

SATZUNG ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 17 DER GEMEINDE SIEK

FÜR DAS GEWERBEGEBIET JACOBSRADE (TEILGEBIET)

TEIL B: TEXT

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Sonstige Sondergebiete - SO – Zweckbestimmung Warenlager + Verwaltungssitz (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Im SO ist ein Warenlager mit dazugehörigen Logistik- und Erschließungsflächen zulässig. Weiterhin sind Bürogebäude bzw. Büroräume zulässig.

1.2 Im Interesse einer zentrumsnahen Versorgung der Bevölkerung, vor allem der Stadt Ahrensburg, der Gemeinde Großhansdorf und der anliegenden Gemeinden, wird nach § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe sowie Entertainment-Center und Factory-Outlet-Einrichtungen innerhalb des Baugebietes nicht zulässig sind.

Dies gilt in den GE nicht für Betriebe des Kraftfahrzeuggewerbes, für Verkaufseinrichtungen für Fahrräder, Boote einschließlich Zubehör, für den Baustoff-, Zustell- und Versandhandel. Ausnahmsweise ist der Verkauf von auf dem Grundstück selbst produzierten Waren an Letztverbraucher zulässig. Ebenfalls werden nach § 1 Absätze 5 und 9 BauNVO „Autohöfe“ (LKW-Rasthöfe) ausgeschlossen. Tankstellen, auch im Zusammenhang mit einer LKW-Waschanlage, sind unzulässig. Zulässig sind nur auf den betrieblichen Bedarf bezogene Tank- und Waschanlagen.

1.3 Nach § 1 Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass Vergnügungsstätten, wie Tanzpaläste, Bars, Diskotheken und Spielhallen innerhalb des Baugebietes unzulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung / Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 2 BauGB)

2.1 Die in den GE festgesetzte Geschossflächenzahl kann ausnahmsweise erhöht werden:

- bei Fassadenbegrünung, die mindestens 60 % der Außenfläche (Fassaden) abdeckt um 0,1;
- bei Dachbegrünung um 0,1, wenn mindestens 60 % der überbauten Flächen im Dachbereich begrünt werden.

2.2 Die in den GE festgesetzten max. zulässigen Gebäudehöhen beziehen sich auf die mittlere Höhe der Straßenkante des zugehörigen Erschließungsstraßenabschnitts. Bei den festgesetzten maximalen Gebäudehöhen können für Produktions- und Lagergebäude Ausnahmen zugelassen werden, soweit Produktions- bzw. Lagertechnik des einzelnen Betriebes dieses erforderlich machen. Für die Ausnahmen dürfen maximal 20 % der jeweils überbauten Fläche die festgesetzten Gebäudehöhen um höchstens 3,00 m überschritten werden.

2.3 Im SO beträgt die max. zulässige Gebäudehöhe 14,50 m über der mittleren Höhe der Straßenkante des zugehörigen Erschließungsstraßenabschnitts (entspricht 54 m üNN). Eine Überschreitung der festgelegten Gebäudehöhen um bis zu max. 4 m ist zulässig für Bauteile, die ausschließlich der Unterbringung technischer Anlagen (Aufzüge, Lüftungs- /Kühlanlagen, Antennen) dienen. Die maximal zulässige Geländeoberfläche beträgt im SO 53,20 m üNN.

2.4 In der festgesetzten abweichenden Bauweise gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise, Baulängen von mehr als 50,00 m sind zulässig.

2.5 Innerhalb des Bereiches zwischen Straßenbegrenzungslinie zu den inneren Erschließungsstraßen und straßenseitiger Baugrenze („Vorgärten“) ist die Herstellung befestigter Flächen (z.B. Stellplätze, Lagerflächen) mit Ausnahme von Grundstückszufahrten unzulässig. Sie sind als Grünfläche mit Baum-, Busch- oder Staudengrün zu gestalten.

