

TEXT TEIL B

1.1 Im Gewerbegebiet sind die Ausnahmen nach § 8(3) 2+3 BauNVO gemäß § 1(6)1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Für das in der Planzeichnung festgesetzte südliche Gewerbegebiet wird eine maximale Höchstgrenze der Oberkante baulicher Anlagen von 6,0 m über der durchschnittlich vorhandenen Gebäudehöhe festgesetzt.

2. Aus besonderen städtebaulichen Gründen sind die süd-, west- und nord-exponierten Außenwände neuer Hochbauanlagen zu begrünen. Je 5 m ist eine Pflanze zu setzen (§ 9(4) BauGB).

Es werden folgende Arten verwendet:

Clematis vitalba	- Waldrebe
Hedera helix	- Efeu
Hydrangea petiolaris	- Kletterhortensie
Parthenocissus tricuspidata	
Veitchii	- Wilder Wein
Wisteria sinensis	- Blauregen

(sonniger Standort)

3. Auf den in der Planzeichnung festgesetzten privaten Grünflächen, die gemäß § 9(1)25a BauGB mit dem Gebot zur Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern belegt sind, sind folgende landschaftstypische Arten anzupflanzen:

Betula pendula	- Sandbirke	3%
Carpinus betulus	- Hainbuche	2%
Corylus avellana	- Hasel	15%
Crataegus monogyna	- Weißdorn	15%
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen	5%
Populus tremula	- Zitterpappel	15%
Prunus spinosa	- Schlehe	15%
Quercus robur	- Stieleiche	2%
Rhamnus frangula	- Faulbaum	5%
Rosa canina	- Hundsrose	15%
Sambucus nigra	- Holunder	5%
Sorbus aucuparia	- Eberesche	3%

4. Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Stellplatzflächen sind pro 4 Stellplätze eine Stieleiche (Quercus robur), Hochstamm, 3 x verpflanzt mit Ballen und 16 - 18 cm Stammumfang anzupflanzen. Pro Baum muß eine vegetationsfähige Baumscheibe mit einer Mindestgröße von 6 m² von jeglicher Versiegelung freigehalten werden (§ 9(1)25a BauGB).

5. Für die notwendigen Feuerwehrzu- bzw. umfahrten ist ein mindestens 3 m breiter überfahrbarer Streifen aus Betonrasensteinen anzulegen.

6. Lärmfestsetzung

6.1 Zum Schutz der im Osten an den Plangeltungsbereich angrenzenden Gebiete, ist das Gewerbegebiet gemäß § 1(4) 2 BauNVO in der Planzeichnung, Teil A, in acht Bereiche (I, II, III, IIIa, IV, V, VI, VII) gegliedert. Für jeden Bereich ist der immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel wie folgt festgesetzt (§ 1 (4) 1, Ziffer 2 BauNVO):

Teilfläche	maximal zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schalleistungspegel $L_{w,eq}$ (dB(A)/m ²) bei einer Quellhöhe von 1,0 m über Gelände	
	Tag	Nacht
I	0	0
II	0	0
III	60	30
IIIa	60	35
IV	60	60
V	45	25
VI	56	40
VII	60	44



6.2 Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sind für die jeweils maßgebenden Einwirkungsbereiche auf der Grenze des Plangeltungsbereiches Lärmimmissionsprognosen zu erbringen. Die maßgebenden Einwirkungsbereiche auf der Grenze des Plangeltungsbereiches sind gekennzeichnet durch die höchsten Beurteilungspegel, die sich für den zu genehmigenden Betrieb unter Berücksichtigung von Lage und Stärke der Quellen, lärmindernden Einflüssen auf dem Ausbreitungsweg und der Lage der zu überprüfenden Immissionsorte ergeben. Die Immissionsprognosen sind wie folgt durchzuführen:

- a) Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den jeweiligen Betrieb aus den festgesetzten maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung nach den VDI-Richtlinien 2714 und 2720, Blatt 1.
- b) Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose auf der Grundlage der VDI - Richtlinie 2058, Blatt 1, Ausg. 1985, mit dem Ziel, die gemäß (a) ermittelten, maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den betrachteten Betrieb zu unterschreiten (§ 1(4)2 BauNVO).

7. Zum Schutz vor Verkehrslärm auf der BAB A24 und der L94, sind ständige Aufenthaltsräume von Wohnungen sowie Büroräume zu den von den Verkehrswegen abgewandten Gebäudeteilen hin anzuordnen. Ersatzweise werden für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche A-C folgende Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (mit Angabe der erforderlichen Schalldämmmaße (erf. R'w.res) nach DIN 4109) festgesetzt:

GEMEINSCHAFT
WITZLAR
KREIS STADT
Bürgermeister

Bereich	Lärmpegelbereich	erf. R'w.res des Außenbauteiles in dB bei	
		Aufenthaltsräumen in Wohnungen	Bürräumen
A	V	45	40
B	IV	40	35
C	III	35	30

Die Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der DIN 4109 zu führen.

