

# SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 146 "Gewerbegebiet Große Heidekoppel" (VORENTWURF)



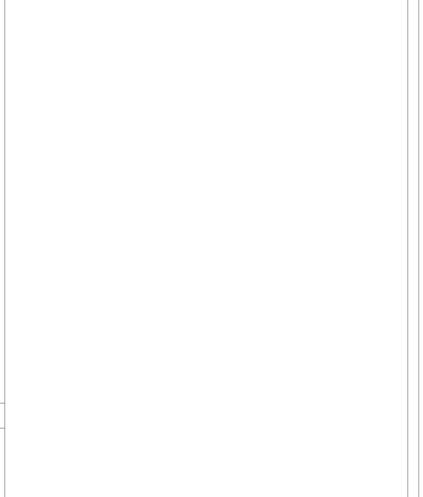
- ### Zeichenerklärung / Festsetzungen zur Planzeichnung Teil A
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 bis 11 BauNVO)
    - GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
    - MI Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
  - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
 

**Ge 1** Nutzungsschablone  
z.B. GH 30,00 m über Ok. Fertigfußboden EG  
 0,8 Grundflächenzahl / Gebäudemasse in Meter über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss  
 a abweichende Bauweise
  - Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
    - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 BauGB, § 23 BauNVO)
  - Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)
    - Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Abs. 6 BauGB)
    - Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
    - Ein- und Ausfahrtbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 u. Abs. 6 BauGB)
    - M 2 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Abs. 6 BauGB)
    - Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 6 BauGB)
    - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, vgl. Txl. Festsetzungszif. 2.3 (§ 9 Abs. 6 BauGB)
    - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 25b u. Abs. 6 BauGB)
    - M 1 Umgrenzung von Schutzgebieten mit Bindungen für den Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 6 BauGB)
  - Sonstige Planzeichen**
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
    - Aufhebung Bebauungsplan Nr. 126 (2 Bereiche)
    - Umgrenzung von Flächen, die von Hochbauten freizuhalten sind, hier: Knickschutzstreifen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Absatz 6 BauGB)
    - Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes; Schallschutzwand, Höhe mind. ... m über Fahrhahnenhöhe der angrenzenden öffentlichen Straße. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 u. Abs. 4 BauGB) - Die exakte Lage der Schallschutzwand kann entsprechend den Ergebnissen des Schall-GU's noch verändert werden, im Anhang werden im Laufe des Verfahrens ergänzt
    - LP IIIIV Lärmpegelbereiche gem txl. Festsetzungsziffer 3.0
    - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen; hier: unterschiedliche Gebäudehöhe (z.B. § 1 Abs. 4 und § 16. Abs. 5 BauNVO)

- ### Darstellung ohne Normcharakter
- z.B. 20
- Flurstücksbezeichnungen
  - Flurstücksgrenze
  - Flurgrenze
  - Bestandshöhen ü. NN
  - geplante Verkehrsführung innerhalb des Geltungsbereichs (verkleinerte Darstellung)
  - geplante Verkehrsführung außerhalb des Geltungsbereichs (verkleinerte Darstellung)
  - Bestandsgebäude mit Hausnummer (teilw. verkl. Darst.)
- alle Maße sind in Meter angegeben

- ### TEXTTEIL B
- 1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnbeteiligung dienen, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung oder Handlung mit szenischem Charakter ausgerichtet sind, ausgeschlossen. Ebenfalls ausgeschlossen sind in Ge 1 und Ge 2 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für den Betriebsinhaber und -leiter. (§ 1 Abs. 5 und § 8 BauNVO)
  - In den Gewerbegebieten Ge 1 und Ge 2 sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Ausnahmeweise zulässig sind im Mischgebiet Einzelhandelsbetriebe bis zu 300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, die zur Versorgung der im Gebiet arbeitenden Bevölkerung bzw. als untergeordnete Verkaufsstelle für die in dem Gebiet in gewerblichen Betrieben hergestellten oder verarbeiteten Produkte dienen. (§ 1 Abs. 5 u. §§ 6 u. 8 BauNVO)
  - Als Gebäudehöhe (GH) gilt die Höhe zwischen Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (EG) und dem Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachhaut. Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhen durch technische Aufbauten, Aufzugüberführungen, Treppenhäuser u.ä. ist um bis zu 5,0 m zulässig, sofern die Gesamthöhe der Aufbauten weniger als 5% der Gebäudegrundfläche beträgt. Photovoltaikanlagen sind von dieser Einschränkung ausgenommen.
  - Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten die Grenzabstände der offenen Bebauung. Die Gebäude dürfen eine Länge von 50 m überschreiten.

