20 u. 25 BauGB)

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

Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

PF 1 — Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, vgl. txtl. Festsetzungsziffer 2.3 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB): Knicks

Neuanlage Knick (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Aufhebung Bebauungsplan Nr. 126

Umgrenzung von Flächen, die von jeglicher Bebauung, Aufschüttungen und Abgrabungen i. S. v. § 2 Abs. 1 LBO SH freizuhalten sind, hier: Knickschutzstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der öffentlichen Entwässerung

H: 8,0 m — Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes; Schallschutzwand, angegebene Mindesthöhe über Gradiente der Umfahrungsstraße bzw. der angrenzenden öffentlichen Straße. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 u. Abs. 4 BauGB). Ausnahmen von der Lage und Höhe des Schallschutzes können zugelassen werden, wenn durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Höhen bzw. eine alternative Lage ausreichend sind.

LP IV/V — Lärmpegelbereiche gem. textl. Festsetzungsziffer 3.0

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen; hier: unterschiedliche Gebäudehöhe (z.B. § 1 Abs. 4 und § 16. Abs. 5 BauNVO)

Abstandsfläche zur L 326, gemäß § 29 Abs. 1 StrWG Schleswig-Holstein

Darstellung ohne Normcharakter

z.B. 20/20 — Flurstücksbezeichnungen

Flurstücksgrenze

Flurgrenze

34,48 — Bestandshöhen ü. NN

geplante Verkehrsführung innerhalb des Geltungsbereichs

Bestandsgebäude mit Hausnummer

alle Maße sind in Meter angegeben.

A — A' Straßenquerschnitte (nachrichtlich)

Umfahrung — Umgrenzung der inneren Verkehrs- u. Freiflächen und Flächenbezeichnungen (Auswahl, hinweislich)

Nachrichtliche Darstellung

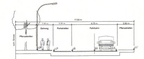
Straßenquerschnitte (ohne Maßstab)

A - A'

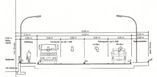
B1 - B1'

Straßenquerschnitte (Fortsetzung, o. M.)

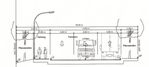
B2 - B2'



C - C'



D - D'



E - E'

TEXT TEIL B

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

1.1 Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnberteilung dienen, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung oder Handlung mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, ausgeschlossen. Ebenfalls ausgeschlossen sind in GE 1 und GE 2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für den Betriebsinhaber und -leiter.
(§ 1 Abs. 5 u. § 9 BauNVO)

1.2 In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Ausnahmsweise zulässig sind im MI 1 und MI 2 sowie im GE 3 und GE 4 Einzelhandelsbetriebe bis zu 300 m² Verkaufsfläche, die zur Versorgung der im Gebiet arbeitenden Bevölkerung bzw. als untergeordnete Verkaufsstelle für die in dem Gebiet in gewerblichen Betrieben hergestellten oder verarbeiteten Produkten dienen. (§ 1 Abs. 5 u. §§ 6 u. 8 BauNVO)

1.3 Als Gebäudehöhe wird als oberer Bezugspunkt die Höhe der Attika festgesetzt.
Als Traufhöhe gilt der Schnittpunkt zwischen Außenwand und äußerer Dachhaut.
Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäude- / Traufhöhen durch technisch- Aufbauten, Aufzugsüberfahrten, Treppenhäuser u. ä. ist um bis zu 5,0 m zulässig, sofern die Gesamtfläche der Aufbauten weniger als 5% der Gebäudegrundfläche beträgt. Photovoltaikanlagen sind von dieser Einschränkung ausgenommen.

1.4 Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten die Grenzabstände der offenen Bebauung. Die Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten.

1.5 Nach § 29 Abs. 1 StrWG Schleswig-Holstein dürfen außerhalb der zur Erschließung bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs an der Landesstraße L 326 in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äusseren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr vorgesehenen Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.

1.6 Wasser, geklärt oder ungeklärt, darf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen weder zufließen können, noch zugeleitet werden.

1.7 Alle Lichtquellen sind so abzustimmen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraße und eine Blendung der umliegenden Wohngebäude nicht erfolgt. Sie sind so auszubilden, dass sie durch ihre Form, Farbe, Größe oder den Ort und die Art der Anbringung nicht zu Verwechslungen mit Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen Anlass geben oder deren Wirkung beeinträchtigen.

1.8 Zur Landesstraße L 326 wirkende Werbeanlagen sind nur am Ort der eigenen Leistung zulässig und nur soweit die Anlagen auf die eigene Leistung hinweisen. Die Werbeanlagen dürfen nur flach auf der Außenwand unterhalb der Traufhöhe der Gebäude in waagerechter Form errichtet werden.