Fenster von Schlafräumen sind mit schallgedämpften Lüftungen zu versehen; das Schalldämmmaß ist nach DIN 4109 in Abhängigkeit vom zutreffenden Lärmpegelbereich zu ermitteln.

8. Gemäß § 1(5) in Verbindung mit § 1(9) BauNVO wird festgesetzt, daß Einzelhandelsbetriebe und Verbrauchermärkte nicht zulässig sind.

ZEICHENERKLÄRUNG FESTSETZUNGEN

	<u>Art der baulichen Nutzung</u>	§ 9(1) 1 BauGB
	Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
z.B. 	Gliederung des Gewerbegebietes	§ 1(4) 2 BauNVO
	<u>Maß der baulichen Nutzung</u>	§ 9(1) 1 BauGB
GR	Grundfläche	§ 16 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 16 BauNVO
OK	Höhe baulicher Anlagen, Oberkante als Höchstgrenze, bezogen auf die durchschnittlich vorhandene Geländehöhe	§ 16 BauNVO
	<u>Bauweise, Baugrenze</u>	§ 9(1) 2 BauGB
g	Geschlossene Bauweise	§ 22 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
	<u>Verkehrsflächen</u>	§ 9(1) 11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Anschluß anderer Flächen an die Verkehrsflächen, Ein- und Ausfahrt	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
	<u>Private Grünfläche</u>	§ 9(1) 15 BauGB
	<u>Flächen für Versorgungsanlagen</u>	§ 9(1) 12 BauGB
	Elektrizität, Transformatorstation	
	Hochspannungsleitung 11 kV	§ 9(1) 13 BauGB
	<u>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft</u>	
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9(1) 25a BauGB
	Bäume, zu erhalten	§ 9(1) 25b BauGB
	Knick, zu erhalten	§ 9(1) 25b BauGB
RRH	Regenrückhaltebecken	§ 9(1) 14 BauGB
	200 cbm Löschwasserreservoir	
	Knick, anzupflanzen	§ 9(1) 25a BauGB



Bürgermeister

Sonstige Planzeichen



Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind (Anbauverbotszone) § 9 (1) 10 BauGB



Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze § 9(1) 22 BauGB



Flächen für besondere Anlagen zum Schutz von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, Lärmschutzwall § 9(1) 24 BauGB



Flächen für passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Bereich (A) bis (C)) § 9(1) 24 BauGB



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes § 9(7) BauGB



Abgrenzung des Maßes der Nutzung § 16(5) BauNVO



Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung (Gliederung des Gewerbegebietes) § 16(5) BauNVO

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



vorhandene Gebäude



vorhandene Flurstücksgrenzen



künftig fortfallende Flurstücksgrenzen

z.B. $\frac{94}{17}$

Flurstücksbezeichnungen



künftig fortfallende Bäume

z.B. (B)

Unterschiedliche Lärmpegelbereiche (s. Text)

alle Maße sind in Meter angegeben

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



Ortsdurchfahrtsgrenze bei Kilometer 16.060

Fläche von jeglicher Bebauung freizuhalten (Anbauverbotszone) § 9(6) BauGB i.V.m. § 9(1) FStzB

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I.S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie nach § 82 der Landesbauordnung (LBO) vom 24. Februar 1983 (GVBl. Schl.-H. S. 86), wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 09.07.1992 und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens gem. § 11 BauGB und Genehmigung gem. § 82 Abs. 4 LBO durch den Landrat des Kreises Stormarn folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6, Gemeinde Witzhave "Gewerbegebiet an der Autobahn" für das Gebiet: südlich der Möllner Landstraße (L 94), nördlich der Bundesautobahn (A 24) und westlich der Straße am Roggenhof bestehend aus den Planzeichnungen (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.6.1991... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang vom 5.8.1991... bis 29.8.1991... erfolgt.

Witzhave, den. 28.7.1992 Siegel



[Signature]
(Bürgermeister)

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 27.05.1991 durchgeführt. Beteiligung verzichtet worden.

Witzhave, den. 28.7.1992 Siegel



[Signature]
(Bürgermeister)

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 15.11.1991... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Verfahren zu den Verfahrensvermerken Nr. 3 und Nr. 5 sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig durchgeführt worden.

Witzhave, den. 28.7.1992 Siegel



[Signature]
(Bürgermeister)

4. Die Gemeindevertretung hat am 10.10.1991 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Witzhave, den. 28.7.1992 Siegel



[Signature]
(Bürgermeister)

5a. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 4.11.1991 bis zum 3.12.1991 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, durch Aushang vom 17.10.1991 bis 1.11.1991 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Witzhave, den. 28.7.1992 Siegel



[Signature]
(Bürgermeister)

5b. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 25.3.1992 bis zum 24.4.1992 während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, durch Aushang vom 10.3.1992 bis 25.3.1992 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Witzhave, den. 28.7.1992 Siegel



[Signature]
(Bürgermeister)

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.3.1992 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. 9.7.1992

Witzhave, den. 28.7.1992 Siegel



[Signature]
(Bürgermeister)

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 9.7.1992 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 9.7.1992 gebilligt.

