SATZUNG DER STADT BARGTEHEIDE ÜBER DIE 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5c „GEWERBEGEBIET LANGENHORST"

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 07.10.2010. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in dem „Stormarner Tageblatt" am 07.02.2011 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist als öffentlichen Auslegung des Vorentwurfs in Form der „Scoping-Unterlage" im Rathaus der Stadt Bargteheide vom 15.02.2011 bis zum 01.03.2011 durchgeführt worden.

3a. Die von der Planung berührten Nachbargemeinden und Behörden und die sonstigen Planungsträger sowie die anerkannten Naturschutzverbände sind nach § 2 Abs. 2 und § 4 Abs. 1 BauGB („Scoping") mit Schreiben vom 28.01.2011 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlich Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

3b. Die von der Planung berührten Behörden und die sonstigen Planungsträger sowie die anerkannten Naturschutzverbände sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 11.10.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Nachbargemeinden wurden nach § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 11.10.2011 erneut über die Planung benachrichtigt.

4. Der Ausschuss für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr hat am 25.08.2011 den Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Bargteheide, den 22.12.2011

(Siegel) Bürgermeister

5. Der Entwurf der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung mit Umweltbericht haben in der Zeit vom 12.10.2011 bis zum 11.11.2011 (einschließlich) während der Dienststunden im Rathaus der Stadt Bargteheide (1. Obergeschoss/Neubau, Zimmer 0 34a) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Abdruck in dem „Stormarner Tageblatt" am 04.10.2011 ortsüblich bekannt gemacht worden. Hierbei sind Angaben gemacht worden, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und es ist zugleich darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

Bargteheide, den 22.12.2011

(Siegel) Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand vom 08.12.2011 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den 06.12.13

(Siegel) Öffentlich best. Verm.- Ing.

7. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der von der Planung berührten Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Naturschutzverbände am 09.12.2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
8. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), den Teilbereich A betreffend, wurde am 09.12.2011 von der Stadtvertretung als Satzung und den Teilbereich B betreffend, mit dem Vorbehalt der Genehmigung der 19. Änderung des Flächennutzungsplanes, ebenfalls als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 09.12.2011 gebilligt.

Bargteheide, den 22.12.2011

(Siegel) Bürgermeister

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

Bargteheide, den 22.12.2011

(Siegel) Bürgermeister

10. Der Beschluss der Stadtvertretung über die Bebauungsplansatzung, den Teilbereich A betreffend, sowie die Stelle, bei der der Plan mit der zusammenfassenden Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Abdruck in dem „Stormarner Tageblatt" am 27.12.2011 ortsüblich bekannt gemacht 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. 3 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung, den Teilbereich A betreffend, ist mithin am 28.12.2011 in Kraft getreten.

Bargteheide, den 29.12.2011

(Siegel) Bürgermeister

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

Bargteheide, den 10. MRZ. 2015

(Siegel) Bürgermeister

12. Der Beschluss der Stadtvertretung über die Bebauungsplansatzung, den Teilbereich B betreffend, sowie die Stelle, bei der der Plan mit der zusammenfassenden Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Abdruck in dem „Stormarner Tageblatt" am 16.03.2015 ortsüblich bekannt gemacht 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. 3 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung, den Teilbereich ~~A~~ B betreffend, ist mithin am 17.03.2015 in Kraft getreten.

