

# Gemeinde Tangstedt

---

Bebauungsplan Nr. 9a "Gewerbegebietserweiterung Wilstedt" für das Gebiet südlich der Ortslage Wilstedt, östlich angrenzend an das vorhandene Baugebiet Nr. 9 "Gewerbegebiet Wilstedt" in einer Tiefe von ca. 100 m

# Teil B - Textliche Festsetzungen

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

- 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 m<sup>2</sup> 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 Traufhöhe wird im Gewerbegebiet mit maximal 7,00 m festgesetzt. Sie bezeichnet das Maß zwischen der Geländehöhe, gemessen in der Straßenmitte der vor dem Grundstück liegenden Straße, und dem Schnittpunkt zwischen der Außenkante der Außenwand und der Außenkante der Dachhaut.
- 2.2 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 dem Schnittpunkt der Außenkante der Dachhaut der beiden Dachhälften.

## 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 in den Kanal einzuleiten.
- 3.2 Das in der Planstraße A 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 Auf den Gewerbegrundstücken ist je angefangener 800 m<sup>2</sup> 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).

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

- 5.1 In der mit (GFL) gekennzeichneten Fläche gilt ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers für eine 11 KV-Leitung.
- 5.2 Innerhalb der mit (1) und (2) gekennzeichneten Flächen gilt ein Leitungsrecht zugunsten der Oberlieger zur Ableitung des Oberflächenwassers von den privaten Grundstücksflächen.

## 6. Zuordnungsfestsetzungen (§ 1a Abs. 3 BauGB)

- 6.1 Dem Plangeltungsbereich wird zum Ausgleich des naturschutzrechtlichen Eingriffs eine 2.738 m<sup>2</sup> große Fläche (Flur 2, Flurstücke 57/2, 58/2, 59/2 und 2/3 der Gemarkung Tangstedt) zugeordnet (vorhandenes Ökokonto).

## 7. Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 7.1 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 m<sup>2</sup>) 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:

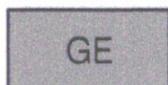
1. Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den jeweiligen Betrieb aus den festgesetzten maximal zulässigen flächenbezogenen immissionswirksamen Schalleistungspegeln mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 (ohne Berücksichtigung der Geländehöhen, der Meteorologiekorrektur, 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. 4 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO).
- 7.2 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.
- 7.3 Von den Festsetzungen Nr. 7.1 und 7.2 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

### Hinweis:

Bei Maßnahmen im Kronenbereich von Bäumen sind die Vorschriften der DIN 18920 sowie der entsprechenden ZTV einzuhalten.

# 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)

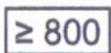


Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

## 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



Mindestgröße der Baugrundstücke in m<sup>2</sup> (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)



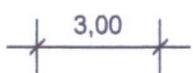
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 9, 2. Änderung (§ 9 Abs. 7 BauGB)

## 7. Darstellungen ohne Normcharakter

7/10 Flurstücksbezeichnung



vorhandene Flurstücksgrenze



Maßzahl in Metern



vorhandene Hochspannungsleitung - künftig fortfallend



vorhandene Richtfunkstrecke - künftig geänderter Verlauf (Höhe und Lage)

# Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 29.03.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Norderstedter Zeitung am 13.03.2007 erfolgt.
2. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 22.03.2007 durchgeführt.
3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.03.2007 nach § 4 Abs. 1 BauGB frühzeitig unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 17.06.2009 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 27.08.2009 bis 29.09.2009 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 ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zu Protokoll abgegeben werden können, am 19.08.2009 in der Norderstedter Zeitung ortsüblich bekanntgemacht.
6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 21.08.2009 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)

Itzstedt, den 05.07.2010

Amt Itzstedt/ Der Amtsvorsteher *S. Bron*



7. Der katastermäßige Bestand am 14.05.2010 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt

Uetersen, den 17.6.2010



*M. Felshart*

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 09.12.2009 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung -Teil A- und dem Text -Teil B- wurde am 09.12.2009 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Itzstedt, den 05.07.2010

Amt Itzstedt/ Der Amtsvorsteher *S. Bron*



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

Tangstedt, den 08. JULI 2010



Bürgermeister *H.-J. Fagel*

11. 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 16.07.2010 ortsüblich bekanntgemacht 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 17.07.2010 in Kraft getreten.

Itzstedt, den 19.07.2010



Amt Itzstedt/ Der Amtsvorsteher *Bron*