1.9 Zur Landesstraße L 326 wirkende Werbeanlagen sind im mattweißem Licht und blendfrei auszuführen.

1.10 Für die Straßen-, Hof- und Stellplatzbeleuchtung sind Leuchtkörper in insektenschonender Bauweise zu verwenden, die mindestens die insektenschonende Wirkung von Natrium-Hochdruckleuchten erreichen. Direkte Abstrahlungen über die Horizontale hinaus sind unzulässig.

2.0 Grünordnerische Festsetzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 bzw. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)

2.1 Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft sind gemäß dem Grünordnerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 146 "Gewerbegebiet Große Heidkoppel" auszuführen, zu gestalten, gemäß ihres natürlichen Wuchsbildes zu pflegen und zu erhalten.
Maßnahme 1 (M 1): Entwicklung einer Maßnahmenfläche als Redder und Hochstauendfluur parallel zur L 326 (gem. den Angaben der Begründung)
Maßnahme 2 (M 2): Erhalt der Knickstrukturen und Entwicklung eines Knickschutzstreifens mit Hochstauendfluren

2.2 Anpflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
Vorhandene Lücken des zu erhaltenden Knicks sind durch die in der Begründung zum Bebauungsplan genannten Arten zu schließen.

2.3 Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Planzeichen: Pflanzgebote - PF 1) sind standortgerechte Arten gemäß den Angaben in der vorgenannten Begründung zu verwenden. Die Arten in diesen Flächen sind gemäß ihres natürlichen Wuchsbildes zu pflegen und zu erhalten.
Sofern es aus betrieblichen Gründen erforderlich wird, die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu überplanen, ist Ersatz durch gleichgroße Flächen an anderer Stelle in den GE-Gebieten nachzuweisen.

2.4 Pro angefangene 6 Pkw-Stellplätze und je 3 angefangene Lkw-Stellplätze ist ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum zu pflanzen, gemäß seines natürlichen Wuchsbildes zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Qualität des Baumes wird als Hochstamm, Stammumfang 20/25 cm, festgesetzt. Es sind die Arten gemäß den Angaben in der vorgenannten Begründung zu verwenden.

2.5 Alle Grundstücksflächen, die nicht für die gewerbliche Nutzung beansprucht werden, sind gärtnerisch zu gestalten oder der natürlichen Sukzession zu überlassen.

2.6 Je 1.500 m² überbaute bzw. versiegelte Grundstücksfläche sind in den GE / MI-Gebieten 1 standortgerechter, großkroniger Laubbaum gem. den in der Begründung anzupflanzen, gem. seines natürlichen Wuchsbildes zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Stellplatzbäume der textlichen Festsetzungsziffer 2.4 sind hierauf anzuwenden.

2.7 In den GE-Gebieten sind mindestens 10% der Flachdächer mit mindestens 6 cm Substratstärke als Extensivgründach auszubilden.

3.0 Maßnahmen des Schallschutzes

3.1 Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß (R'w; res (dB)) gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109/11.89 - Schallschutz im Hochbau - Tabelle 8 erfüllt werden. Nach außen abschließende Umfassungsbauteile sind so auszuführen, dass sie entsprechend den Lärmpegelbereichen folgende Schalldämm-Maße aufweisen:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	maßgeblicher Außenlärmpegel La (dB(A))	erforderliches bewertetes Schalldämm-Maß der Außenbauteile erforderlich R'w, res (dB)	
		Wohnräume	Büroräume
IV	66 - 70 dB(A)	40	35
V	71 - 75 dB(A)	45	40

Die Minderung der zu treffenden Schallschutzmaßnahmen ist zulässig, wenn im Baugenehmigungsverfahren anhand einer schalltechnischen Untersuchung niedrigere Lärmpegel an einzelnen Gebäudeteilen oder Geschossebenen nachgewiesen werden.

3.2 Im Mischgebiet 1 sind Schlafräume mit Öffenbaren Fenstern nur an der Südseite zulässig. An den übrigen Fassaden sind Schlafräume ohne öffenbare Fenster in Kombination mit Lüftungseinrichtungen zulässig.

4.0 Externe Ausgleichmaßnahmen

4.1 Auf dem von der Gemeinde Henstedt-Ulzburg bereitgestellten Grundstück der Gemarkung Ulzburg, Flur 3, Flurstück 5/1 ist auf einer Fläche von 225 ßm ein Knick zu pflanzen (Ökokontofläche "B -Plan Nr. 127 Naturraum Siebenstücken").