Bargteheide, den 23. MRZ. 2015

(Siegel) Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der aktueller Fassung sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 09.12.2011 folgende Satzung über die 5. Änderung des Bebauungsplan Nr. 5c „Gewerbegebiet Langenhorst" der Stadt Bargteheide für das Gebiet westlich Langenhorst 3 - 5 sowie des Bebauungsplanes Nr. 5d „Zentralwarenlager", nördlich Otto-Hahn-Straße 2 und Lise-Meitner-Straße, nordöstlich der Gewerbeverbindungsstraße, südöstlich/südwestlich der offenen Feldmark, südlich Otto-Hahn-Straße 34 - 36, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	I. FESTSETZUNGEN	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Art und Maß der baulichen Nutzung	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
GE	Gewerbegebiete (s. Teil B - Text)	§ 8 BauNVO
0,8	Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) (s. Teil B - Text)	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
(1,3)	Höchstzulässige Geschossflächenzahl (GFZ)	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
z. B. FH max. 10,0 m	Höchstzulässige Firsthöhe (= Gebäude- / Anlagenhöhe) (Bezugshöhe s. Teil B - Text)	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
	Bauweise / Baugrenzen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
a	Abweichende Bauweise (s. Teil B - Text)	§ 22 Abs. 4 BauNVO
	Baugrenze (s. Teil B - Text)	§ 23 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes oder innerhalb der Grünflächen	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	Verkehr	**§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Flächen für die Ver- und Entsorgung und Hauptversorgungsleitungen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 14 BauGB**
	Flächen für Versorgungsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
	Trafostation	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
	Gasregelstation	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
	Freileitung, überirdisch (mit Bauschutzbereich, s. Teil B - Text)	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Grünordnung	**§ 9 Abs.1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB**
ÖFFENTLICH / PRIVAT	Grünflächen, öffentlich und privat Zweckbestimmungen :	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Parkanlage	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Biotopflächen (s. Teil B - Text)	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
K	Knickschutzstreifen (s. Teil B - Text)	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Bäume zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Stadt- und Landschaftsbild prägende Einzelbäume zu erhalten (s. Teil B - Text)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Sträucher und Gehölze zu erhalten / zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Bäume und Sträucher auf Knickwall zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Bäume und Sträucher auf Knickwall zu erhalten (s. Teil B - Text)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Wasserflächen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB**
	Wasserflächen / Kleingewässer (zugleich Biotop nach BNatSchG)	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB i. V. m. § 30 BNatSchG`10
	Immissionsschutz	**§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
	Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkung im Sinne des BImSchG	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
LPB III	Lärmpegelbereich (s. Text - Teil B)	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

ZEICHENERKLÄRUNG (FORTSETZUNG)

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	Sonstige Planzeichen	
G-F-L	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger Langenhorst Nr. 3a + 3b und der Ver- und Entsorgungsbetriebe sowie der angrenzenden Gewerbeflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
G	Mit Gehrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
z. B. 3,0	Bemaßung in m	
z. B. Baufeld H	Bezeichnung von Teilgebieten (entsprechend der Gliederung des Ursprungs-Bebauungsplanes)	
	II. Nachrichtliche Übernahmen	
	Knick	§ 21 LNatSchG
	Geschütztes Biotop (Übernahme aus dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 5c)	§ 30 BNatSchG`10
	III. Darstellungen ohne Normcharakter	
	Vorhandene bauliche Anlagen	
27/5	Flurstücksbezeichnung	
	Flurstücksgrenze	
	Flur	
	Fahrbahn / Gehweg / Stell- und Parkplatzflächen	
	Graben / Straßenab- bzw. -anböschungen / Böschungen / Wall	
	Mit Realisierung des Bebauungsplanes zukünftig fortfallende Knickabschnitte	
	Mit Realisierung des Bebauungsplanes zukünftig fortfallende Wegeverbindungen und ehemalige Feuerwehrzufahrt (Entsiegelung)	
	Mit Realisierung des Bebauungsplanes zukünftig fortfallendes Kleingewässer mit Schutzstatus nach § 30 BNatSchG	
	Mit Realisierung des Bebauungsplanes zukünftig fortfallende Einzelbäume	
	Einzelbäume / Knicks außerhalb des Plangeltungsbereiches	
---- 42,00 ---	Höhenschichtlinie mit m-Angabe bezogen auf NN	

Nutzungsschablone

Angabe zum Baufeld	
Angabe zum Teilgebiet	Anzahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)
Lärmpegelbereich	Höhe baulicher Anlagen

TEIL B : TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
(den Plangeltungsbereich betreffend)

1. Nutzungsbeschränkungen (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO)
(überwiegend unverändert aus dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 5c und der 1. Änderung sowie der 4. ver. Änderung übernommen und teilweise ergänzt)

1.1 In allen Teilgebieten (Baufelder) des Plangebietes sind Lagerhäuser und Lagerplätze, Tankstellen und Speditionsbetriebe gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Absatz 9 BauNVO generell ~~nicht~~ unzulässig.

1.2 Von der Ziffer I., 1.1 ausgenommen ist ausschließlich im Baufeld G, Teilgebiet GE-1.1, die Ansiedlung eines Gewerbetriebes mit Lagerplatznutzung ausnahmsweise zulässig.

1.3 Von der Ziffer I., 1.1 ausgenommen ist ausschließlich im Baufeld E, Teilgebiet GE-1.1, die Ansiedlung eines Gewerbetriebes als Speditionsbetrieb / Fuhrunternehmen ausnahmsweise zulässig.