Witzhave, den. 28.7.1992 Siegel



[Signature]
(Bürgermeister)

8. Der katastermäßige Bestand am 24.10.1994 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Oldesloe den 24.10.1994



Flug

9. Das Anzeigeverfahren nach § 11 Abs.1 Halbsatz 2 und Abs.3 BauGB ist durchgeführt worden. Der Landrat des Kreises Stormarn hat am 25.7.1994 bestätigt, daß

- er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht,
- die geltend gemachten Rechtsverstöße behoben worden sind.

Außerdem hat der Landrat des Kreises Stormarn die Genehmigungen gemäß § 82 Abs. 4 LBO erteilt. A 60/22-62.086 (6)

Witzhave, den 7.11.1994



Sleech
.....
(Bürgermeister)

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Witzhave, den 7.11.1994



Sleech
.....
(Bürgermeister)

11. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan, die Genehmigung gemäß § 82 Abs. 4 LBO, sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind vom 28.11.1994 bis 13.12.1994 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 14.12.1994 in Kraft getreten.

Witzhave, den 16.12.1994



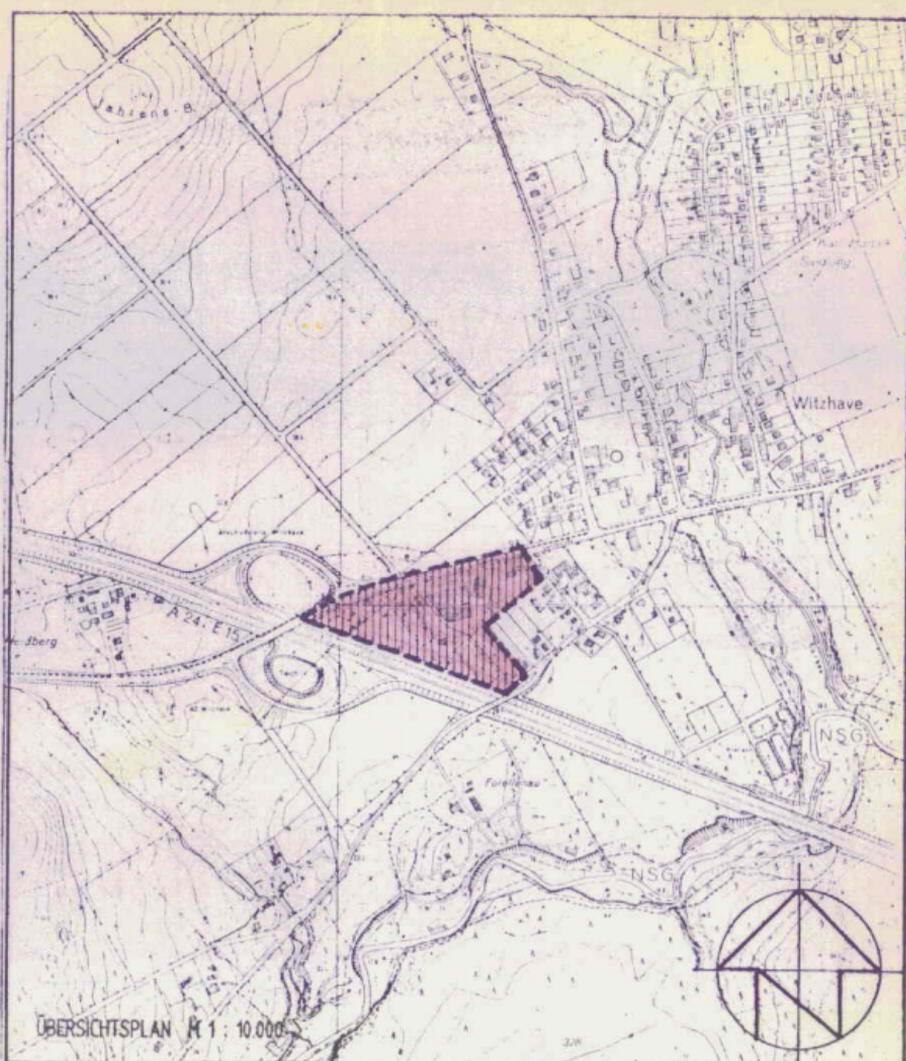
Sleech
.....
(Bürgermeister)

Anzeigeverfahren durchgeführt gemäß Verfügung 60/22-62.086 (6) vom 22.12.1993

Bad Oldesloe, den 22.12.93

DER LANDRAT des Kreises Stormarn Bauamt Planungsbehörde

W. Wildberg
(Dr. Wildberg Landrat)



SATZUNG DER GEMEINDE WITZHAVE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 6

"GEWERBEGEBIET AN DER AUTOBAHN"

FÜR DAS GEBIET: SÜDLICH DER MÖLLNER LANDSTRASSE (L 94), NÖRDLICH DER BUNDESAUTOBAHN (A 24) UND WESTLICH DER STRASSE AM ROGGENHOF