PRÄAMBEL

Auf Grund des § 10 Abs.1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8, 5. Änderung der Gemeinde Siek - Gebiet: südlich des Gewerbegebietes "Bültbeck", westlich der Bebauung Hauptstraße 12a - 16 (nur gerade Hausnummern), östlich des Golfplatzes Siek, Teil aus den Flurstücken 100/14, 101/27, 94, 260/95, 261/95 und 98/2 Flur 1, bestehend aus der Planeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE:

1.
Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusse der Gemeindevertretung am ..... . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Tageszeitung "Stormarner Tageblatt" am ..... sowie auf der Internetseite des Amtes Siek erfolgt.

2.
In der Zeit vom ..... bis zum ..... wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB im Rahmen einer öffentlichen Auslegung durchgeführt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinsweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ..... in der Tageszeitung "Stormarner Tageblatt" und am ..... im Anzeigenblatt "Markt Ahrensburg, Bargteheide, Trittau" sowie auf der Internetseite des Amtes Siek ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am ..... in der Tageszeitung "Stormarner Tageblatt" und am ..... im Anzeigenblatt "Markt Ahrensburg, Bargteheide, Trittau" hingewiesen.
Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ist am ..... durchgeführt worden.

3.
Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4.
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... zu folgenden Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen:

Montag	08.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr
Dienstag	08.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr
Mittwoch	08.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 17.00 Uhr
Donnerstag	08.00 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr
Freitag	08.00 bis 12.00 Uhr

Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ..... in der Tageszeitung "Stormarner Tageblatt" und am ..... im Anzeigenblatt "Markt Ahrensburg, Bargteheide, Trittau" sowie auf der Internetseite des Amtes Siek ortüblich bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde am ..... in der Tageszeitung "Stormarner Tageblatt" und am ..... im Anzeigenblatt "Markt Ahrensburg, Bargteheide, Trittau" hingewiesen.

5.
Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt werden können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Siek, den .....

(Siegeldruck) .....
(Bürgermeister)

6.
Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

7.
Der Bebauungsplan Nr. 8, 5. Änderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Siek, den .....

(Siegeldruck) .....
(Bürgermeister)

8.
Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festsetzungen der neuen städtbaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ahrensburg, den .....

(Siegeldruck) .....
(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

9.
Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Siek, den .....

(Siegeldruck) .....
(Bürgermeister)

10.
Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Stelle, der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... in der Tageszeitung "Stormarner Tageblatt" und am ..... im Anzeigenblatt "Markt Ahrensburg, Bargteheide, Trittau" sowie auf der Internetseite des Amtes Siek ortüblich bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung wurde die Möglichkeit einer Geltendmachung von Verfahrens- und Formverstößen und von Mängeln der Abwägung spwie auf die Rechtfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen.
Die Satzung wurde mithin am ..... wirksam.

Siek, den .....

(Siegeldruck) .....
(Bürgermeister)

PLANZEICHNUNG (TEIL A):

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) sowie die Planzeichenverordnung (PlanZV 90) vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802)

TEXT (TEIL B):

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes sind gem. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i. V. m § 8 Abs. 2 und Abs. 3 BauNVO folgende Nutzungen und Anlagen nicht zulässig:

- Anlagen für sportliche Zwecke
- Tankstellen
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten

Ausgeschlossen sind die Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftpersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter.

2. Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes SO „Transport-Museum" gemäß § 11 BauNVO sind folgende Einrichtungen und Nutzungen zulässig:

- Gebäude und Anlagen zur musealen Nutzung
- Museumsshop
- Gebäude und Anlagen für Ausstellungen und Veranstaltungen im Zusammenhang mit dem Museumsbetrieb
- Räume für Schank- und Speisebewirtschaftung im Zusammenhang mit dem Museumsbetrieb
- Werkstatt, Unterstellhallen und Lagerflächen für das Museum
- Einrichtungen und Anlagen für den Betrieb und die Verwaltung der zugelassenen Nutzungen
- eine Wohnung für Betriebsleiter, Betriebsinhaber oder Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, die der zugelassenen Nutzung zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist
- Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, Zufahrten, Zuwegungen und Zugänge für die zugelassenen Nutzungen
- dachmontierte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie
- Anlagen für die Regenrückhaltung

3. In der abweichenden Bauweise (a) sind Gebäudelängen über 50,00 m zulässig.

4. Bezugspunkt für die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe (GH) ist die Höhenlage der Oberkante der zur Erschließung der Baugrundstücke dienenden privaten Erschließungsstraße, gemessen mittig vor dem Grundstück.