1.4 Von der Ziffer I., 1.1 können für den landwirtschaftlichen Bedarf und für Betriebstankstellen gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Absatz 9 BauNVO Ausnahmen gewährt werden.

1.5 In allen Teilgebieten (Baufelder) des Plangebietes ist Einzelhandel gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen. Davon ausgenommen ist der Einzelhandel mit folgenden Warensortimenten:
- Kraftfahrzeuge und Autoteile
- Möbel
- Gartenbedarf
- Baubedarf
- Getränke
- Waren, für die auf dem Grundstück ein Produktions- oder Großhandelsbetrieb besteht

1.6 Darüber (Ziffer I., 1.5) hinaus sind in allen Teilgebieten (Baufelder) des Plangebietes Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von maximal 20% der zuordnungsfähigen Geschoßfläche, jedoch nicht mehr als 50 m² Geschoßfläche, zulässig, wenn sie
- nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
- in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und
- diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.7 In allen Teilgebieten (Baufelder) des Plangebietes sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO - Vergnügungsstätten (wie z. B. Tanzpaläste, Diskotheken, Bars, Spielhallen, Entertainment - Center) - gemäß § 1 Abs. 6 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig.

1.8 In allen Teilgebieten (Baufelder) des Plangebietes sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind - gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO allgemein zulässig.

1.9 In allen Teilgebieten (Baufelder) des Plangebietes sind bauliche Anlagen für Telekommunikationsdienstleistungen als Sende- und Empfangsanlagen gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig, wenn diese Hauptteil der gewerblichen Nutzung des Betreibers sind. Diese Unzulässigkeit gilt auch für fernmeldetechnische Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO, soweit diese Hauptteil der gewerblichen Nutzung sind.

TEIL B : TEXT (FORTSETZUNG)

2. Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
(inhaltlich unverändert aus dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 5c übernommen)
In allen Teilgebieten (Baufelder) des Plangebietes mit einer festgesetzten abweichenden Bauweise > a < sind Gebäude gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO in offener Bauweise zulässig.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)
(inhaltlich unverändert aus dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 5c übernommen)
Die festgesetzten Baugrenzen dürfen unter Beachtung der Abstandsflächen nach der LBO und den Festsetzungen zum Knickschutz für die Errichtung von offenen Vordächern oder Überdachungen zum Schutz der Eingangsbereiche und der Anlieferungszonen oder sonstigen Bewegungszonen sowie durch vertikale, Gebäude gliedernde Elemente (wie Treppenhäuser, Erker usw.) bis zu einer Tiefe von 1,5 m überschritten werden.

4. Ausnahme von den überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB)

4.1 Die überbaubaren Flächen der Baufelder D und E dürfen zusammen geführt werden und dementsprechend gewerblich genutzt werden, sofern das dort zwischen den o. g. Baufeldern festgesetzte Geh-. Fahr- und Leitungsrecht nicht mehr in dem erschließungstechnisch erforderlichen Maße zwingend erforderlich ist und eine Überbauung vorhandener Leitungen möglich und zulässig ist. Die Abstände zur privaten Grünfläche und zur Straßenfläche sind in gleicher Weise, wie in den Baufeldern D und E einzuhalten.

4.2 Die überbaubare Fläche des Baufeldes C darf im Bereich des festgesetzten Geh-. Fahr- und Leitungsrechtes um diesen Flächenanteil erweitert und gewerblich genutzt werden, sofern dieses Recht nicht mehr in dem erschließungstechnisch erforderlichen Maße zwingend erforderlich ist und eine Überbauung vorhandener Leitungen möglich und zulässig ist. Die Abstände zur privaten Grünfläche sind in gleicher Weise, wie in den Baufelder C, einzuhalten.

5. Stellplätze und Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO und § 14 Abs. 1 BauNVO)
(inhaltlich unverändert im Sinne des Ursprungs-Bebauungsplanes Nr. 5c übernommen und geändert zu Ziffer 5.2)

5.1 In allen Teilgebieten (Baufelder) des Plangebietes darf die festgesetzte zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 auch durch bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO, hierzu zählen auch genehmigungsbedürftige Abgrabungen und Aufschüttungen, nicht überschritten werden.

5.2 In allen Teilgebieten (Baufelder) des Plangebietes sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO unter Einhaltung der Abstandsflächen nach LBO auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

5.3 Der Nachweis und die Errichtung notwendiger Stellplätze sind in allen Teilgebieten (Baufelder) des Plangebietes auf den gewerblichen Baugrundstücken nachzuweisen und herzustellen.
Hiervon ausgenommen sind bereits vor dem Satzungsbeschluss zur dieser Bebauungsplanänderung abgelöste Stellplätze.

