

TEXT TEIL B

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

- 1.1 Im Gewerbegebiet sind die Ausnahmen nach § 8 (3) 2 und 3 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) gemäß § 1 (6) 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- 1.2 Gemäß § 1 (5) in Verbindung mit § 1 (9) BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe und Verbrauchermärkte nicht zulässig.
- 1.3 Gliederung der Baugebiete nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnisse und Eigenschaften (§ 1 (4) Satz 1 Nr. 2 BauNVO). Die Emissionen von den Gewerbegebietsflächen werden wie folgt beschränkt:

Gewerbeteilfläche	Lw" dB(A) tags	Lw" dB(A) nachts
I.1	36	34
I.2	0	0
II	0	0
III	60	30
IIIa	60	45
IV	60	60
V	45	25
VI	56	40
VII	60	44

Lw" = maximal zulässige immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren sind zum Nachweis Immissionsprognosen 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 dem in der E DIN ISO 9613 - 2, Akustik, Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien - Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren (ISO 9613 - 2: 1996), Ausgabe September 1997 beschriebenen Verfahren.

b) Durchführung einer betriebsbezogenen Immissionsprognose auf der Grundlage der TA Lärm zum Nachweis, dass die Beurteilungspegel aus dem realen Betrieb nicht über den zulässigen Beurteilungspegelanteilen liegen.

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

Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern auf den privaten Grünflächen sind mit standortgerechten heimischen Gehölzen der Pflanzauswahlliste zu bepflanzen.

Pflanzauswahlliste standortgerechter heimischer Arten:

Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Populus tremula	Zitterpappel
Betula pendula	Sandbirke
Carpinus betulus	Hainbuche
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Quercus robur	Stieleiche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Sambucus nigra	Holunder
Sorbus aucuparia	Vogelbeere

3.0 Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne BImSchG 9 (1) 24 BauGB

Zum Schutz vor Verkehrslärm auf der Bundesautobahn A 24 und der Landesstraße L 94 sind ständige Aufenthaltsräume von Wohnungen sowie Büroräume zu den von den Verkehrswegen abgewandten Gebäudeteilen hin anzuordnen. Ersatzweise sind für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche A und B für die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten oder Raumnutzungen in Abhängigkeit vom festgesetzten Lärmpegelbereich die in der Tabelle A aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile einzuhalten.

Die Maßnahmen sind bei Neubau-, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen durchzuführen.

Tabelle A :

Lärmpegelbereiche:

Erforderliches, resultierendes Schalldämm-Maß für:

Bereich	Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume
A	V	45 dB	40 dB
B	IV	40 dB	35 dB

Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der technischen Baubestimmungen (Einführung von DIN 4109 und Beiblatt zu DIN 4109, Erlass des Innenministers vom 15.11.1990 - IV 850 a -516.533.11) zu führen. Sofern aus Gründen der Grundrissgestaltung Teile von Schlafräumen und Kinderzimmern an Gebäudefronten, für die passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt sind, unvermeidbar sind, sind entsprechend schallgedämpfte Lüftungsanlagen vorzusehen.

4.0 Gestalterische Festsetzungen § 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 LBO

- 4.1 Werbeanlagen dürfen in ihren Abmessungen eine maximale Höhe von 0,50m und eine maximale Länge von 4,00m nicht überschreiten. Sie dürfen mit ihrer Oberkante die Traufhöhe sowie die Oberkante der Gebäude nicht überschreiten. Desweiteren sind Werbeanlagen mit wechselndem Licht sowie die Gestaltung mit Tagesleucht- und Reflexfarben unzulässig.
- 4.2 Für die notwendigen Feuerwehrzu- bzw. umfahrten ist ein mindestens 3,00m breiter überfahrbarer Streifen aus Betonrasensteinen anzulegen.