5. Neu zu schaffende Kfz-Stellplatzanlagen mit mehr als 10 Kfz-Stellplätzen sind zu durchgrünen, wobei pro 6 Pkw-Einstellplätzen ein heimischer Laubbaum als Hochstamm (Stammumfang: mind. 14 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Für die Pflanzung eignen sich Spitzahorn, Stieleiche, Vogelbeere, Hainbuche, Rotbuche und Winterlinde. Gehölze sind bei Abgang durch Neupflanzung derselben Art zu ersetzen.

6. Im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen - Teilbereich A ist ein durchgängiger Knick anzulegen. Der Knickwall (Höhe ca. 1,20 m, Breite des Knickfußes 3,00 m und Breite der Krone 1,20 m) ist auf der Krone mind. zweireihige mit standortgerechten, landschaftstypischen Gehölzen zu bepflanzen. Dabei sind in unregelmäßigen Abständen standortgerechte, landschaftstypische Laubbäume zu pflanzen. Für die Pflanzung eignen sich Feldahorn, Sandbirke, Hainbuche, Hasel, Weißdorn, Schlehe, Holzbirne, Wildapfel, Stieleiche, Hundsrose, Schwarzer Holunder, Vogelbeere und Winterlinde. Der Knick ist dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Gehölze sind bei Abgang durch eine vorgenannten Arten zu ersetzen. Die Flächen beidseitig des Knickwalles sind als Gras- und Staudenfluren zu entwickeln.

7. Im Bereich der privaten Grünfläche - Teilbereich B - sind artenreiche Scherrasenflächen anzulegen. Ferner sind parkähnliche Möblierungen, Wege, Informationstafeln und Ausstellungsexponate zulässig.

8. Zu erhaltende Bäume und Gehölzstrukturen sind gegen Beeinträchtigungen jeglicher Art - insbesondere während der Bauarbeiten gem. DIN 18920 - zu schützen.

9. Im Bereich der privaten Grünfläche - Teilbereich C sind die vorhandenen Knickstrukturen (Knickwall und Gehölze) sind dauerhaft zu erhalten. Auf der verbleibenden Fläche sind zum Schutz des Knicks artenreiche Gras- und Staudenfluren zu entwickeln. Hierzu ist eine Ansaat mit Regio-Saatgut oder alternativ eine Mahdgutübertragung von artenreichen Spenderflächen durchzuführen. Die Fläche der Gras- und Staudenfluren kann alle 3 bis 5 Jahre einmal gemäht werden. Die Verwendung von Düngern, Pflanzenschutzmitteln und Biociden ist grundsätzlich unzulässig.

10. Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in den gekennzeichneten Teilflächen (GE 1 bis GE 3 und SO) angegebenen Emissionskontingente L_{EK} nach DIN 45691 nachts (22.00 bis 6.00 h) nicht überschreiten.

Für die im Plan dargestellten Richtungssektoren A und B erhöhen sich die Emissionskontingente LEK nachts um folgende Zusatzkontingente:

Richtungssektor	Zusatzkontingent
A	0 dB
B	6 dB

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Richtungssektor k $L_{EK,j}$ durch $L_{EK,j} + L_{EK,ZUS,k}$ zu ersetzen ist.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 10 dB unterschreitet.

Die Emissionskontingente beziehen sich auf die Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 8. Sie sind nicht binnenwirksam.

Wenn Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Kontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z. B. durch Baulast oder öffenlich-rechtlichen Verträgen).

11. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes (SO) "Transport-Museum" müssen, die Außenbauteile von Wohn- und Schlafräumen ein erforderliches Bau-Schalldämm-Maß von R'w,ges =36 dB einhalten. Der Nachweis zur Einhaltung des erforderlichen Bau-Schalldämm-Maßes hat nach der DIN 4109, Teil 2, Ausgabe Januar 2018 zu erfolgen. Weiterhin ist für schutzbedürftige Schlafräume und Kinderzimmer der Einbau von schallgedämmten Lüftungsöffnungen oder eine Belüftung mittels raumlufttechnischer Anlage vorzusehen.

Von den Anforderungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des Bauantragsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass aufgrund von Gebäudeabschirmungen oder ähnlicher Effekte ein geringerer Lärmpegel vorliegt und gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt sind.

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Sollten bei Bau- und Erdarbeiten Kulturdenkmale entdeckt oder gefunden werden, ist dies nach § 15 des Gesetzes zum Schutz der Denkmale (Denkmalschutzgesetz) unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflicttung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

2. Sollten bei Bau-, Erd- und Erschließungsmaßnahmen Hinweise auf Altablagerungen bzw. schädliche Bodenveränderungen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) gefunden werden, ist die Unterer Bodenschutzbehörde des Kreises Stormarn unverzüglich zu informieren. Die Funde sind zunächst unverändert zu erhalten.