3. Grünordnerische / Landschaftspflegerische Festsetzungen

3.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- a) Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern:
Die zur Anpflanzung festgesetzte Fläche ist mit standortgerechten, landschaftstypischen Sträuchern und Heistern (2xv., 100-150 cm) zu bepflanzen (siehe Artenauswahlliste). Der Pflanzabstand der Gehölze beträgt in der Reihe und zwischen den Reihen 1 m. Je 20 lfm Anpflanzstreifen ist zusätzlich ein großkroniger, standortgerechter, landschaftstypischer Laubbaum (Stammumfang mind. 14 cm, gemessen in 1,00 m Höhe) zu pflanzen.
- b) Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (Einzelbaumpflanzungen):
An den im Plan gekennzeichneten Standorten sind Einzelbäume der Artenauswahlliste (Stammumfang 16 – 18 cm) zu pflanzen und auf Dauer zu erhalten.
- c) Anpflanzung von Bäumen als Ausgleichsmaßnahme
Auf den Ausgleichsflächen M2 und M3 sind mindestens 74 Bäume gem. Gründungsplan zu pflanzen. Als Bäume sind Hochstämme bzw. Stammbüsche, Stammumfang überwiegend 14/16 cm (als Containerware) sowie Heister, 2 x verschult, 250/300 cm, zu pflanzen.
- d) Anpflanzungen auf den privaten Baugrundstücken
Entlang der von der zugehörigen Straße aus gesehenen linken seitlichen Grundstücksgrenzen sind, soweit nicht bereits andere Anpflanz- und/oder Erhaltungsgebote festgesetzt sind oder sie Grenzen zu Straßenverkehrsflächen bilden, zweireihige Anpflanzungen von mind. 3 m Breite mit standortgerechten, landschaftstypischen Sträuchern und Heistern (2xv., 100-150 cm) der Pflanzenauswahlliste vorzunehmen. Der Pflanzabstand der Gehölze beträgt in Reihe und zwischen den Reihen max. 1 m. Je 20 m Anpflanzstreifen ist ein großkroniger, standortgerechter, landschaftstypischer Laubbaum (Stammumfang 14-16 cm) zu pflanzen.

Bei Bau eines Lärmschutzwalls auf der am westlichen Rand des SO-Gebietes festgesetzten Fläche für Lärmschutzmaßnahmen ist dieser mit standortgerechten, landschaftstypischen Sträuchern zu begrünen.

e) Artenauswahlliste:

Als standortgerechte, landschaftstypische Arten gelten Feldahorn, Erle, Sandbirke, Hainbuche, Haselnuss, Weißdorn, Rotbuche, Schlehe, Holzbirne, Stieleiche, Hundsrose, Holunder, Vogelbeere und Winterlinde u.a.

3.2 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

- a) Festsetzungen der Erhaltung von Einzelbäumen, Gehölzflächen und Knicks:
Die in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Einzelbäume und Gehölzflächen sowie die nachrichtlich übernommenen Knicks sind auf Dauer zu sichern und zu erhalten. Während der Bautätigkeiten sind die Gehölze gem. DIN 18 920 vor Schädigungen zu schützen. Insbesondere für den Erhalt landschafts bestimmender Einzelbäume, deren Wurzelbereiche durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden können, ist der Einsatz besonderer Schutzmaßnahmen (z.B. Wurzelvorhänge) zu prüfen.
- b) Bei nachhaltiger Beeinträchtigung ihrer Vitalität oder ihrem Abgang sind die zu erhaltenden Einzelbäume durch mind. 3 x verschulte Hochstämme (Stammumfang 14 – 16 cm) derselben Art an gleicher Stelle umgehend zu ersetzen. Die Knicks sind bei nachhaltiger Beeinträchtigung ihrer Vitalität oder ihrem Abgang gem. den Bestimmungen des Knickerlasses umgehend zu ersetzen. Die Ersatzpflanzungen sind auf Dauer zu sichern und zu erhalten.

