

Gemeinde Tangstedt

1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 9a "Gewerbegebietserweiterung Wilstedt" für das Gebiet südlich der Ortslage Wilstedt, östlich angrenzend an das vorhandene Gewerbegebiet Bäckerbarg

Teil B - Textliche Festsetzungen

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- 1.1 Im Plangeltungsbereich sind von den in § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO genannten Gewerbebetrieben aller Art Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelseinrichtungen mit bis zu 100 m² Verkaufsfläche, sofern sie mit einem Produktions- oder Handwerksbetrieb in einem räumlichen und funktionalen Zusammenhang stehen und diesem in Baumasse und Fläche untergeordnet sind (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- 1.2 Im Plangeltungsbereich sind die in § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Nutzungen (Tankstellen) nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- 1.3 Die in § 8 Abs. 3 Nr. 2 genannten Anlagen für kirchliche Zwecke sowie die in § 8 Abs. 3 Nr. 3 genannten Vergnügungsstätten werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

- 2.1 Die zulässige Firsthöhe wird im Gewerbegebiet mit maximal 10,00 m festgesetzt. Die Firsthöhe bezeichnet das Maß zwischen der Geländehöhe, gemessen in der Straßenmitte der vor dem Grundstück liegenden Straße, und der obersten Außenkante der Dachhaut.

3. Abwasserbeseitigung und Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

- 3.1 Im Plangeltungsbereich ist das auf den versiegelten Grundstücksflächen und den Dachflächen anfallende, unbelastete Oberflächenwasser über offene Mulden in den mit (1) und (2) gekennzeichneten Flächen dem östlich angrenzenden Regenwasserkanal zuzuführen. Das auf den Hofflächen anfallende belastete Oberflächenwasser ist über die offenen Pflasterrinnen der Planstraße A (Bäckerberg) in den Kanal einzuleiten. Diese Festsetzung gilt nicht für die Flurstücke 1/11 und 1/35.
- 3.2 Das in der Planstraße A (Bäckerberg) anfallende Oberflächenwasser ist über eine offene Pflasterrinne innerhalb der Straßenfläche dem östlich angrenzenden Regenwasserkanal zuzuführen.

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

- 4.1 In der mit (1) gekennzeichneten Fläche ist ein Knick durch Aufsetzen eines Erdwalls mit einer Fußbreite von 3,0 m herzustellen und zweireihig mit standortgerechten und heimischen Wildsträuchern (2 x verpflanzt, 60-100 cm und Heistern 2x verpflanzt, m. B.) im Pflanzabstand von 1,50 m in der Reihe (Arten und Bepflanzung gem. Pflanzschema und Pflanzvorschlag in der Begründung) zu bepflanzen. Vor dem Knick ist ein Schutzstreifen mit einer Breite von 5 m, gemessen vom Knickfuß, einzurichten. Innerhalb dieses Schutzstreifens ist die Anlage einer Entwässerungsmulde zulässig. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 4.2 In den mit (2) gekennzeichneten Flächen ist ein Knickschutzstreifen mit einer Breite von 5 m, gemessen vom Knickfuß, einzurichten. Innerhalb dieses Knickschutzstreifens ist die Anlage einer Entwässerungsmulde einschließlich Anschlussleitung an den östlich angrenzenden Regenwasserkanal zulässig.
- 4.3 Die Knickschutzstreifen der Nr. 4.1 und 4.2 sind gegenüber den Gewerbeflächen abzuzäunen, in den Schutzstreifen ist jede Art von Bebauung untersagt. Landwirtschaftliche oder gärtnerische Nutzung ist unzulässig. Die Streifen sind der natürlichen Selbstentwicklung zu einer Gras- und Krautflur zu überlassen und einmal jährlich ab dem Monat August zu mähen. Das Mahdgut ist von der Fläche zu entfernen.
- 4.4 Auf den Gewerbegrundstücken ist je angefangener 800 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger mittelkroniger Laubbaum (Baum 2. Ordnung) oder ein hochstämmiger Obstbaum regionaltypischer Sorten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (Hochstamm Stammumfang mind. 16 cm). Diese Festsetzung gilt nicht für die Flurstücke 1/11 und 1/35.

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

- 5.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern werden festgesetzt als Knickpflanzungen (Erle, Hasel, Weide, Pappel, Schlee, Wildrose, Eiche, Spitzahorn). Die Anpflanzungen sind dreireihig anzulegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

- 6.1 In der mit (GFL) gekennzeichneten Fläche gilt ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers für eine 11 KV-Leitung.
- 6.2 Innerhalb der mit (1) und (2) gekennzeichneten Flächen gilt ein Leitungsrecht zugunsten der Oberlieger zur Ableitung des Oberflächenwassers von den privaten Grundstücksflächen.
- 6.3 Die mit (L 1) festgesetzte Fläche enthält ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers für eine unterirdische 30 KV-Leitung, die mit (L 2) festgesetzte Fläche enthält ein Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers für eine unterirdische Trinkwasserleitung, einschließlich dem Recht, die Fläche zur Unterhaltung der Leitung im notwendigen Umfang zu begehen und zu befahren.