ZEICHENERKLÄRUNG/FESTSETZUNGEN

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

	Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB
	Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
z.B. 	Gliederung der Gewerbegebiete	§ 1 (4) 2 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) 1 BauGB
z.B. GR=1000 qm	Grundfläche, als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
z.B. I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
z.B. OK= 6,00 m	Höhe baulicher Anlagen, Oberkante als Höchstmaß, bezogen auf die durchschnittlich vorhandene Geländehöhe	§ 16 BauNVO
	Bauweise und Baugrenzen	§ 9 (1) 2 BauGB
g	geschlossene Bauweise	§ 22 BauNVO
o	offene Bauweise	§ 22 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und ihre Zufahrten	§ 9 (1) 4 BauGB
	Stellplätze	
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind hier: Anbauverbotszone	§ 9 (1) 10 BauGB
	Verkehrsflächen	§ 9 (1) 11 BauGB
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Ein- bzw. Ausfahrt	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
	Versorgungsanlagen	§ 9 (1) 12 BauGB
	Trafostation	
	Hauptversorgungsleitungen	§ 9 (1) 13 BauGB
	Oberirdische Freileitung mit Darstellung des Schutzbereichs	
	Flächen für Abwasserbeseitigung	§ 9 (1) 14 BauGB
	Regenrückhaltebecken	

**Private Grünfläche**

§ 9 (1) 15 BauGB

Nutzung hier: Sichtschutzbepflanzung

**Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**

§ 9 (1) 21 BauGB

zugunsten der Notfahrzeuge und Ver- und Entsorgungsträger

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

§ 9 (1) 25a+b BauGB



Bäume, zu erhalten

§ 9 (1) 25b BauGB



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 (1) 25a BauGB



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

§ 9 (1) 25b BauGB

SONSTIGE PLANZEICHEN**Umgrenzung der Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes, hier: Lärmschutzwall**

§ 9 (1) 24 BauGB

**Flächen für passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Bereiche (A) bis (B))**

§ 9 (1) 24 BauGB

**Abgrenzung des Maßes der Nutzung**

§ 16 BauNVO

**Abgrenzung unterschiedlicher Art der Nutzung (Gliederung des Gewerbegebietes)**

§ 1 BauNVO

**Grenze des räumlichen Geltungsbereiches**

§ 9 (7) BauGB

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

§ 9 (6) BauGB



Knick, zu erhalten

§ 15 b LNatSchG



Ortsdurchfahrtsgrenze bei Kilometer 16.060

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Vorhandene Flurstücksgrenzen

z.B. $\frac{94}{14}$

Flurstücksbezeichnung



Vorhandene Gebäude



Böschung



künftig, fortfallende Bäume

Alle Maße sind in Meter angegeben

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.07.1999.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang in der Zeit vom 20.09.1999 bis zum 05.10.1999 erfolgt.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 23.11.1999 durchgeführt.
3. Die Gemeindevertretung hat am 12.10.1999 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
4. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.11.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 24.11.1999 bis zum 23.12.1999 jeweils am Mo., Di., Do. und Fr. von 8.30 bis 12.30 Uhr, Di. von 14.30 bis 18.30 Uhr und Do. von 14.30 bis 16.00 Uhr 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, durch Aushang in der Zeit vom 09.11.1999 bis zum 24.11.1999 ortsüblich bekannt gemacht.

Witzhave, den 03. 7. 01 Siegel



Sill-u
.....
(Bürgermeister)

6. Der katastermäßige Bestand am 28.09.2001 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Oldesloe, den 30. Aug. 2001



7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 14.03.2000 und am 20.06.2000 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 30.03.2000 bis zum 12.04.2000 jeweils am Mo., Di., Do. und Fr. von 8.30 bis 12.30 Uhr, Di. von 14.30 bis 18.30 Uhr und Do. von 14.30 bis 16.00 Uhr erneut ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Aushang in der Zeit vom 15.03.2000 bis zum 30.03.2000 ortsüblich bekannt gemacht.

Witzhave, den 03. 7. 01 Siegel



Sill-u
.....
(Bürgermeister)

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 14.03.2000 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Witzhave, den 03. 7. 01 Siegel



Sill-u
.....
(Bürgermeister)

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

Witzhave, den 03. 7. 01 Siegel



Sill-u
.....
(Bürgermeister)

11. 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 am 03.08.2001 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 03.08.2001 in Kraft getreten.