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

a) Maßnahme M 1

Auf den mit M 1 gekennzeichneten Flächen sind Knicks anzulegen. Die Knickwälle (Höhe 1 m, Breite des Knickfußes 3 m, Breite der Krone 1,2 m) sind auf der Krone zweireihig mit den standortgerechten, landschaftstypischen Gehölzen zu bepflanzen. Auf den Knicks sind in unregelmäßigen Abständen standortgerechte, landschaftstypische Laubbäume zu pflanzen. Der Knick ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Flächen beidseitig der Knickwälle sind als extensiv zu pflegende Gras- und Staudenfluren zu entwickeln. Innerhalb von Doppelknicks (Reddern) ist die Anlage eines Wander- / Radweges mit wassergebundenem Aufbau zulässig. Dieser Weg darf von Fahrzeugen zur Pflege der Grünstrukturen und zur Unterhaltung des geplanten Regenklärbeckens benutzt werden.

b) Maßnahme M 2

Die mit M 2 gekennzeichnete Fläche ist überwiegend als offene Gras- und Staudenflur zu entwickeln. Die Anlage eines Retentionsraumes für die Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung von Oberflächenwasser aus dem Sondergebiet sowie die Pflanzung von standortgerechten, heimischen Gehölzen zur Gliederung und Strukturierung der Fläche ist zulässig.

c) Maßnahme M 3

Die mit M 3 gekennzeichnete Fläche ist überwiegend als offene Gras- und Staudenflur zu entwickeln. Auf der Fläche verteilt sind zu deren Strukturierung standortgerechte, landschaftstypische Laubbäume anzupflanzen.

d) Maßnahme M 4

Auf den mit M 4 gekennzeichneten Flächen sind die vorhandenen Knicks dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Die Flächen beidseitig der Knickwälle sind als extensiv zu pflegende Gras- und Staudenfluren zu erhalten bzw. zu entwickeln. Innerhalb von Doppelknicks ist die Führung und Unterhaltung des vorhandenen Weges mit wassergebundenem Aufbau zulässig.

e) Maßnahme M 5

Die mit M 5 gekennzeichneten Flächen sind als Knick-Schutzstreifen auf Seiten der Bauflächen festgesetzt. Hier gilt: Gestaltung als Gras- und Staudenflur; Errichtung baulicher Anlagen bzw. Versiegelung von Boden, Ablagerungen, Anpflanzungen sowie Befahren der Fläche sind unzulässig.

Als Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird festgesetzt, dass als Abgrenzung der als „Gewerbegebiete“ festgesetzten Flächen zu den mit „M5“ gekennzeichneten „Maßnahmenflächen“ Zäune mit einer Mindesthöhe von 1,00 m über Geländehöhe zu errichten und dauernd zu unterhalten sind.

f) Maßnahme M 6

Auf der mit M 6 gekennzeichneten Fläche wird auf der Seite zum Sondergebiet hin die Anlage eines 10 m breiten, lang gestreckten Feldgehölzes in Form einer 6-reihigen Bepflanzung aus landschaftstypischen, standortgerechten Baum- und Straucharten festgesetzt. Der nicht bepflanzte Randbereich entlang des auf der Ostseite der Fläche M 6 anzulegenden Weges wird als Gras- und Krautsaum entwickelt. Am östlichen Rand der Fläche ist die Anlage eines Wander- / Radweges mit wassergebundenem Aufbau zulässig. Dieser Weg darf von Fahrzeugen zur Pflege der Grünstrukturen und zur Unterhaltung des geplanten Regenklärbeckens benutzt werden. Im Bereich zwischen dem Sondergebiet und dem anzulegenden Weg sind Angleichungen des Geländeversatzes zulässig.

g) Maßnahme M 7

Auf der mit M 7 gekennzeichneten Fläche sind zur Strukturierung mind. 5 Feldholzinseln (Größe jeweils mind. 250 m²) mit landschaftstypischen, standortgerechten Baum- und Straucharten anzulegen. Entlang der Grundstücksgrenze zum Sondergebiet ist eine mind. 3-reihige dicht wachsende Bepflanzung aus landschaftstypischen, standortgerechten Baum- und Straucharten herzustellen. Die sonstigen Bereiche sind der natürlichen Sukzession zu überlassen. Die Anlage einer Notzufahrt von der Straße Birkenbusch bzw. Autobahnbrücke auf das SO-Grundstück ist zulässig. Bei der Bestimmung der Lage ist die vorhandene bzw. zukünftige Topographie sowie die vorhandene Vegetation zu berücksichtigen.

