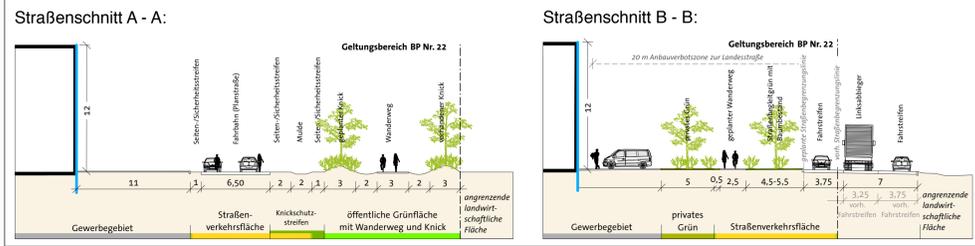


# VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 22 DER GEMEINDE SIEK



Es gilt die BauVO in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3787), sowie die PlanZV vom 18.12.1990, zuletzt geändert am 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

## UNVERBINDLICHE SCHNITTZEICHNUNGEN (M 1:250):



## ZEICHENERKLÄRUNG

- Planzeichen:** Erläuterung:
- FESTSETZUNGEN**
    - ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
      - GE Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
    - MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
      - GRZ 0,8 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
      - z.B. GH 69 m NHN Gebäudehöhe, als Höchstmaß über Normalhöhenull (NHN)
    - BAUGRENZE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 10 BauGB, § 23 BauNVO)**
      - Baulinie
      - Baugrenze
      - Umgrenzung der Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist (Sichtdreieck)
      - Ausschluss von Nebenanlagen - siehe Teil B - Text 2.3 -
    - VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
      - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
      - Straßenbegrenzungslinie
      - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
    - FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN, FÜR ABFALLETSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGSANLAGEN, EINRICHTUNGEN UND OSNSTIGE MAßNAHMEN, DIE DEM KLIMAWANDEL ENTGEGENWIRKEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
      - Fläche für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
      - Regenwasserrückhaltebecken (RRB)
    - FLÄCHEN MIT GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
      - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen - siehe Teil B - Text 5 -
    - GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)**
      - Öffentliche Grünfläche - Zweckbestimmung: Grünverbinding mit Wanderweg
      - Private Grünfläche - Zweckbestimmung: Vorgartenzone - siehe Teil B - Text 7.7 -
    - 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 der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
      - Maßnahme: Knickschutzstreifen (KSS)
      - Erhalt von Einzelbäumen
      - Anpflanzung von Einzelbäumen
      - Anpflanzung von Knicks
      - Umgrenzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
    - SONSTIGE PLANZEICHEN**
      - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans
      - Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans
      - Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung
    - NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
      - Erhalt von Knicks (§ 30 BImSchG i.V.m. § 21 Abs. 1 LNAiSchG)
      - Abgrenzung der 20 m Anbauverbotzone zur Landesstraße (§ 29 StrWG)
      - Abgrenzung der 40 m Anbaubeschränkungzone zur Landesstraße (§ 29 StrWG)
    - DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER / HINWEISE**
      - Vorhandene Gebäude
      - Unbefestigter, freizuhaltender Seitenstreifen/ Entwässerungsmulde/ KSS (Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind)
      - Vorhandene Flurstücksgrenze
      - Flurstücksbezeichnung
      - Höhepunkt über Normalhöhenull (NHN)
      - Bemaßung in Metern
      - Hauptwanderweg
      - Knick - entfallend
      - Einzelbaum - entfallend
      - Anpflanzung von Knicks - außerhalb des Geltungsbereichs -
      - Begrenzung der unverbindlichen Vermerkung (vorgesehene private Entwässerungsmulde)