6. Ausnahme von der Anzahl an Vollgeschossen (§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB)
(inhaltlich unverändert aus dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 5c übernommen)
Innerhalb der zulässigen dreigeschossigen Bebauung (III) ist ausnahmsweise eine viergeschossige Bebauung zulässig, sofern die festgesetzte Geschoßflächenzahl (GFZ) und Firsthöhe nicht überschritten wird.

7. Höhe der baulichen Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
(inhaltlich modifiziert aus dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 5c übernommen)
Die maximale First- bzw. Gebäudehöhe - bei Gebäuden mit geneigten Dächern die Firsthöhe, bei Flachdachbauten die Oberkante des Gebäudes - darf 10,0 m, bezogen auf die dem Grundstück bzw. dem Grundstücksteil vor gelagerte öffentliche Verkehrsfläche, nicht überschreiten.

8. Ausnahmen von der Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB) *(inhaltlich unverändert aus dem Ursprungs-Bebauungsplan und der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c übernommen)*

8.1 In dem Baufeld C mit zulässiger dreigeschossiger Bebauung (III) darf die festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe von 10,0 m, bezogen auf die dem Grundstück bzw. dem Grundstücksteil vor gelagerte öffentliche Verkehrsfläche, nur von Lüftungsanlagen und Schornsteinen ausnahmsweise um bis 4,0 m überschritten werden ~~darf~~. Dies gilt auch für Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO.

8.2 In den Baufeldern D bis H, J, K, M und N mit zulässiger dreigeschossiger Bebauung (III) darf die festgesetzte maximal zulässige Firsthöhe von 10,0 m, bezogen auf die dem Grundstück bzw. dem Grundstücksteil vor gelagerte öffentliche Verkehrsfläche, nur von Lüftungsanlagen und Schornsteinen ausnahmsweise um bis 4,0 m überschritten werden ~~darf~~.
Für Hochregallager ist die maximal zulässige Firsthöhe ausnahmsweise bis zu 20,0 m, bezogen auf die dem Grundstück bzw. dem Grundstücksteil vor gelagerte öffentliche Verkehrsfläche, zulässig, wobei Dachaufbauten die jeweilige tatsächliche Firsthöhe des Hochregallagers nicht überschreiten dürfen.
Hierbei ist der Schutzbereich der Hochspannungsfreileitung mit den verminderten Bauhöhen zu beachten.

8.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO dürfen die festgesetzte Firsthöhen gemäß Ziffer I., 7. , 8.1 + 8.2 nicht überschreiten.

8.4 Die Gesamthöhe der Gebäude bzw. der baulichen Anlagen ist im Bereich des gekennzeichneten „Bauschutzbereich zur Hochspannungsfreileitung" auf 7,0 m beschränkt. Ausnahmen bis 10,0 m Höhe sind in Abhängigkeit von der räumlichen Lage zum Leiterseil möglich, bedürfen jedoch der Genehmigung durch den Versorgungsträger.

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes - Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
(inhaltlich aus dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 5c übernommen)

9.1 Zum Schutz der Büro- und der ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen gilt nach DIN 4109, Ziffer 5.5.6 für die Gewerbeflächen im gesamten Plangeltungsbereich mindestens Lärmpegelbereich III.
Dem genannten Lärmpegelbereich entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile [1] $R'_{w,res}$	
		Wohnräume	Büroräume [2]
	dB(A)	[dB(A)]	
III	61 - 65	35	30

[1] resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)
[2] An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

9.2 Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, dem Stand der Technik entsprechende geeignete Weise sichergestellt werden kann.

9.3 Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.
Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)
(teilweise aus dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 5c übernommen und überwiegend, insbesondere die Ausgleichsfläche „Bumerang" betreffend, neu aufgenommen)