3.5 Anpflanzung von Bäumen im Straßenraum (Jacobsrade)

Auf den im Straßenraum der Jacobsrade festgesetzten Flächen für das Parken von Fahrzeugen sind Einzelbäume mit einem Abstand untereinander von max. 40 m zu pflanzen. Verwendet werden Quercus pedunculata mit einem Stammumfang von mind. 16 cm. Im Ausschwingungsbereich der Hochspannungsleitung sind Crataegus- und Sorbus-Arten (niedrig wachsende Baumarten) mit einem Stammumfang von mind. 14 cm zu pflanzen.

3.6 Für die Gewerbegebiete wird festgesetzt, dass geschlossene, fensterlose Fassaden mit einer Länge von mehr als 50,00 m mindestens alle 2,00 m mit einer Rank- oder Kletterpflanze zu bepflanzen sind.

3.7 Entlang der von der zugehörigen Straße aus gesehenen linken seitlichen Grundstücksgrenzen sind, soweit nicht bereits andere Anpflanz- und/oder Erhaltungsgebote festgesetzt sind oder sie Grenzen zu Straßenverkehrsflächen bilden, zweireihige Anpflanzungen von mind. 3,00 m Breite mit standortgerechten, landschaftstypischen Sträuchern und Heistern (2xv., 100-150 cm), wie in der textlichen Festsetzung unter A1 angegeben, vorzunehmen. Der Pflanzabstand der Gehölze wird in Reihe und zwischen den Reihen mit maximal 1,00 m festgesetzt. Je 20,00 m Anpflanzstreifen ist ein großkroniger, standortgerechter, landschaftstypischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 14 cm (gemessen in 1,30 m Höhe) zu pflanzen.

3.8 Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB als zu erhalten festgesetzten und die gemäß § 9 (6) BauGB i.V. mit § 15b LNatSchG nachrichtlich übernommenen Knicks sind dauernd zu erhalten. Bestehende Lücken sind nach § 9 (1) 25 a BauGB in den vorhandenen Pflanzenarten nachzupflanzen. Ggf. fehlende Knickwälle sind dabei wiederherzustellen. Abgehende Einzelbäume sind in gleicher Art nachzupflanzen.

3.9 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB wird festgesetzt, dass bei der Anlage von Stellplätzen pro 6 Stellplätze ein mittel- bis großkroniger, standortgerechter, landschaftstypischer Laubbaum (Stammumfang mind. 14 cm, gemessen in 1,00 m Höhe) auf einer je mindestens 10 qm großen Vegetationsfläche anzupflanzen ist.

4. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der mit „V“ gekennzeichneten Flächen (Anbauverbotszone entlang der BAB) ist die Errichtung von Hochbauten jeglicher Art unzulässig. Stellplätze für Kraftfahrzeuge, Fahrbahnen und Umfahrten sowie Lagerplätze und Anlagen für den Immissionsschutz sind zulässig. In dem zusätzlich als „Fläche zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen“ festgesetzten Bereich ist außerdem die Errichtung von Lärmschutzanlagen zulässig (vgl. Pkt. 6.6).

5. Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Flächen für das Parken von Fahrzeugen (öffentliche Parkplätze) und Straßenbegleitgrün nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB dürfen für notwendige Grundstückszu- und -abfahrten bis zu einer jeweiligen maximalen Breite von 8,00 m unterbrochen werden.

Das SO-Gebiet ist rückwärtig über eine Notzufahrt an die Straße „Birkenbusch“ anzubinden. Auf die Errichtung der Notzufahrt kann verzichtet werden, wenn die brandschutztechnische Prüfung im Rahmen des Nachfolgenden Baugenehmigungsverfahrens diese für entbehrlich erklärt.

6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Für die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen in Abhängigkeit vom festgesetzten Lärmpegelbereich die in der nachfolgenden Tabelle 1 aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile einzuhalten. Die erforderlichen Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach der Tabelle 2 zu erhöhen oder zu mindern. Für im Lärmpegelbereich IV bis V gelegene Gebäude gilt für die von den maßgeblichen Lärmquellen (BAB A1, BAB-Zubringer) abgewandten Gebäudeseiten jeweils ein um eine Stufe niedrigerer Lärmpegelbereich.