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

- In Ergänzung der Planzeichnung (Teil A) wird Folgendes festgesetzt:
- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
    - Gemäß § 12 Abs. 3a BauGB sind in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.
    - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)**
      - In den festgesetzten Gewerbegebieten sind Tankstellen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO, Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungsstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO, Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist sowie Wohnungen für Prostituierte und Prostitutionspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, unzulässig.
      - Art der baulichen Nutzung in Verbindung mit der Gliederung von Baugebieten (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO)**
        - In den festgesetzten Gewerbegebieten sind nur solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Art und die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskonzepte L<sub>eq</sub> nach DIN 45691 weder am Tag (6:00 - 22:00 Uhr) noch in der Nacht (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	L <sub>eq</sub> Tag	L <sub>eq</sub> Nacht
GE 1	60 dB(A)	45 dB(A)
GE 2	60 dB(A)	45 dB(A)
GE 3	60 dB(A)	45 dB(A)

Erläuterungen: L<sub>eq</sub> Emissionskonzept
        - Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691: 2006-12, Abschnitt 5. Die Einhaltung der oben festgesetzten Werte ist im Zuge des jeweiligen Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.
      - Ausschluss von Nebenanlagen**
        - In den festgesetzten Bereichen mit Ausschluss von Nebenanlagen sind Nebenanlagen, die Gebäude sind, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) ausgeschlossen. Offene Stellplätze, notwendige Zuwegungen und Zufahrten sowie Einfriedungen sind zulässig.
    - Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)**
      - Im Gewerbegebiet GE 1 darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch Stellplätze und ihre Zufahrten sowie durch notwendige Wege, private Erschließungsstraßen sowie Kfz-Rangierflächen bis 0,9 überschritten werden.
      - Die maximal zulässigen Gebäudehöhen gelten über Normalhöhenull (NHN).
      - In den festgesetzten Gewerbegebieten darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe durch Technikbauten und technische Anlagen (zum Beispiel Dachaufbauten, Zu- und Abluftanlagen) um maximal drei Meter überschritten werden.
    - Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**
      - In dem in der Planzeichnung eingetragenen Sichtdreieck sind bauliche Anlagen sowie Stellplätze unzulässig. Die Sichtdreiecke sind von Einfriedungen, Hecken, Strauchwerk und sonstige Anpflanzungen über 0,80 m oberhalb der davorliegenden Fahrbahnkante dauerhaft freizuhalten.
    - Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht umfasst die Befugnis der Anlieger des Gewerbegebietes GE 2 eine Zufahrt zu den Grundstücken anzulegen und zu unterhalten. Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Ver- und Entsorgungsträger unterirdische Leitungen zur Erschließung des GE 2 herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen und Anlagen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig.
    - Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)**
      - Zum Schutz gegen Verkehrslärm ist zur Gewährleistung gesunder Arbeitsverhältnisse die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach Gleichung 6 der DIN 4109: 2018-01, Teil 1 (Kapitel 7.1) zu bestimmen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und des Baufreistellungsverfahrens nachzuweisen.
      - Zur Umsetzung von Satz 1 sind die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1: 2018-01 für schutzbedürftige Räume festgesetzt.
      - Von der Festsetzungen Nr. 6.1 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.
  - GRÜNDORDERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
    - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 a BauGB)**
      - Für festgesetzte Neupflanzungen sowie Ersatzpflanzungen bei Abgang, die an der selben Stelle zu erfolgen haben, sind ausschließlich die folgenden Pflanzenarten zulässig:
        - heimische, großkronige Straßenbäume**  
Spitz-Ahorn in Sorten - Acer platanoides i.S.  
Stiel-Eiche - Quercus robur  
Winter-Linde in Sorten - Tilia cordata i.S.
        - Sträucher/ Heister (Vorgartenzone, Knickbepflanzung)**  
Crataegus monogyna - Eingriffeliger Weißdorn  
Flehenblütchen - Prunella spinosa  
Lonicera xylosteum - Rote Heckenkirsche  
Quercus robur - Stiel-Eiche  
Hunds-Rose - Rosa canina  
Salix aurita - Salix aurita Ohr-Weide  
Eingriffeliger Weißdorn - Crataegus monogyna