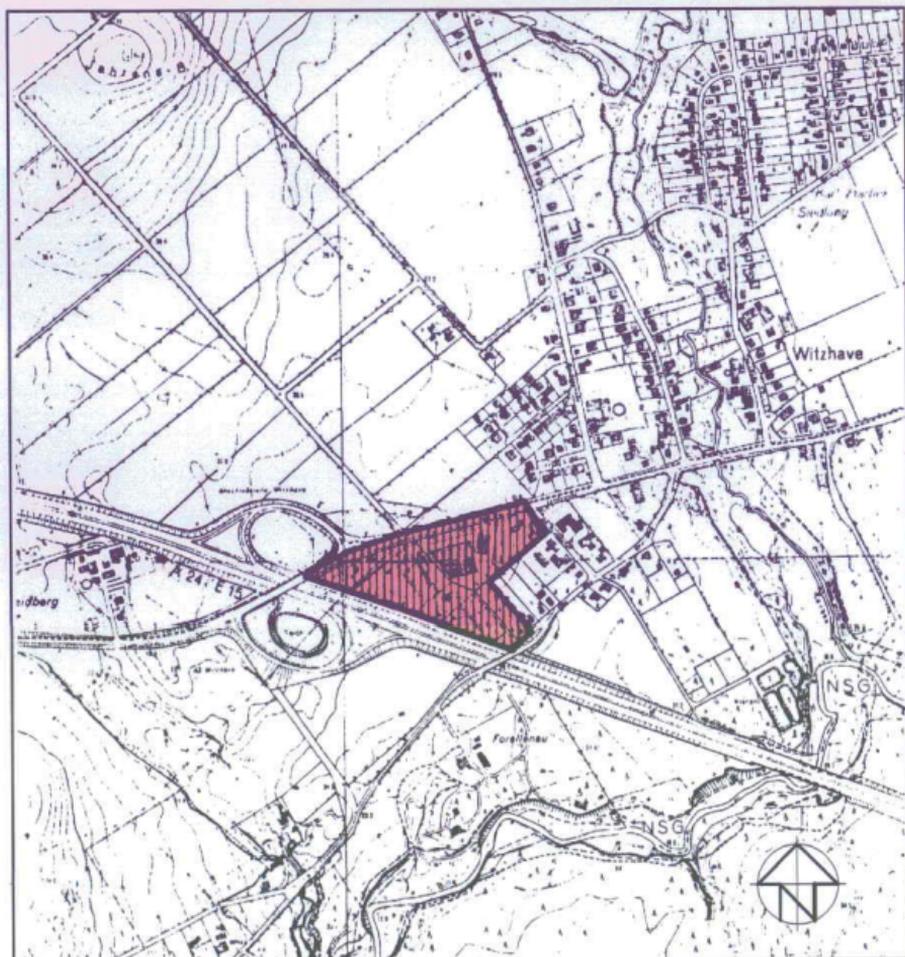
Witzhave, den 03. 9. 01 Siegel



Sill-u
.....
(Bürgermeister)

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 14.03.2000 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 6, Neuaufstellung, für das Gebiet: südlich der Möllner Landstraße (L 94), nördlich der Bundesautobahn (A 24) und westlich der Straße Am Roggenhof, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



Übersichtsplan 1 : 10.000

SATZUNG DER GEMEINDE WITZHAVE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 6 - NEUAUFSTELLUNG "GEWERBEBEGEBIET AN DER BUNDESAUTOBAHN A 24"



Für das Gebiet:
südlich der Möllner Landstraße (L 94),
nördlich der Bundesautobahn (A 24) und
westlich der Straße Am Roggenhof

Endgültige Planfassung

2. Ausfertigung

Architektur + Stadtplanung
Dipl.-Ing. M. Baum
Weidenallee 26 a, 20357 Hamburg