- Nach § 29 Abs. 1 StVG Schliefweg-Holzstein dürfen außerhalb der zur Erschließung bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art, sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs an der Landesstraße L 326 in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr vorgesehenen Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.
  - Wasser, geklärt oder ungeklärt, darf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen weder zufließen können, noch zugeleitet werden.
  - Alle Lichtquellen sind so abzustimmen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraße und eine Blendung der umliegenden Wohngebäude nicht erfolgt. Sie sind so auszubilden, dass sie durch ihre Form, Farbe, Größe oder den Ort und die Art der Anbringung nicht zu Verwechslungen mit Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen Anlass geben oder deren Wirkung beeinträchtigen.
  - Zur Landesstraße L 326 wirkende Werbeanlagen sind nur am Ort der eigenen Leistung zulässig und nur soweit die Anlagen auf die eigene Leistung hinweisen. Die Werbeanlagen dürfen nur flach auf der Außenwand unterhalb der Traufhöhe der Gebäude in waagrechter Form errichtet werden.
  - Zur Landesstraße L 326 wirkende Werbeanlagen sind in mattenweißem Licht und blendfrei auszuführen.
- 2.0 Grünordnerische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 bzw. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a, b BauGB)
- Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft sind gemäß dem Grünordnerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 146 "Gewerbegebiet Große Heidekoppel" auszuführen, zu gestalten, gemäß ihres natürlichen Wuchsbildes zu pflegen und zu erhalten.  
 Maßnahme 1 (M 1): Redder/Knickeerhalt und Schließung vorhandener Lücken  
 Maßnahme 2 (M 2): Erhalt der Maßnahmenfläche
  - Anpflanzgebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)  
 Vorhandene Lücken des zu erhaltenden Knicks sind durch die in der Begründung zum Bebauungsplan genannten Arten zu schließen.
  - Innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (Planzeichen: Pflanzgebiete - Pf) sind standorttypische Arten gemäß den Angaben in der vorgenannten Begründung zu verwenden. Die Arten in diesen Flächen sind gemäß ihres natürlichen Wuchsbildes zu pflegen und zu erhalten. Sofern es aus betrieblichen Gründen erforderlich wird, die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu überplanen, ist Ersatz durch gleichgroße Flächen an anderer Stelle in den GE-Gebieten nachzuweisen.
  - Pro angefangene 6 Pflanzplätze und je 3 Lkw-Stellplätze sind ein standorttypischer, großkroniger Laubbaum zu pflanzen, gemäß seines natürlichen Wuchsbildes zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen. Die Qualität des Baumes wird als Hochstamm, Stammumfang 20/25 cm festgesetzt.
  - Alle Grundstücksflächen, die nicht für die gewerbliche Nutzung beansprucht werden, sind gärtnerisch zu gestalten oder der natürlichen Sukzession zu überlassen.
- 3.0 Maßnahmen des Schallschutzes**
- Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche müssen bei Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden in den nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schallschutzniveau (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. Abs. 6 BauGB) eingehalten werden. Nach außen abschließende Umfassungsbauteile sind so auszuführen, dass sie entsprechend den Lärmpegelbereichen folgende Schallschutzniveaus aufweisen:
- | Lärmpegelbereich nach DIN 4109 | möglicher Außenlärmschutz [dB(A)] | erforderliches bestmögliche Schallschutzniveau der Außenbauteile R <sub>w, res</sub> (dB) Bauweise |
|--------------------------------|-----------------------------------|--|
| III                            | 20                                | 20   |
| IV                             | 25                                | 25   |
- Die Angaben der Lärmpegel werden im Laufe des Verfahrens ergänzt



**Präambel**  
 Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 18.07.2016 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 146 "Gewerbegebiet Große Heidekoppel" für das Gebiet - südlich des Autobahnzubringers - nördlich des Heideweges - westlich des Redders und in Verlängerung der Rudolf-Diesel-Straße - bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

SATZUNG DER GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG  
**Bebauungsplan Nr. 146**  
 "Gewerbegebiet Große Heidekoppel"  
 - Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung -  
 FÜR DAS GEBIET - SÜDLICH DES AUTOBAHNZUBRINGERS - NÖRDLICH DES HEIDEWEGES - WESTLICH DES REDDERS UND IN VERLÄNGERUNG DER RUDOLF-DIESEL-STRASSE

Stand: 23.02.2017

PLANZEICHNUNG TEIL A  
 M 1 : 1000  
 Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548).