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

- Sträucher/ Heister (Vorgartenzone, Knickbepflanzung)**

Faulbaum - Fraxinus alna	Platanblütchen - Euconymus europaeus
Gemeiner Schneeball - Viburnum opulus	Rote Heckenkirsche - Lonicera xylosteum
Hambuche - Carpinus betulus	Roter Hainbühl - Cornus sanguinea
Hasel - Corylus avellana	Salik-Weide - Salix caprea
Hunds-Rose - Rosa canina	Schlehe - Prunus spinosa
Schambuche - Sambucus nigra	Schwarze Holunder - Sambucus nigra
Ohrchen-Weide - Salix aurita	Schwarz-Erle - Prunus padus
Ohr-Weide Corylus avellana - Hasel	Traubenkirsche - Rosa rubiginosa
- Festgesetzte Bäume auf privatem und öffentlichem Grund sind standortgerechte, heimische und hochstammige Laubbäume mit mind. 20 cm Stammumfang zu pflanzen. Die Standorte sind um 5,00 m variabel. Baum-pflanzgruben sind mit geeignetem Substrat mit mindestens 12 cm durchwurzelbarem Raum bei einer Breite von mindestens 2,0 m und einer Bodenfruchtbarkeit dienen, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist sowie Wohnungen für Prostituierte und Prostitutionspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, unzulässig.
- Flachdächer oder flach geneigte Dächer unter 15 Grad in den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 sind vegetationsfähig zu gestalten und zu begrünen. Dabei ist die Dachbegrünung mit einem mindestens 8 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen. Von einer Dachbegrünung kann in den Bereichen abgewichen werden, die der Belichtung, Be- und Entlüftung, als begehbarer Dachterrassen oder der Aufnahme von technischen Anlagen wie der Energiegewinnung dienen. Ihr Anteil darf 50% der Dachfläche nicht überschreiten.
- Gepflante Knicks sind mit einem Wall Fußbreite 2,50 m, Höhe 1,00 m fachgerecht nach Abtrag des Mutterbodens aus mineralischem Material aufzusetzen, mit Mutterboden abzudecken, zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Überblätter, Heister und verjüngte Bäume sind nach anderen Vorschriften für eine Genehmigung zuständig ist, nur nach Zustimmung des Trägers der Straßenbaulast erteilt werden. Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn sie nicht innerhalb von zwei Monaten nach Eingang des Ersuchens unter Angabe von Gründen verweigert wird. (§ 30 Abs. 1 StrWG)
- Die festgesetzten Knickschutzstreifen sind naturnah als arten- und krautreiche Wiesenfläche zu entwickeln. Innerhalb der Knickschutzstreifen ist die Anlage von Mulden zur Führung und Versickerung von Regenwasser zulässig. Die öffentlichen Knickschutzstreifen sind dauerhaft von den Privatgrundstücken abzugrenzen.
- Hochbauliche Anlagen haben zum Knickschutzstreifen einen Mindestabstand von 5 m einzuhalten.
- Die festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Vorgartenzone sind gärtnerisch zu gestalten. Erforderliche Einfriedungen bzw. Zäune sind außerhalb der "Vorgartenzone" gewerbeseitig vorzusetzen. Die Vorgartenzone ist von jeglicher Versiegelung freizuhalten und als Vegetationsfläche anzulegen. Sie ist zu mindestens 1/3 mit heimischen und standortgerechten Strauchgehölzen mindestens der Qualität verpflanzte Sträucher, 60-100 cm zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt (§ 9 (1) 14 und 20 BauGB)**
  - PKW-Stellplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten, wobei Beläge aus Pflastersteinen (Material z.B. Betonsteine mit mehr als 30 % Fugenanteil) zulässig sind. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindere Befestigung wie Betonunterbau und Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung ist auf diesen Flächen nicht zulässig.
- Der Wanderweg ist mit einer Breite von max. 2,70 m und einem Abstand zu den vorhandenen und neuen Knickwällen von mind. 2,00 m als wassergebundene Decke anzulegen.
- Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer direkten dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtenwasser führen, sind nicht zulässig.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 14 und 20 BauGB)**
  - Für die naturschutzrechtlichen Eingriffe des Bebauungsplanes 22 ist planextern auf 28.600 m<sup>2</sup> Ausgleich zu leisten. Es werden Ausgleichsmaßnahmen auf dem Okokonto Gemeinde Siek, Flur 2 Flurstück 6/1 zugeordnet.
  - Für die Eingriffe in Knicks ist planextern Ausgleich zu leisten. Es werden 650 m Knick auf dem Okokonto Gemeinde Siek, Flur 2 Flurstück 6/1 zugeordnet.
  - Für Eingriffe in Knicks sind in der Gemeinde Siek, Flur 2, Flurstück 4/4 332 m Knick anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 LBO SH)**
  - Fassaden**
    - Die Außenwandoberflächen von Hauptgebäuden in den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 sind als Ziegelfassade in den Farben rot oder rotbraun auszuführen.
    - Zur Gliederung der Fassade bzw. für einzelne Architekturteile der Außenwände der Hauptgebäude wie Stürze, Gesimse, Brüstungen und Erker können andere und andersfarbige Materialien zugelassen werden, wenn die Verwendung der in Satz 1 genannten Materialien und Farben vorherrschend bleibt.
  - Dachform und -neigung**