10.1 Die zur Kompensation der mit dieser Bebauungsplansatzung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft werden den Gewerbegebieten als Eingriffsverursacher zu 100% zugeordnet. Alle auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Biotopfläche" nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB durchzuführenden Kompensationsmaßnahmen haben sich dem Entwicklungsziel einer hochwertigen Biotopfläche unterzuordnen, damit dieses Entwicklungsziel erreicht und dauerhaft aufrechterhalten werden kann.
Hierbei sind folgende Maßnahmen und Ziele zu beachten:
- die Flächen der ehemaligen Feuerwehrzufahrt einschließlich Wendeplatz sind zu entsiegeln
- die nicht mehr benötigte Wegefläche zwischen der Otto-Hahn-Straße und der ehemaligen Feuerwehrzufahrt ist zu entsiegeln und die heutigen Knicklücken in diesem Bereich zu schließen
- die Flächen der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Biotopfläche" sind durch eine extensive Mahd oder Beweidung zu artenreichen Grünlandbeständen zu entwickeln
- innerhalb dieser „Biotopfläche" ist mindestens ein Tümpel mit einer Mindestgröße von 300 m² bis 350 m² anzulegen und dauerhaft zu erhalten
- innerhalb dieser „Biotopfläche" ist die Anlage von kleinen vereinzelten Strauchpflanzungen sowie Einzelbäume (auch von Obstbäumen) zulässig
- im Nordosten und Südosten der „Biotopfläche" sind Knicks mit einer Sohlbreite von 3 m, einer Kronenbreite von 1,2 m und einer Höhe von 1,0 m anzulegen und 2-reihig mit standortgerechten Gehölzen der benachbarten Knicks zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten
- die Lücken der am Rande dieser „Biotopfläche" vorhandenen Knicks sind durch Nachpflanzungen von Sträuchern zu schließen
- Die Anlage eines „Trampelpfades" innerhalb der Biotopfläche ist grundsätzlich zulässig, wobei dieser sich der Zweckbestimmung „Biotopfläche" unterzuordnen hat

10.2 Zum nachhaltigen Schutz, Erhalt und Entwicklung der innerhalb des Plangebiets vorhandenen bzw. neu anzulegenden Knicks sind die privaten und öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Knickschutzstreifen" von jeglicher Bebauung und Nutzung freizuhalten.
Der Saumstreifen ist als Gras- und Krautflur durch einschürige Mahd im 1- 4-jährigen Turnus, ggf. auch im Wechsel mit benachbarten Saumstreifen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Bis und während angrenzender Bautätigkeiten sind die Knickschutzstreifen durch einen standsicheren einfachen Zaun zu markieren und zu schützen.

10.3 Die das Stadt- und Landschaftsbild prägenden Einzelbäume sind durch Erhaltungsgebot nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gesondert festgesetzt und unterliegen somit nicht mehr der Knickpflege. Diese und die ebenfalls mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzung zu ersetzen.

10.4 Im Kronentraufbereich der mit Erhaltungsgebot festgesetzten Einzelbäume sind bauliche und sonstige Maßnahmen so durchzuführen, dass nachhaltige Schädigungen ausgeschlossen werden können.

10.5 Die Ausleuchtung der Betriebsflächen der gewerblichen Baugrundstücke ist so auszuführen, dass die Lichtlenkung ausschließlich in die Bereiche hin erfolgt, die künstlich beleuchtet werden müssen.

10.6 Das nördlich des Baufeldes N festgesetzte vorhandene Kleingewässer ist zu sanieren und auf Dauer zu erhalten.

10.7 Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage" sind mit Laubholzhecken und mit insgesamt 4 baumartig wachsenden Gehölzen zu gliedern.
In der nördlichen Grünverbindung (zwischen Lise-Meitner-Straße" und ehemaliger Feuerwehrzufahrt) ist eine fußläufige Erschließung als wassergebundener Weg herzustellen.

10.8 Das Pflanz- und Erhaltungsgebot für Einzelbäume im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes ist zu erfüllen.

10.9. Flächige, besonnte Fassaden über 200 m² ohne Fenster sind mit einer Fassadenbegrünung zu versehen.

10.10 Entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen bzw. der gewählten Einfriedung sind je Grundstücksparzelle ein mindestens 3,0 m breiter Pflanzstreifen mit einer zweireihigen Pflanzung aus standortgerechten Gehölzen herzustellen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 LBO)
(den Plangeltungsbereich betreffend)

1. Einfriedungen
(inhaltlich unverändert aus der 4. ver. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c übernommen)
Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind in den festgesetzten Gewerbegebieten Grundstückseinfriedungen als
- massive und geschlossene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m,
- lebende Hecken und sonstige Gehölzpflanzungen bis zu einer Höhe von 1,80 m,
- offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,20 m,

zulässig, sofern Belange der Verkehrssicherheit nicht berührt sind.
Die festgesetzten Höhen beziehen sich für das jeweilige Grundstück bzw. Grundstücksteil auf die dem Grundstück bzw. dem Grundstücksteil vor gelagerte öffentliche Verkehrsfläche.