3. Baufeldräumungen und Flächenfreimachungen sind zum Schutz von Brutvögeln erst außerhalb der Kernbrut- und Aufzuchtzeit der Vögel, die zwischen Mitte März bis Ende Juni liegt, durchzuführen.

4. Um eine potenzielle Nutzung als Lebensstätte auszuschließen, sollten während der Bauzeit längere Unterbrechungen der Baultätigkeit innerhalb der Kernbrutzeit von Vögeln (Mitte März bis Ende Juni) sowie offenstehende Rohre, Schächte etc. vermieden werden.

5. Aufgrund der artenschutzrechtlichen Vorgaben der §§ 39 und 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist vor dem Beginn von Baumaßnahmen auszuschließen, dass artenschutzrechtliche Bestimmungen verletzt werden und es zu verbotenen Handlungen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt. Ist nicht auszuschließen, dass Habitate besonders oder streng geschützter Arten betroffen werden, so ist unverzüglich die Naturschutzbehörde des Kreises Stormarn zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen.

6. Im Bereich der Trasse der Stromfreileitung darf der laut Freileitungsnorm notwendige Sicherheitsabstand von mind. 5,00 m zur Stromfreileitung auch während der Baumaßnahmen durch Krananlagen, Gerüste, Handwerksarbeiten etc. zu keiner Zeit unterschritten werden.

PLANZEICHENERKLÄRUNG gemäß PlanzV 90

1. Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

GE — 1.3.1. Gewerbegebiete - GE 1, GE 2 und GE 3 (§ 8 BauNVO)

SO Transport-Museum — 1.4.2. Sonstige Sondergebiete (Transport-Museum) (§ 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,80	2.5.	Grundflächenzahl (GRZ)
II	2.7.	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
11,00 m bzw. 12,00 m	2.8.	maximale Höhe der baulichen Anlage in Metern über einem Bezugspunkt (Gebäudehöhe - GH)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

a — 3.1. Abweichende Bauweise

3.5. Baugrenze

6. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

6.1. Private Straßenverkehrsflächen

8. Hauptversorgungsleitungen (§ 5 Abs.2 Nr.4 und Abs.4, § 9 Abs.1 Nr.13 und Abs.6 BauGB)

Hochspannungsleitung -oberirdisch (nachrichtlich)

9. Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

9. Private Grünflächen - Teilbereiche A, B und C

13. 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, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

Erhaltung: Bäume

15. Sonstige Planzeichen

GFL — 15.5. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

15.13. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

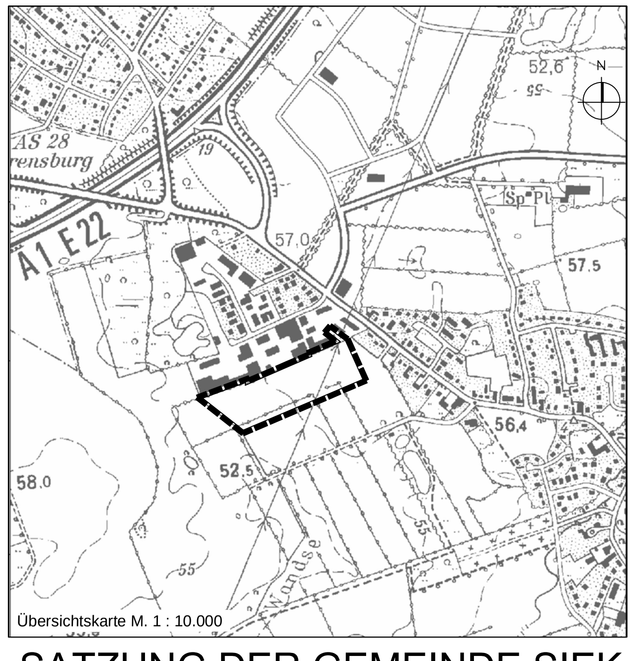
15.14. Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

5 — Abstände in Metern

40 dB(A)/ m² — Emissionskontingent L_{EK} nach DIN 45691 nachts

A — Richtungssektoren A und B

VORENTWURF - Stand: November 2021



Übersichtskarte M. 1 : 10.000

SATZUNG DER GEMEINDE SIEK
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 8
- 5. Änderung -

Gebiet: südlich des Gewerbegebietes"Bültbek", westlich der Bebauung Hauptstraße 12a - 16 (nur gerade Hausnummer), östlich des Golfplatzes Siek

PLANUNGSBÜRO DÖRR GbR - ARCHITEKTUR • STÄDTEBAU • ÖKOLOGIE, AM HEUBERG 22, 21755 HECHTHAUSEN