In den Gewerbegebieten sind als Dachformen für die Hauptbaukörper ausschließlich Flachdächer oder fachgeneigte Dächer mit einer Neigung bis 15 Grad zulässig.
  - Werbeanlagen**
    - Anlagen für die Außenwerbung sind nur als Eigenwerbung an der Stätte der Leistung, ausschließlich an den Gebäudefassaden und nur unterhalb der Gebäudeoberkante zulässig.
    - Anlagen für die Außenwerbung mit leuchtendem, blinkendem, farwechselndem und / oder bewegtem Licht sind unzulässig.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

- Einfriedungen**
  - Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete sind entlang der angrenzenden Grünflächen als Einfriedungen ausschließlich Anpflanzungen, wie freiwachsende oder geschichtene Hecken oder durchbrochene Zäune in Verbindung mit Hecken zulässig. Diese dürfen eine Höhe von 2,00 m über vorliegendem Gelände nicht überschreiten.
  - Heckenpflanzungen müssen einen Mindestabstand von 0,50 m zur Fahrbahnaußenkante einhalten.
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**
  - Anbauverbotzone und Anbaubeschränkungszonen der Landesstraße (§§ 29 und 30 StrWG)**
    - Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen Hochbauten jeder Art an Landesstraßen in einer Entfernung bis zu 20 m und gemessen vom äußeren Rand der Befestigung, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden. (§ 29 Abs. 1 StrWG)
    - Anlagen der Außenwerbung an Straßen nach Absatz 1 stehen außerhalb der Ortsdurchfahrt der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt den Hochbauten gleich. An Brücken und im Luftraum über abgewichen werden, die der Belichtung, Be- und Entlüftung, als begehbarer Dachterrassen oder der Aufnahme von technischen Anlagen wie der Energiegewinnung dienen. Ihre Fläche ist nach anderen Vorschriften für eine Genehmigung zuständig ist, nur nach Zustimmung des Trägers der Straßenbaulast erteilt werden. Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn sie nicht innerhalb von zwei Monaten nach Eingang des Ersuchens unter Angabe von Gründen verweigert wird. (§ 30 Abs. 1 StrWG)
  - Außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt dürfen Genehmigungen für bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 40 m bei Landesstraßen, jeweils gemessen vom äußeren Rand der Befestigung, für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, unterhalb der Befestigung der Ortsdurchfahrt der Behörde, die nach anderen Vorschriften für eine Genehmigung zuständig ist, nur nach Zustimmung des Trägers der Straßenbaulast erteilt werden. Die Zustimmung gilt als erteilt, wenn sie nicht innerhalb von zwei Monaten nach Eingang des Ersuchens unter Angabe von Gründen verweigert wird. (§ 30 Abs. 1 StrWG)
- HINWEISE**
  - Knickschutz**