4.2 Auf dem von der Gemeinde Henstedt-Ulzburg bereitgestellten Grundstück der Gemarkung Henstedt, Flur 12, Flurstück 64 und 5/1 ist auf einer Fläche von 645 ßm ein Knick zu pflanzen und auf einer Fläche von 3.600 m² sind naturnahe Gewässerbiotope zu entwickeln (südlich der Straße Schafbreeden).

4.3 Der Ausgleich des Bilanzierungsdefizits von 77.831 m² für das Schutzgut Boden erfolgt über die Zuordnung und Abbuchung aus dem Ökokonto der Gemeinde Henstedt-Ulzburg des B.-Plans Nr. 127.

4.4 Der Ausgleich des Bilanzierungsdefizits von 50.000 m² für den Artenschutz (Brutvögel) erfolgt über die Zuordnung und Abbuchung aus dem Ökokonto der Gemeinde Henstedt-Ulzburg des B.-Plans Nr. 123.

HINWEISE

1. Bodenfunde
Beim Erdaushub ist auf Bodenfunde zu achten. Archäologische Bodenfunde sind nach § 15 DSchG Schleswig Holstein meldepflichtig; Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

2. Einsichtnahme Unterlagen
Soweit in den textlichen Festsetzungen auf technische Regelwerke - DIN-Normen (DIN 4109), VDI-Richtlinien, Richtlinien anderer Art, etc. -, Gutachten oder ähnliches Bezug genommen wird, so können diese in der Gemeindeverwaltung Henstedt-Ulzburg innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Umwelt- und Planungsausschusses vom 18.07.2016. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 17.02.2017 bis zum 08.04.2017 und durch Abdruck in der UMSCHAU am 22.02.2017 erfolgt.

2. Auf Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses vom 16.01.2017 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB in der Zeit vom 02.03.2017 bis zum 07.04.2017 durchgeführt. Zusätzlich erfolgte eine Informationsveranstaltung am 02.03.2017.

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 28.02.2017 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Umwelt- und Planungsausschuss hat am 11.09.2017 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung wurden für die Zeit vom 05.10.2017 bis 06.11.2017 während der Öffnungszeiten des Rathauses (montags bis freitags von 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und donnerstags zusätzlich von 14:00 bis 18:00 Uhr) 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 27.09.2017 in der Umschau sowie in der Zeit vom 27.09.2017 bis zum 24.10.2017 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht. 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.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 26.09.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Henstedt-Ulzburg, 19.03.2018

(Bürgermeister)

Die Auslegung wurde aufgrund einer Anordnung des Landrates des Kreises Segeberg (Az.: L 30/2020-04) am 24.10.2017 abgebrochen.

Auf Entscheidung des Verwaltungsgerichts Schleswig vom 17.11.2017 wurde das Verfahren fortgesetzt.

7. Wiederholung der abgebrochenen Auslegung: Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 07.12.2017 bis 08.01.2018 während der Öffnungszeiten des Rathauses (montags bis freitags von 8:00 Uhr bis 12:00 Uhr und donnerstags zusätzlich von 14:00 bis 18:00 Uhr) nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 29.11.2017 in der Umschau sowie in der Zeit vom 28.11.2017 bis zum 09.01.2018 durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln ortsüblich bekannt gemacht. 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.

8. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 05.12.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Henstedt-Ulzburg, 19.03.2018

(Bürgermeister)

9. Der katastermäßige Bestand am 03.04.2018 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Kiel, den 02.05.2018

(Unterschrift)

10. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 20.03.2018 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

11. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 20.03.2018 als Satzung beschlossen und die Begründung gebilligt.

Henstedt-Ulzburg, 21.03.2018

(Bürgermeister)

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

Henstedt-Ulzburg, 19.03.2018

(Bürgermeister)

13. Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung und die 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 26.03.2018 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 26.03.2018 in Kraft getreten.

Henstedt-Ulzburg, 28.03.2018

(Bürgermeister)

Präambel
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 20.03.2018 folgende Satzung der Gemeinde Henstedt-Ulzburg über den Bebauungsplan Nr. 146 "Gewerbegebiet Große Heidkoppel", für das Gebiet: südlich des Autobahnzubringers (L326) - westlich der Lise-Meitner-Straße - östlich der Rudolf-Diesel-Straße - nördlich des Heideweges im Ortsteil Ulzburg -, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Übersichtslageplan des Geltungsbereichs

SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG

Bebauungsplan Nr. 146

"Gewerbegebiet Große Heidkoppel"

FÜR DAS GEBIET - SÜDLICH DES AUTOBAHNZUBRINGERS (L326) - WESTLICH DER LISE-MEITNER-STRAßE - ÖSTLICH DER RUDOLF-DIESEL-STRAßE NÖRDLICH DES HEIDEWEGES IM ORTSTEIL ULZBURG