



- Zeichnerklärung / Festsetzungen zur Planzeichnung Teil A**
- Art der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §§1 bis 11 BauNVO)
    - GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
  - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
    - Nutzungsschablonen
    - B. Ge** Art der baulichen Nutzung
    - 0,8** Grundflächenzahl / Traufhöhe in Meter über Oberkante Fertigfußboden
    - III a** Höchstmaß der Vollgeschosse / abweichende Bauweise
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
    - Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)
  - Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
    - Straßenverkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
  - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
    - Versorgungsfläche Abwasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
  - Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
    - Wasserflächen
  - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 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)
    - Bäume anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB
    - Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB)
  - Sonstige Planzeichen
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
    - Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Knickschutzstreifen) (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)
- Darstellungen ohne Normcharakter**
- Vorhandene Gebäude
  - Vorhandene Flurstücksgrenzen
  - z.B. 17/70 Flurstücksbezeichnung
- Alle Maße sind in Meter angegeben

**TEXT TEIL B**

- 1.0 Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
- Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Spielplätze und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 331 der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellung oder Handlung mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, ausgeschlossen. (§ 1 Abs. 5 und § 9 BauNVO).
  - In den Gewerbe- und Industriegebieten sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen, ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe bis zu 300 qm Verkaufsfläche, die zur Versorgung der im Gebiet arbeitenden Bevölkerung bzw. als untergeordnete Verkaufsstelle für die in diesem Gebiet in gewerblichen Betrieben hergestellten oder verarbeiteten Produkte dienen. (§ 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 9 BauNVO)
  - Als Traufhöhe gilt die Höhe zwischen OK Fertigfußboden und dem Schnittpunkt der aufgehenden Wand mit der Dachhaut.
  - Es ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Es gelten die Grenzabstände der offenen Bebauung. Die Gebäude dürfen eine Länge von über 50,00 m überschreiten.
  - Nach § 29 Abs. 1 StrWG Schleswig-Holstein dürfen außerhalb der Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmte Teile der Ortsdurchfahrt Hochbauten jeder Art, sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs an der Landesstraße 326 in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden.
  - Direkte Zufahrten und Zugänge dürfen zu freien Strecke der Landesstraße 326 nicht angelegt werden. Die äußere und innere Erschließung der Baugebiete hat entsprechend der Ziffer 4.0 (Verkehrerschließung) der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 126 über die Rudolf-Diesel-Straße zu erfolgen. Entlang der Landesstraße 326 ist eine geschlossene Einfriedung zu erstellen.
  - Wasser, gekühlt oder ungekühlt darf dem Straßengebiet weder zufließen können noch zugeleitet werden.
  - Alle Lichtquellen sind so abzustimmen, dass eine Blendung der Verkehrsteilnehmer auf der Landesstraße und eine Belichtung umliegender Wohngebäude nicht erfolgt. Sie sind so auszubilden, dass sie durch ihre Form, Farbe, Größe oder den Ort und die Art der Anbringung nicht zu Verwirrungen mit Verkehrszeichen und Verkehrseinrichtungen Anlass geben oder deren Wirkung beeinträchtigen können.
  - Zur Landesstraße 326 wirkende Werbeanlagen sind nur am Ort der eigenen Leistung zulässig und nur soweit die Anlagen auf die eigene Leistung hinweisen. Je Betriebsgrundstück ist nur eine solche Werbeanlage zulässig und zwar bis zu einer Größe von 10,00 m². Sie darf nur auf der Außenwand unterhalb der Traufhöhe der Gebäude in waagerechter Ausrichtung errichtet werden. Sie ist als Bestandteil der Fassade zu gestalten.
  - Selbstständige Werbeanlagen in Form von Fahnen, Tümen, Masten etc. sind an der Landesstraße 326 unzulässig.
  - Zur Landesstraße 326 wirkende beleuchtete Werbeanlagen sind in mattem Licht und blendfrei auszuführen.
  - Gründordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 bzw § 9 Abs.1 Nr. 25 ab BauGB)
  - Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft sind gem. gründerischen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 127 „Gewerbegebiet Langes Stück“ auszuführen, zu gestalten und zu erhalten.
    - Maßnahme 1: Knickerhalt und Schaffung gehölzreicher Schutzstreifen (15,00 m)
    - Maßnahme 2: Neuanlage eines Redders (Doppelknick mit mittigem Weg)
    - Maßnahme 3: Schaffung einer begrünteren Verwallung
    - Maßnahme 4: Schaffung von Extranutzflächen mit kleinen Gehölzgruppen, Weihern und Blesken, Ergänzung Knicknetz
  - Erhaltungsgebote (§ 9 (1) 25b BauGB und 15a/b LNatSchG)
    - Außer den gekennzeichneten Knickdurchbrüchen für die Erschließungsstraßen sind keine weiteren Knickdurchbrüche zulässig.
  - Anpflanzungsgebote (§ 9 (1) 25a BauGB)
    - Vorhandene Lücken der zu erhaltenden Knicks sind durch die in der Begründung zum Bebauungsplan genannten Arten zu schließen.
    - Stellplatzanlagen sind mit Laubbäumen zu durchgrünen. Auf den Grundstücken ist je angefangene 4.000 m² überbaute bzw. versiegelte Fläche ein großkröniger Laubbau zu pflanzen.
    - Alle Grundstücksflächen, die nicht für die gewerbliche Nutzung beansprucht werden, sind gärtnerisch zu gestalten oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen.
  - Maßnahmen des Schallschutzes
    - Zum Schutz der Wohnbebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 126 vor Gewerbellärm sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die folgenden Emissionskontingente (Lu/Lu bezogen auf 1 m) nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) nicht überschreiten.
      - Grundlage der Festsetzungen ist §1, (4), Satz 1, Ziffer 1 der BauNVO für die GE-Flächen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt in Anlehnung an DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Die Immissionsprognosen sind anweichend von der DIN 45691:2006-12 wie folgt durchzuführen:
        - Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den jeweiligen Betrieb aus den festgesetzten maximal zulässigen Emissionskontingenten mit Hilfe einer Ausbreitungsberechnung nach DIN ISO 9613-2 (Berechnung in A-pegeln, ohne Berücksichtigung der Geländehöhen, der Meteorologiekorrektur, weiterer Abschirmungen sowie Reflexionen im Plangeltungsbereich, Lärmquellenhöhe 1 m über Gelände).
        - Durchführung einer betriebsspezifischen Lärmimmissionsprognose auf Grundlage der TA Lärm mit dem Ziel, die unter 1) ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den betrachteten Betrieb zu unterschreiten. Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenzen).
    - Für das Gebiet GE1 wird nachts ein Schallleistungspegel von 60 dB(A) festgesetzt.
    - Für das Gebiet GE2 wird nachts ein Schallleistungspegel von 50 dB(A) festgesetzt.

