

Gemeinde Großensee

Kreis Stormarn

Bebauungsplan Nr. 17

Gebiet: Südlich Sieker Landstraße

Text (Teil B)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB, § 8 BauNVO

In dem GE/E-Gebiet sind nach § 1 (4) und 1 (5) BauNVO nur solche Betriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Tankstellen sind nicht zulässig. Einzelhandelsbetriebe sind nicht zulässig gem. § 1 (5) und (9) BauNVO. Hiervon ausgenommen sind Verkaufseinrichtungen für im Gebiet hergestellte oder bearbeitete Produkte. Vergnügungsstätten sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig gem. § 1 (6) BauNVO.

Die nach § 8 (3) 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, sind nur im GE/E Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die festgesetzten max. zulässigen Trauf- und Firshöhen beziehen sich auf den in der Planzeichnung festgesetzten Punkt der Landesstraße.

2. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. § 9 (1) 4 BauGB

Garagen, Carports und Nebengebäude sind nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig gem. § 12 (6) und § 14 BauNVO.

3. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen gem. § 9 (1) 10 BauGB

Innerhalb der festgesetzten Anbauverbotszone ist die Errichtung von Hochbauten unzulässig. Hiervon ausgenommen sind freistehende Werbeanlagen gem. Ziffer 7.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB

Der festgesetzte Knickschutzstreifen ist als Gras- und Krautflur auszubilden.

Auf den mit der Entwicklungsmaßnahme Nr. 1 festgesetzten Maßnahmenflächen sind Knicks mit den Arten des Schlehen-Hasel-Knicks mit einem 1,00 m hohen, im Fuß 2,50 m breiten und in der Krone 1,50 m breiten Erdwall so anzulegen, dass zu den gewerblich genutzten Flächen ein mind. 2,00 m breiter Saumstreifen als Knickschutz verbleibt.

Die mit der Entwicklungsmaßnahme Nr. 2 festgesetzte Maßnahmenfläche ist zu einer Gras- und Krautflur zu entwickeln. Die Anlage einer naturnahen Regenrückhaltung mit erforderlichen Rohrleitungen und Mulden sind auf der Fläche zulässig.

5. Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB und § 1 (4) BauNVO

Das Gewerbegebiet des Bebauungsplans Nr. 17 wird hinsichtlich der maximal zulässigen Schallemissionen gegliedert. Im Zuge dieser Gliederung werden für die Nachtzeit folgende Geräuschemissionskontingente festgesetzt:

	Geräuschemissionskontingente L_{EK} Nacht (22:00 bis 06:00 Uhr)
GE – Fläche (westlich der Planstraße)	53 dB(A)m ²
GE/E – Fläche (östlich der Planstraße)	48 dB(A)/m ²

Der rechnerische Zusammenhang zwischen den festgesetzten Emissionskontingenten und den maximal zulässigen Immissionswerten (Immissionskontingenten) an den maßgeblichen Immissionsorten ergibt sich aus der Größe der in Anspruch genommenen Fläche der Betriebsansiedlung und dem Schallausbreitungs-Berechnungsverfahren gemäß DIN 45691 vom Dezember 2006 mit ausschließlicher Berücksichtigung der geometrischen Ausbreitungsdämpfung. Auf das schalltechnische Gutachten zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 17 wird verwiesen.

Betriebe und Anlagen erfüllen die schalltechnischen Festsetzungen, wenn die nach TA Lärm berechneten Beurteilungspegel der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche die jeweiligen Immissionskontingente nicht überschreiten. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen, wenn die Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreiten.

zu 5. Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB und § 1 (4) BauNVO

Im Planungsgebiet sind bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen. Die Außenbauteile müssen mindestens folgende erforderliche resultierende Schalldämm-Maße $R'_{w/res}$ aufweisen:

	Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen	Außenbauteile von Büroräumen
Lärmpegelbereich IV Abstand \geq 30 m zur Anbauverbotsgrenze	erf. $R'_{w/res} = 40$ dB	erf. $R'_{w/res} = 35$ dB
Lärmpegelbereich III Abstand $>$ 30 m / \geq 80 m zur Anbauverbotsgrenze	erf. $R'_{w/res} = 35$ dB	erf. $R'_{w/res} = 30$ dB

Für nach Süden gewandte Gebäudeseiten, die vollständig von der L 224 abgewandt sind, können die Anforderungen in den jeweiligen Lärmpegelbereichen um 5 dB gemindert werden.

Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß erf. $R'_{w/res}$ bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis ist im Einzelfall in Abhängigkeit der Raumgeometrie und der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage ist die als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN 4109.

Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Schlaf- und Kinderzimmern betriebsbezogener Wohnungen ist in den Lärmpegelbereichen III und IV durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere – den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende – Maßnahmen sicherzustellen, sofern die Grundrissanordnung keine Fensterbelüftung an den vollständig von der L 224 abgewandten südlichen Gebäudeseiten zulässt. Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.

Im gesamten Gewerbegebiet ist Nachtbetrieb (22 Uhr bis 6 Uhr) unzulässig.

6. Anpflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen gem. § 9 (1) 25a+b BauGB

Das in der Planzeichnung festgesetzte Pflanzgebot für Einzelbäume ist mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen in mind. 8 m² großen Vegetationsflächen zu erfüllen. Von den innerhalb der Straßenverkehrsfläche festgesetzten Baumstandorten sind Abweichungen um max. 5 m zulässig, wenn die Straßengestaltung, Grundstückszufahrten oder die Lage von Ver- und Entsorgungsleitungen dieses erforderlich machen.

7. Gestaltung gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 84 LBO

Gebäude:

Für die Dacheindeckung sind rote bis rotbraune und anthrazitfarbene Materialien oder Grasdächer zu verwenden. Glänzende und spiegelnd glasierte Materialien sind nicht zulässig. Solaranlagen sind grundsätzlich zulässig.

Metallisch glänzende Fassaden, Spiegelfassaden sowie spiegelnde Verglasungen sind nicht zulässig.

Werbeanlagen:

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Werbeanlagen auf Dächern und auf Dachaufbauten sind unzulässig. Die Größe der Werbeträger darf eine Größe von 4 m² je Fassadenseite nicht überschreiten.

Es ist eine freistehende Übersichtstafel der Gewerbebetriebe im Plangebiet in einer Höhe von max. 6 m in Zuordnung zur Einmündung der Planstraße in die Sieker Landstraße zulässig.

Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen mit Rechtsgrundlagen

I. Festsetzungen

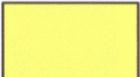
Art und Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) 1 BauGB

GE	Gewerbegebiet
GE/E	Eingeschränktes Gewerbegebiet
0,5	Grundflächenzahl
II	Max. zulässige Zahl der Vollgeschosse
FH	Max. zulässige Firsthöhe
TH	Max. zulässige Traufhöhe

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche gem. § 9 (1) 2 BauGB

a	Abweichende Bauweise
	Baugrenze

Verkehrsflächen gem. § 9 (1) 11 BauGB

	Straßenbegrenzungslinie
	Straßenverkehrsfläche
	Bereich ohne Ein-/Ausfahrt

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

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen
K	Knickschutzstreifen
	Bezeichnung der Entwicklungsmaßnahme

Lärmschutzmaßnahmen gem. § 9 (1) 24 BauGB

	Flächen für Lärmschutzmaßnahmen / Abgrenzung Lärmpegelbereich
--	---

Sonstige Planzeichen



Anbauverbotszone gem. § 9 (1) 10 BauGB



Anpflanzung von Bäumen gem. § 9 (1) 25a BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
gem. § 9 (7) BauGB



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung



Vermaßung in Metern



Höhenbezugspunkt

II. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 (6) BauGB



Anbauverbotszone gem. § 9 FStrG, § 29 StrWG



Knicks gem. § 21 LNatSchG



Landschaftsschutzgebiet gem. § 15 LNatSchG

III. Darstellungen ohne Normcharakter



Vorhandene Gebäude



Vorhandene Flurstücksgrenzen/Flurstücksbezeichnung



In Aussicht genommene Grundstücksgrenzen

Höhenlinien



Vorhandene Böschungen



Sichtdreieck



Lage der Schnittdarstellungen



Sonstige vorhandene Bäume

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 17.12.2009.
2. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 2 / § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
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 18.05.2010 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am ^{10.02.2011} ~~16.12.2010~~ 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 23.02.2011 bis 22.03.2011 während folgender Zeiten jeweils am Mo. von 7.00 bis 12.30 Uhr, Di. und Fr. von 8.30 bis 12.30 Uhr, Di. von 15.00 bis 17.00 Uhr und Do. von 15.00 bis 18.30 Uhr nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 15.02.2011 im Stormarer Tageblatt ortsüblich bekannt gemacht.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 22.02.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Großensee, 28. 7. 11



Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am ^{12. APR. 2010} sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, 05. AUG. 2011



öff. bestellter Vermessungsingenieur

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 07.04.2011 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 07.04.2011 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss genehmigt.

Großensee, 28. 7. 11



Bürgermeister

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

Großensee, 05. 8. 11



Bürgermeister

17. 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 09.08.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängel 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 10.08.2011 in Kraft getreten.

Großensee, 16. 8. 11



Bürgermeister