Die fachgerechte Pflege der vorhandenen und anzupflanzenden Gehölze ist zu gewährleisten. Für die Knicks gelten die Vorschriften des aktuellen Knickerkataloges. Die Flächen sind frühestens im August zu mähen, das Mähgut ist abzuführen. Das Knicken und unvermeidbare Gehölzfällungen sind außerhalb der gesetzlichen Verbotszeit für Gehölzrodungen gemäß der jeweils geltenden Fassung des §39 des Bundesnaturschutzgesetzes zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar vorzunehmen. Das Merkblatt Knick-Neuanlage des Kreises Stormarn ist zu beachten. Die Flächen sind frühestens im August zu mähen, das Mähgut ist abzuführen. Das Knicken und unvermeidbare Gehölzfällungen sind außerhalb der gesetzlichen Verbotszeit für Gehölzrodungen gemäß der jeweils geltenden Fassung des §39 des Bundesnaturschutzgesetzes zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar vorzunehmen. Das Merkblatt Knick-Neuanlage des Kreises Stormarn ist zu beachten. Die Flächen sind frühestens im August zu mähen, das Mähgut ist abzuführen. Das Knicken und unvermeidbare Gehölzfällungen sind außerhalb der gesetzlichen Verbotszeit für Gehölzrodungen gemäß der jeweils geltenden Fassung des §39 des Bundesnaturschutzgesetzes zwischen dem 01. Oktober und dem 28. Februar vorzunehmen. Das Merkblatt Knick-Neuanlage des Kreises Stormarn ist zu beachten. Die Flächen sind frühestens im August zu mähen, das Mähgut ist abzuführen.
  - Knickaustgleich**

Im Durchführungsvertrag sind Knickanpflanzungen und der dauerhafte Erhalt für Eingriffe von Knicks auf den Flurstücken 173, 301, 304, 374 (Flur 1, Gemeinde Siek) und Flurstück 194 (Flur 3, Gemeinde Siek), vertraglich auf den Flächen der Vorhabenträgerin (Flurstück 4/4, Flur 2, Gemeinde Siek) geregelt.
  - Arienschutz**

Die Außenbeleuchtung/ Straßenbeleuchtung ist mit nach unten gerichtetem, insektenfreundlichem Licht ohne UV-Anteil (z.B. LED <= 3.000 Kelvin) vorzunehmen. Ein Abstrahlen des Lichts in Richtung des westlichen Redders und in Richtung der Regenrückhaltebecken im Norden ist zu vermeiden. Es sind vollständig gekapselte Lampengehäuse zu verwenden. Arbeiten an der Bestandsfassade sind außerhalb der Brutzeit zu beginnen, alternativ ist eine Vergrämung zu Beginn der Brutzeit vorzusehen. Für die Knickbeseitigung sind zum Schutze evtl. vorkommender Haselmaiden die Gehölze vorsichtig und unter Schonung der Bodenschichten im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum 28. Februar zu roden. Die Eingriffe in den Wall und in die Bodenstrukturen dürfen erst im darauffolgenden Frühjahr ab MA erfolgen.
  - Schutz des Mutterbodens**

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Vergeudung zu schützen. Die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf mindestens 0,5 m Tiefe auf allen nicht bebauten Flächen zur anschließenden Begrünung wiederherzustellen.
  - Grundwasser**

Bei dem Bau von Kellergeschossen ist zu berücksichtigen, dass ggf. hoch anstehendes Grundwasser im Plangebiet aufzufinden ist. Es wird empfohlen, gegebenenfalls auf den Bau eines Kellers zu verzichten bzw. im Grundwasser liegende Bauteile dauerhaft gegen das Grundwasser abzudichten („Weiße Wanne“ oder „Schwarze Wanne“). Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung unter den mittleren Grundwasserstand, z.B. mittels Drainagen, ist als vermeidbare Beeinträchtigung zu unterlassen (§ 5 WHG). Gegebenenfalls erforderliche wasserrechtliche Erlaubnisse und Genehmigungen sind vor Erschließungsbeginn einzuholen.
  - Abfallbeseitigung**

Für Gewerbebetriebe gelten die „Allgemeine Geschäftsbedingungen der Abfallwirtschaft Südholstein GmbH – AWWSH – für die Entsorgung von Abfällen aus anderen Herkunftsbereichen als privaten Haushaltungen“. Hiernach sind der AWWSH die Pflichten und Rechte des Kreises Stormarn in diesem Zusammenhang übertragen worden.