**PLANZEICHNUNG TEIL A**  
M 1 : 1000

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

**Verfahrensvermerke:**

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 11.12.2007. Die ortsübliche 2011 des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Urschau am 23.02.2011 erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in Form einer Auslegung vom 24.02.2011 bis zum 24.03.2011 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 23.02.2011 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Umwelt- und Planungsausschuss hat am 17.05.2011 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 14.07.2011 bis 15.08.2011 während folgender Zeiten Montage - Freitags von 08:00 Uhr bis 12:00 Uhr und Donnerstags auch von 14:00 bis 18:00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfreizeit von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 06.07.2011 in der Urschau ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 13.07.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Henstedt-Ulzburg, 06.01.2012

7. Der katastermäßige Bestand am 14.01.2012 sowie die geometrischen Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung werden als nichtig beschleunigt.  
05.01.2012

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 20.09.2011 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt, eine Stellungnahme aufgeführt.

9. Die Gemeindevertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 20.09.2011 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss geteilt.  
Henstedt-Ulzburg, 06.01.2011

10. Die Bebauungsplanersatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.  
Henstedt-Ulzburg, 06.01.2011

12. Der Beschluss des B-Planes 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 11.01.2012 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, Erleichterungsanträge geltend zu machen und das Erheben dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswahlungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem 12.01.2012 in Kraft getreten.  
Henstedt-Ulzburg, 12.01.2012

**PRÄAMBEL**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassungen, wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 20.09.2011 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 126 „Gewerbegebiet Nördlich Heideweg“ (Südlich Autobahnzubringer), für das Gebiet „Südlich des Autobahnzubringers - nördlich des Heideweges - westlich des Bebauungsplans Nr. 123 „Gewerbegebiet Westlich Große Heidekoppel“ (Verlängerung der Lies-Meiner-Straße) - östlich des Bebauungsplans Nr. 127 „Gewerbegebiet Langes Stück“ (Östlich Autobahn) - im Ortsteil Ulzburg bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

(Bürgermeister)

(Unterschrift)

(Bürgermeister)

(Bürgermeister)

(Bürgermeister)