7. Zuordnungsfestsetzungen (§ 1a Abs. 3 BauGB)

- 7.1 Dem Plangeltungsbereich wurde zum Ausgleich des naturschutzrechtlichen Eingriffs eine 2.738 m² große Fläche (Flur 2, Flurstücke 57/2, 58/2, 59/2 und 2/3 der Gemarkung Tangstedt) zugeordnet (vorhandenes Ökokoonto Riehmwiese am Beekmoorweg).
- 7.2 Als Ausgleich für die Beseitigung von vorhandenen Knicks sind insgesamt 263 m Knick und 105 m Gehölzstreifen neu anzulegen und zu erhalten:
- a) Neuanlage von Knicks
- | | | |
|-------------------------|---------|-----------------|
| Flur 8, Flurstück 104/1 | 132,0 m | ("Schulstraße") |
| Flur 2, Flurstück 21/6 | 131,0 m | ("Ginsterweg") |
- Die Knicks sind als Erdwall mit einer Breite von 3 m am Wallfuß aufzusetzen und zweireihig mit standortgerechten und heimischen Wildsträuchern (2 x verpflanzt, 60-100 cm) und Heistern (2 x verpflanzt, 150-200 cm m.B.) im Pflanzabstand von 1,50 m in der Reihe zu bepflanzen (Pflanzliste gem. Landschaftsplanerischem Fachbeitrag) und mit einem Wildschutzzaun vor Verbiss zu schützen. Es ist eine zweijährige Entwicklungspflege durchzuführen.
- b) Neuanlage eines Gehölzstreifens
- | | | |
|-------------------------|---------|----------------------|
| Flur 8, Flurstück 32/32 | 105,0 m | ("Bürger-Naturpark") |
|-------------------------|---------|----------------------|
- Der Gehölzstreifen ist dreireihig mit standortgerechten und heimischen Wildsträuchern (Sträucher, 3-4 TR, ohne Ballen / 60 - 100 cm) und mittelgroßen Laubbäumen (Heister, 2 x v., ohne Ballen, 100 - 150 cm) zu bepflanzen (Reihenabstand 1,50 m und Pflanzabstand innerhalb der Reihen 1,00 m). Auf der Gesamtlänge des Gehölzstreifens sind acht Laubbäume in die mittlere Reihe zu pflanzen. Es ist eine zweijährige Entwicklungspflege durchzuführen.

8. Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

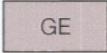
- 8.1 Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Gewerbelärm sind im Plangeltungsbereich nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Emissionen die folgenden Emissionskontingente LEk nachts (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr, bezogen auf 1 m²) nicht überschreiten:
- Fläche nördlich der Planstraße A: 50 dB(A),
 - Fläche südlich der Planstraße A: 50 dB(A).
- Die Prüfung der Einhaltung erfolgt in Anlehnung an DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5.
Die Immissionsprognosen sind abweichend von der DIN 45691: 2006-12 wie folgt durchzuführen:
1. Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den jeweiligen Betrieb aus den festgesetzten maximal zulässigen flächenbezogenen immissionswirksamen Schalleistungsebenen mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 (ohne Berücksichtigung der Geländehöhen, der Meteorologiekorrektur, weiterer Abschirmungen sowie Reflexionen im Plangeltungsbereich und im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 9 „Gewerbegebiet Wilstedt“, Lärmquellenhöhe 1 m über Gelände, Immissionspunkthöhe jeweils für das oberste Geschoss der nächstgelegenen Wohnbebauung).
2. Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose auf Grundlage der TA Lärm mit dem Ziel, die unter 1.) ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den betrachteten Betrieb zu unterschreiten. Sofern die Beurteilungspegelanteile für eine konkrete Planung innerhalb des Plangeltungsbereiches an den maßgebenden Immissionsorten um 15 dB(A) und mehr unterhalb des jeweils geltenden Immissionsrichtwertes liegen, tragen diese nicht mehr zu einer Überschreitung des Immissionsrichtwertes durch die Gesamtbelastung am Immissionsort bei. In diesem Fall kann auf die Einhaltung der Emissionsbeschränkungen verzichtet werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO).
- 8.2 Zum Schutz von Büro- und ausnahmsweise zulässiger Wohnnutzung im Plangeltungsbereich vor Gewerbelärm wird für den Plangeltungsbereich Lärmpegelbereich III nach DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau festgesetzt. Zum Schutz der Nachtruhe sind für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des Lärmpegelbereiches III genügen. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.
- 8.3 Von den Festsetzungen Nr. 8.1 und 8.2 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

Hinweise:

- Bei Maßnahmen im Kronenbereich von Bäumen sind die Vorschriften der DIN 18920 sowie der entsprechenden ZTV einzuhalten.
- Erforderliche Fäll- und Rodungsmaßnahmen dürfen nur innerhalb der zulässigen Frist vom 01. Oktober bis 14. März durchgeführt werden. Kann der Beginn dieser Maßnahmen nicht innerhalb dieses Zeitraumes gelegt werden, ist eine vorherige Begehung durchzuführen und ggf. eine Genehmigung / Ausnahme gemäß § 45 BNatSchG einzuholen bzw. eine Betroffenheit auszuschließen.
- Knicks unterliegen dem Schutz des § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 21 LNatSchG. Eingriffe in Knicks sind verboten. Es ist rechtzeitig ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung gem. § 21 (3) bei der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn einzureichen.
- Im westlichen Plangeltungsbereich (Flurstücke 1/11 und 1/35) treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9 außer Kraft.
- Die Festsetzung zur zulässigen Traufhöhe gem. § 16 Abs. 2 BauNVO wird für den Geltungsbereich der 1. Änderung und Ergänzung aufgehoben.

Planzeichenerklärung

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

 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

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

0,8 Grundflächenzahl

II Anzahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

o offene Bauweise

 Baugrenze

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

 Straßenverkehrsflächen

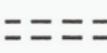
 Straßenbegrenzungslinie

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

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

6. Sonstige Planzeichen

 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
hier: GFL Geh-, Fahr- und Leitungsrecht
L Leitungsrecht

 Mindestgröße der Baugrundstücke in m² (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 9, 2. Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

7. Darstellungen ohne Normcharakter

7/10 Flurstücksbezeichnung

 vorhandene Flurstücksgrenze

 Maßzahl in Metern

 vorhandene Richtfunkstrecke

 vorhandene Gebäude

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 05.12.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 17.05.2013 durch Bereitstellung im Internet auf der Homepage des Amtes Itzstedt (www.amt-itzstedt.de) erfolgt. Die Bekanntmachung - einschließlich eines Hinweises auf die Bereitstellung im Internet - erfolgte durch Aushang in den sechs Bekanntmachungskästen der Gemeinde Tangstedt am 17.05.2013. Zusätzlich erfolgte eine Bekanntmachung in der Norderstedter Zeitung am 17.05.2013.
2. Auf Beschluss der Gemeindevertretung vom 05.12.2012 wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
3. Die Gemeindevertretung hat am 10.04.2013 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung -Teil A- und dem Text -Teil B- sowie die Begründung haben in der Zeit vom 27.05.2013 bis 28.06.2013 während folgender Zeiten
Mo 7.30 Uhr - 12.00 Uhr und 14.00 Uhr - 16.00 Uhr
Di und Fr 8.30 Uhr - 12.00 Uhr
Do 8.30 Uhr - 12.00 Uhr und 14.30 Uhr - 18.30 Uhr
nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegefrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 17.05.2013 durch Bereitstellung im Internet auf der Homepage des Amtes Itzstedt (www.amt-itzstedt.de) ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung - einschließlich eines Hinweises auf die Bereitstellung im Internet - erfolgte durch Aushang in den sechs Bekanntmachungskästen der Gemeinde Tangstedt am 17.05.2013. Zusätzlich erfolgte eine Bekanntmachung in der Norderstedter Zeitung am 17.05.2013.
5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.05.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme nach § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden. Die Beteiligung der Nachbargemeinden, die von der Planung berührt sein können, ist erfolgt (§ 2 Abs. 2 BauGB).



Amt Itzstedt
Der Amtsvorsteher

[Handwritten signature]

Itzstedt, den 22. AUG. 2014

6. Der katastermäßige Bestand am 7.10.2013 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.



Uetersen, den 19.8.2014

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 25.09.2013 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
8. Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 9 a, bestehend aus der Planzeichnung -Teil A- und dem Text -Teil B- wurde am 25.09.2013 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss genehmigt.



Amt Itzstedt
Der Amtsvorsteher

[Handwritten signature]

Itzstedt, den 22. AUG. 2014

9. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung -Teil A- und dem Text -Teil B- wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.



Gemeinde Tangstedt
Der Bürgermeister

[Handwritten signature]

Tangstedt, den 26. AUG. 2014

10. Der Beschluss über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplans Nr. 9 a durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Öffnungszeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 19.09.2014 durch Bereitstellung im Internet auf der Homepage des Amtes Itzstedt (www.amt-itzstedt.de) ortsüblich bekanntgemacht worden. Die Bekanntmachung - einschließlich eines Hinweises auf die Bereitstellung im Internet - erfolgte durch Aushang in den sechs Bekanntmachungskästen der Gemeinde Tangstedt am 18.09.2014. Zusätzlich erfolgte eine Bekanntmachung in der Norderstedter Zeitung am 18.09.2014. 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 19.09.2014 in Kraft getreten.



Amt Itzstedt
Der Amtsvorsteher

[Handwritten signature]

Itzstedt, den 19.09.2014