Für die dem dauernden Aufenthalt nachts dienenden Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) sind - sofern keine zentrale Belüftung erfolgt - die Fenster / Balkontüren mit schalldämmenden Lüftungen vorzusehen, die die Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereichs erfüllen.

Tabelle 1: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

	Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterbringungsräume u.ä.	Büroräume u.ä. ¹⁾
Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß $R'_{w, res}$	III	35	30
	IV	40	35
	V	45	40

Tabelle 2: Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämmmaß nach Tab. 1 in Abhängigkeit vom Verhältnis $S_{W,F}/S_G$

$S_{W,F}/S_G$ ²⁾	2,5	2	1,6	1,3	1	0,8	0,6	0,5	0,4
Korrektur	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3

(ANMERKUNGEN:

¹⁾ An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

²⁾ $S_{W,F}$: Gesamtfläche des Außenbauteils eines Aufenthaltsraumes in qm
 S_G : Grundfläche eines Aufenthaltsraumes in qm)

6.2 Die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen sind im Lärmpegelbereich V ausgeschlossen.

6.3 Gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO wird für die Gewerbegebiete festgesetzt, dass nur Betriebe zugelassen werden, deren Emissionen nachts immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel von $L_w = 52 \text{ dB(A)}$ nicht überschreiten.

6.4 Die zur Autobahn ausgerichteten Gebäudefassaden am Nord-Westrand des Plangebietes sind hoch absorbierend im Sinne der Zusätzlichen Technischen Vorschriften und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen, Ausgabe 1988 (ZTV-LSW 88) auszuführen.

6.5 Die in den eingeschränkten Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nur auf den dem SO „Warenlager und Verwaltungssitz“ abgewandten Seite zulässig, wenn im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren die immissionschutzrechtliche Zulässigkeit für die jeweilige Betriebswohnung nachgewiesen wird.

6.6 Auf den als „LSA“ festgesetzten Flächen sind aktive Lärmschutzanlagen in einer Höhe von 4,50 m (bezogen auf das Betriebsgelände) zu errichten. Die Lärmschutzanlagen müssen einen Schalldämmwert R'_w von mindestens 20 dB aufweisen. Die Lärmschutzanlage zwischen dem LIDL Lager und der Autobahn muss zur BAB A1 hin hochabsorbierend (gemäß den Zusätzlichen technischen Vorschriften für Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen (Ausführung 1988 mit Ergänzungen und Berichtigungen) ZTV-LSW 88 ausgeführt werden. Auf aktive Maßnahmen kann ggf. verzichtet werden, wenn im nachgeordneten bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Schallschutzmaßnahmen entbehrlich sind.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 92 LBO)

1. Werbeanlagen

Freistehende Werbetafeln und Schriften über den Dachflächen sind nur bis zu einer Höhe von maximal 11,5 m, bezogen auf die Oberkante der Werbeanlage zur Straßenhöhe, zulässig.

2. Einfriedungen

Einfriedungen zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinien der Erschließungsstraßen) und der dazu parallel verlaufenden straßenseitigen Baugrenze sind bis zu einer Höhe von 0,70 m, bezogen auf die Höhe der Fahrbahn der angrenzenden Straßenfläche, zulässig. Einfriedungen über 0,70 m Höhe sind nur in einem Mindestabstand von 2,00 m zur zugehörigen Straßenbegrenzungslinie zulässig, wenn die Sichtflächen für die Annäherungssicht gemäß RAS-K-1, Ziffer 3.4.4 dadurch dauernd freigehalten werden.

3. Fassaden

Gemäß § 92 LBO wird für die Gewerbegebiete festgesetzt, dass Fassaden von Baukörpern mit einer Länge von mehr als 40,00 m mindestens alle 10,00 m durch mindestens 0,50 m breite und mindestens 0,25 m tiefe senkrechte Strukturen (z.B. durch Mauervor- oder -rücksprünge, Pfeiler usw. zu gliedern sind).