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

- Löschwasserversorgung**

Die Löschwasserversorgung für den Feuerwehrinsatz ist unter Anwendung der DVGW Arbeitsblätter W 405 "Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung" und W 331 "Hydrantenrichtlinie" mit 96 m<sup>2</sup> / m über 2 m sicherzustellen. Hydranten für die Entnahme von Löschwasser sind so anzuordnen dass sie nicht zugestellt werden können und jederzeit für die Feuerwehr zugänglich sind. Der Abstand zwischen den Hydranten ist nach Arbeitsblatt W 331 des DVGW-Fegelwerke zu bestimmen. Als ausreichend wird ein Abstand von 80 - 100 m angesehen.
  - Archäologische Bodenfunde, Kulturdenkmale**

Bei der Durchführung von Erdarbeiten ist das Auftreten von Bodendenkmalen nicht auszuschließen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde sind die Erdarbeiten einzustellen und die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde das Landesamt für Denkmalpflege unverzüglich zu informieren. Die Funde sind zunächst unverändert zu erhalten.
  - Alliasten**

Bei Bau- und Erdarbeiten ist die untere Bundesarchivbehörde zu informieren, wenn Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden.
  - Kampfmittel**

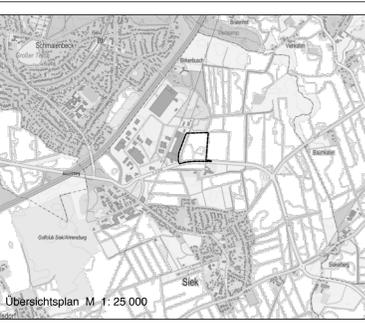
Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Die Kampfmittel sind durch die Behörde zu untersuchen. Die Kampfmittel sind zu beseitigen. In der Bekannmachung wurde auf die Möglichkeit einer Geltendmachung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen. Die Satzung wurde mitin am \_\_\_\_\_ wirksam.
- Siek, den .....
- (Siegelabdruck) (Bürgermeister)

## VERFAHRENSVERMERKE:

- Der katastermäßige Bestand am \_\_\_\_\_ sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. .... den .....
  - Die vorhabenbezogene Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, wird hiermit ausgeteilt und ist bekanntzumachen. Siek, den .....
  - Der Beschluß des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am \_\_\_\_\_ in der Tageszeitung „Stormarer Tageblatt in Verbindung mit dem Anzeigblatt Markt Ahrensburg, Bargtheide, Trittau“ sowie auf der Internetseite des Amtes Siek ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung wurde auf die Möglichkeit einer Geltendmachung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) hingewiesen. Die Satzung wurde mitin am \_\_\_\_\_ wirksam. Siek, den .....
- (Siegelabdruck) (Bürgermeister)

## PRÄAMBEL

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach § 84 der Landesbauordnung SH (in der Fassung vom 22.1.2009, zuletzt geändert am 14.6.2016 (GVVO)) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Siek der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 22 für das Gebiet westlich des Gewerbegebietes „Jacobstraße“, südlich des Regenrückhaltebeckens und nördlich der „L 224“ bestehend aus den Flurstücken 4/5 und 194 der Flur 3, Gemarkung Siek sowie teilweise aus den Flurstücke 4/3 und 1/4 (Flur 3), 173, 174, 299, 301, 304 und 374 (Flur 1) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, erlassen.



## SATZUNG DER GEMEINDE SIEK

### ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 22

für das Gebiet  
östlich des Gewerbegebietes „Jacobstraße“, südlich des Regenrückhaltebeckens „Jacobstraße“, nördlich der „L224“

Datum: Fassung vom 01.03.2019

Verfahrenstand: Entwurf für die Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Planungsbüro: Evers & Kössner | Stadtplaner PartGmbH  
Ferdinand-Bell-Strasse 7 b  
20099 Hamburg