2. Antennen, Sendeanlagen und Masten
(unverändert aus der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5c übernommen)

2.1 Antennen und sonstige Sendeanlagen einschließlich Trägerkonstruktionen auf Dächern sind bis zu einer Höhe von max. 2,0 m zulässig.

2.2 Freistehende Masten einschließlich Antennen- und sonstige Sendeanlagen sind nur bis zu einer Höhe von 12,5 m zulässig.

3. Werbeanlagen
(inhaltlich unverändert aus dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 5c übernommen)

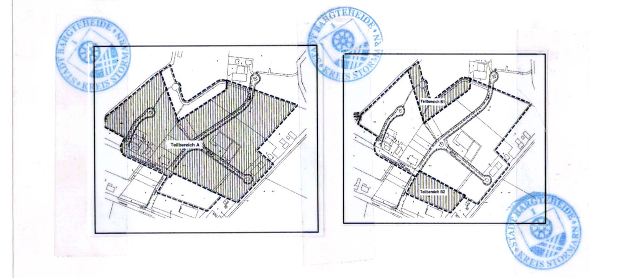
1.1 Unzulässig sind:
- Werbeanlagen auf Dächern,
- Anlagen mit wechselndem und / oder bewegtem Licht,
- Werbetafeln, die über die Traufhöhe hinausragen,
- Großflächentafeln als Fremdwerbung sofern sie größer als 3 m² sind

4. Dachneigung
(inhaltlich unverändert aus dem Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 5c übernommen)
In allen Teilgebieten (Baufelder) des Plangebietes sind Flachdächer und flach geneigte Dächer bis maximal 35° zulässig.

III. HINWEIS

Artenschutz:
Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dürfen alle Arbeiten an Gehölzen, am Kleingewässer, an den Knicks und die Baufeldräumung gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Schonzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem 28.02. ausgeführt werden.

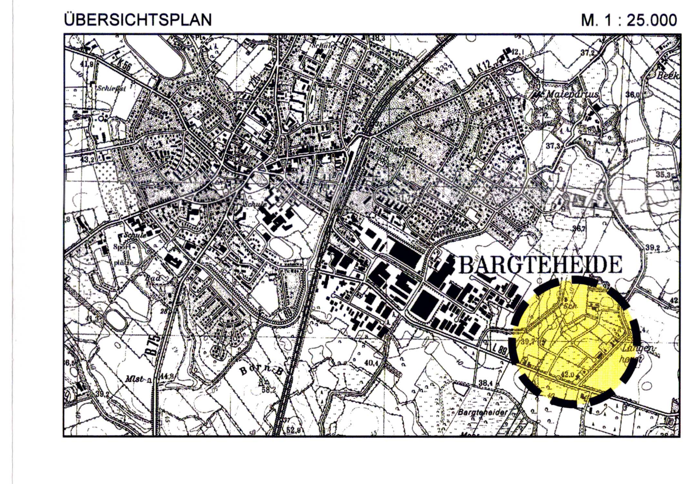
DIN-Vorschriften:
DIN-Vorschriften, auf die in dieser Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Sie werden bei der Stadt Bargteheide, Bau- und Planungsabteilung, Rathausstraße 24 - 26 in 22941 Bargteheide, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.



SATZUNG DER STADT BARGTEHEIDE
- KREIS STORMARN -
ÜBER DIE 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5c „Gewerbegebiet Langenhorst"

FÜR DAS GEBIET:
WESTLICH LANGENHORST 3 - 5
SOWIE DES BEBAUUNGSPLANES NR. 5d „ZENTRALWARENLAGER",
NÖRDLICH OTTO-HAHN-STRASSE 2 UND LISE-MEITNER-STRASSE,
NORDÖSTLICH DER GEWERBEVERBINDUNGSSTRASSE,
SÜDÖSTLICH / SÜDWESTLICH DER OFFENEN FELDMARK,
SÜDLICH OTTO-HAHN-STRASSE 34 - 36

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 25.000



- SATZUNG -

Beratungs- und Verfahrensstand: Ausschuss für Stadtplanung, Grünordnung und Verkehr vom 24.11./09.12.2011 und Stadtvertretung vom 09.12.2011 Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss Bekanntmachung - Teilbereich A	Planverfasser: BIS·SCHARLIBBE 24613 Aukrug	Maßstab: 1 : 1.000 (im Original)	Planungsstand vom 24.11.2011 (Plan Nr. 2.0)