III. Hinweise

1. Hinweise zu lärmtechnischen Festsetzungen zu Ziffer 6 des Teiles B (-Text-)

Grundlage der entsprechenden Festsetzung ist § 1 Abs. 1 Nr. 2 der BauNVO. Im Rahmen der Baugenehmigung sind zum Nachweis der Einhaltung der entsprechenden Festsetzungen Lärmimmissionsprognosen für die jeweils maßgebenden

a) Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den jeweiligen Betrieb aus den festgesetzten maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel mit Hilfe einer Ausbreitungsberechnung nach den DIN-Richtlinien 2714 (unter Einbeziehung der vorgesehenen Verwaltung, ohne Berücksichtigung von weiterer Abschirmung sowie von Reflexionen, Lärmquellhöhen, 1,00 m über Gelände).

b) Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose auf der Grundlage der VDI-Richtlinie 2058, Blatt 1 mit dem Ziel, die gemäß a) ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den betrachteten Betrieb zu unterschreiten.

2. Allgemeine Hinweise

a) Die Gemeinde Siek empfiehlt den Bauherren, im Interesse des Schutzes des natürlichen Wasserhaushaltes das anfallende Dachflächenwasser auf dem Grundstück selbst zu versickern, sofern die Beschaffenheit des Bodens dies zulässt. Auf die hierfür erforderlichen Genehmigungen wird hingewiesen.

b) Zum Beheizen des Gebiets wird empfohlen, für die Heizung der Gebäude nur umweltfreundliche Brennstoffe (z.B. Erdgas) zu verwenden.

c) Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Erschließung der Grundstücke die dauerhafte Ableitung von Grundwasser (z.B. durch Kellerdrainagen) der Genehmigung bedarf und im Interesse eines geordneten Wasserhaushaltes auszuschließen ist.

d) Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Werbeanlagen so zu gestalten, dass eine Ablenkung der Verkehrsteilnehmer (und damit eine Gefährdung der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs) auf der BAB 1 ausgeschlossen ist.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 ff. BauNVO

 **GEE** Eingeschränkte Gewerbegebiete s. Text Nr. I.6.3
§ 8 BauNVO

 **SO** Sonstige Sondergebiete
§ 11 BauNVO

Zweckbestimmung:
Warenlager + Verwaltungssitz

Maß der baulichen Nutzung

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO

z.B. 0,8 Grundflächenzahl
GH max. 14,5 m maximale Gebäudehöhe in Metern
 1,2 Geschossflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

 **Baugrenze**
 Abweichende Bauweise

Verkehrsflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

 **Straßenverkehrsfläche**
 **Straßenbegrenzungslinie**

Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung

§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB

 **Versorgungsfläche**

Zweckbestimmung:

 **Regenklärbecken**

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

 **Oberirdisch**

Grünflächen

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

 **Öffentliche Grünflächen**

Zweckbestimmung:

 **Öffentliche Parkanlage**

 **Private Grünflächen**

Zweckbestimmung:

 **Private Parkanlage**

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

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und 25 b BauGB

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

z.B.  **M 1** Flächen für Maßnahmen M 1

 **Umgestaltung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

 **Anpflanzen: Bäume**

 **Umgestaltung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Sonstige Planzeichen

 **Umgestaltung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**
§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB

Zweckbestimmung:

z.B.  **LPBIV** Festgesetzter Lärmpegelbereich IV, s. Text Nr. I.6.1 f.

 **LSA** Lärmschutzanlage, s. Text Nr. 6.6

 **Umgestaltung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind**

Zweckbestimmung:

 **V** Anbauverbotszone

 **Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 17**
§ 9 Abs. 7 BauGB

 **Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 17**
§ 9 Abs. 7 BauGB

Darstellungen ohne Normcharakter

 **Mögliche Führung von Rad-/Wanderwegen innerhalb der Grünflächen**

 **vorhandene Gebäude**

 **Flurstücksbezeichnung**

 **vorhandene Flurstücksgrenze**

 **Böschung**

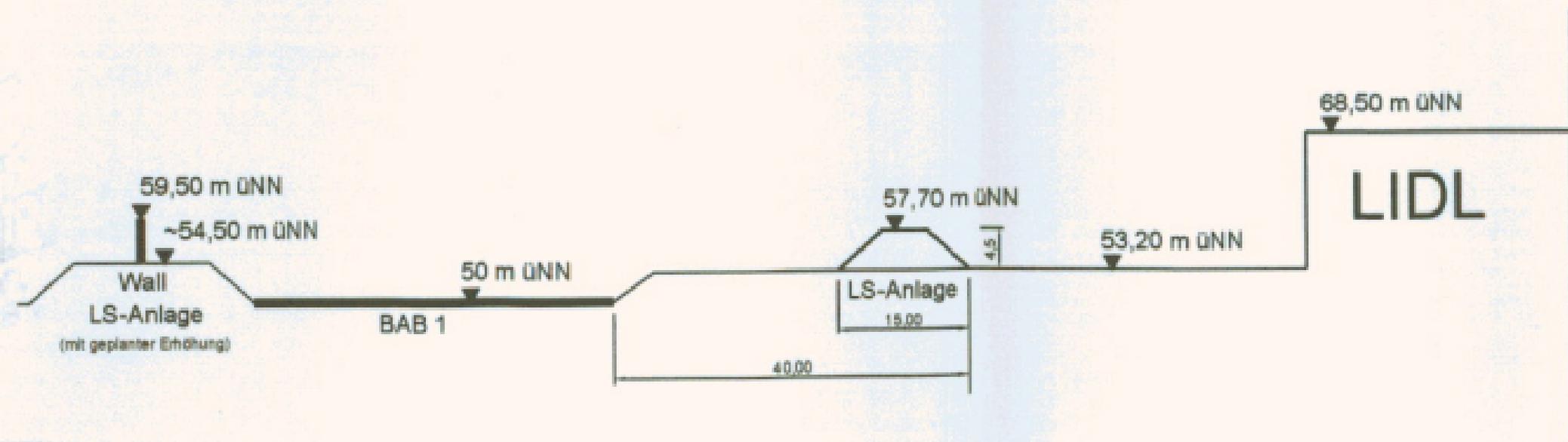
Kennzeichnungen

 **Ausschwingungsbereich der oberirdischen Versorgungsleitung -20 m**
§ 9 BauGB

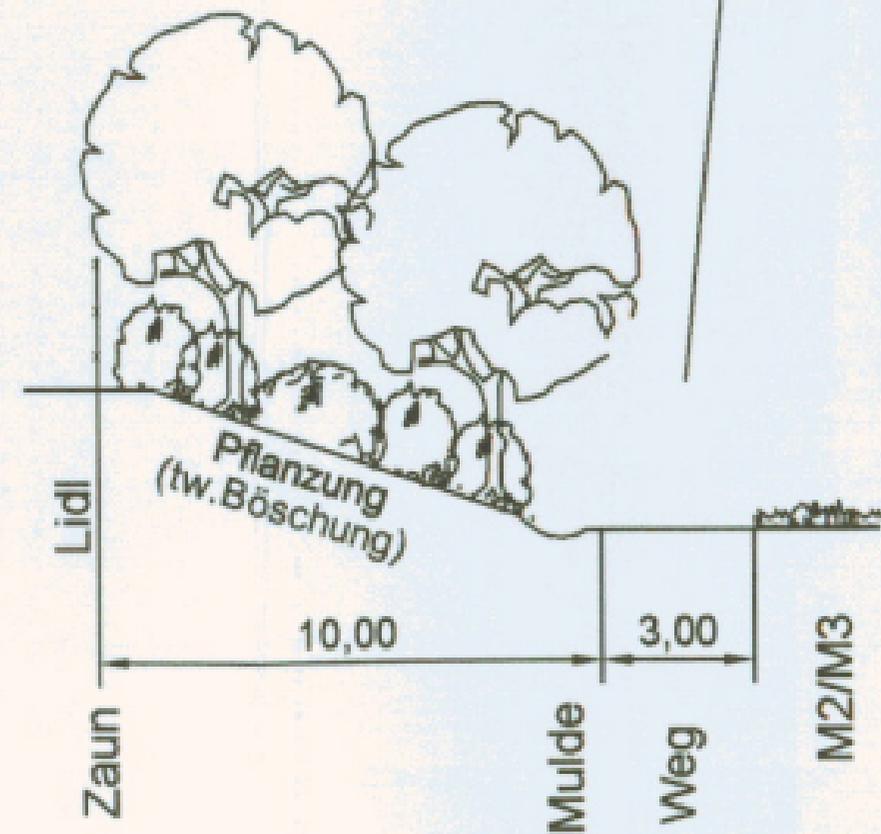
Nachrichtliche Übernahme

 **Knick**
§ 15b LNatSchG

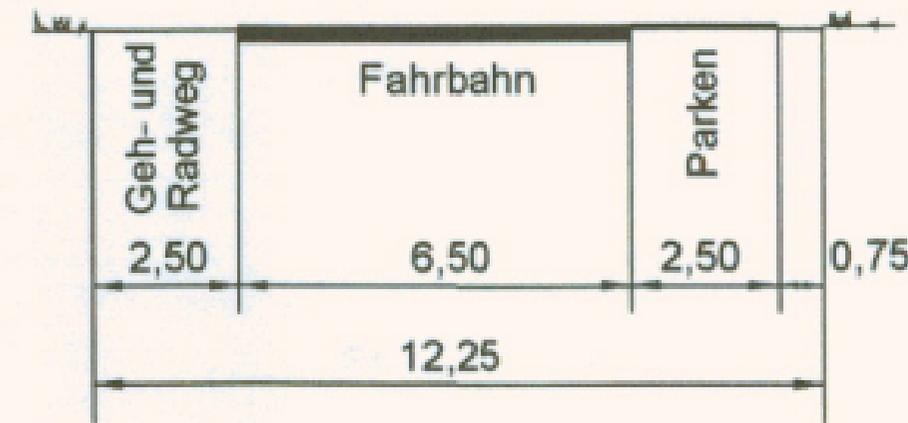
SYSTEMSCHNITT A - A (LÄRMSCHUTZ-ANLAGE)



SYSTEMSCHNITT B - B



SYSTEMSCHNITT C - C STRASSE JACOBSRADE



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 16.08.2004. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im "Stormarner Tageblatt" am 01.07.2005.
2. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 04.05.2005 und vom 13.07.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
3. Die Gemeindevertretung hat am 29.06.2005 den Entwurf der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 17 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4. Der Entwurf der 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 18.07.2005 bis 19.08.2005 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 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 01.07.2005 durch Abdruck im "Stormarner Tageblatt" öffentlich bekannt gemacht.

Siek, 24. Okt. 2005



T. Pomme
Bürgermeister

5. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.08.2005 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
6. Der katastermäßige Bestand am 26. SEP. 2005 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg 28. OKT. 2005



Karsten Sprick
öffentl. bestell. Vermessungsing.

7. Die Gemeindevertretung hat die 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 25.8.2005 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Siek, 24. Okt. 2005



T. Pomme
Bürgermeister

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

Siek, 24. Okt. 2005



T. Pomme
Bürgermeister

9. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind durch Abdruck im "Stormarner Tageblatt" am 11.11.2005 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 12.11.2005 in Kraft getreten.

Siek, 25. Nov. 2005



T. Pomme
Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2415) in der zum Satzungsbeschluss gültigen Fassung sowie nach § 92 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 25.08.2005 folgende Satzung über die 4. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Gemeinde Siek für das Gewerbegebiet "Jacobsrade" (Teilgebiet), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

X u. 07.11. 2005

- 7a) Die Gemeindevertretung hat die 4. Änderung und Ergänzung des B.-Planes Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) ergänzend am 07. Nov. 2005 als Satzung erneut beschlossen und die Begründung hierzu gebilligt.

Siek, 25.11.2005



T. Pomme
-Bürgermeister-

- 8a) Die Bebauungsplansatzung - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit erneut ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Siek, 25.11.2005



T. Pomme
-Bürgermeister-