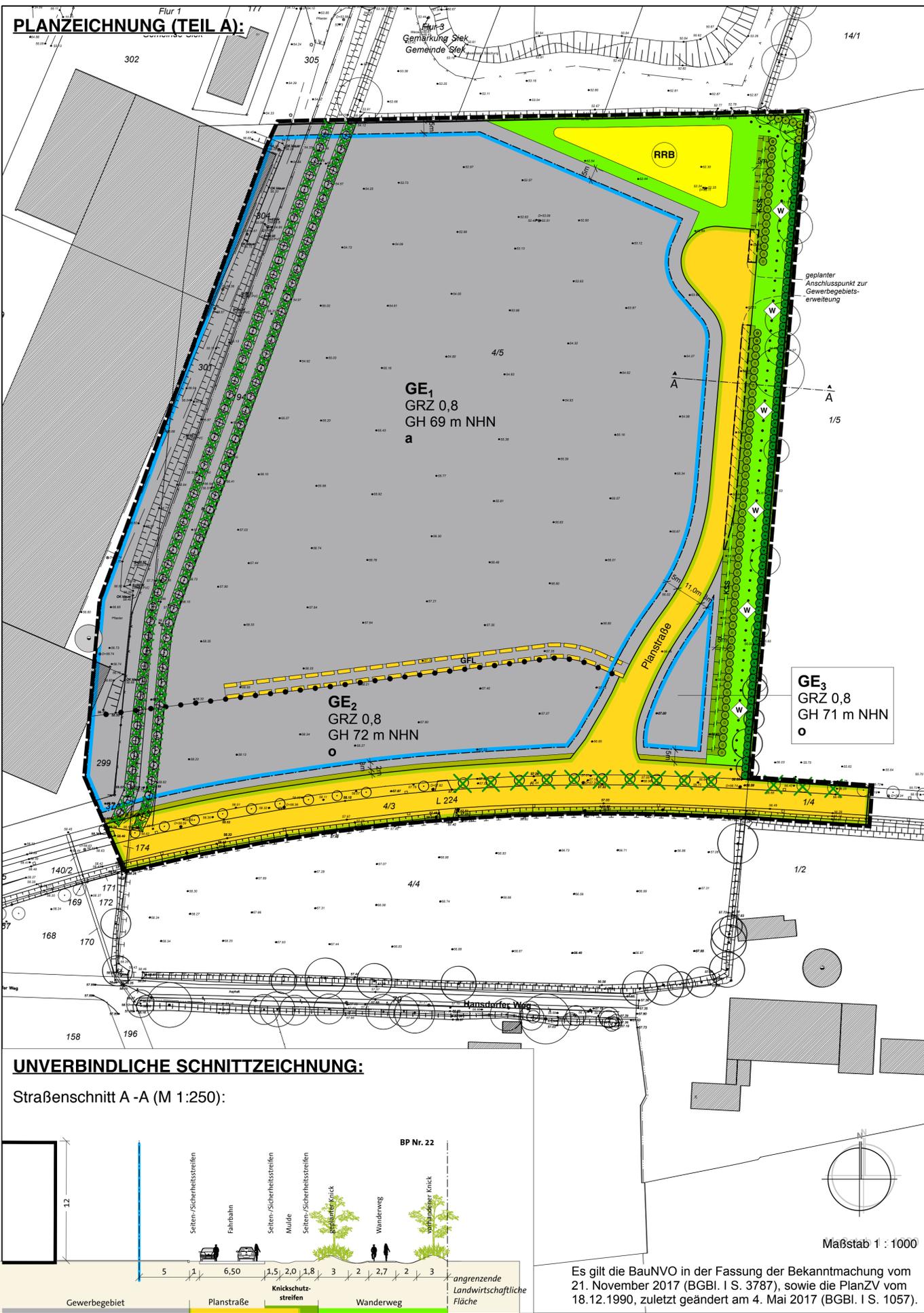


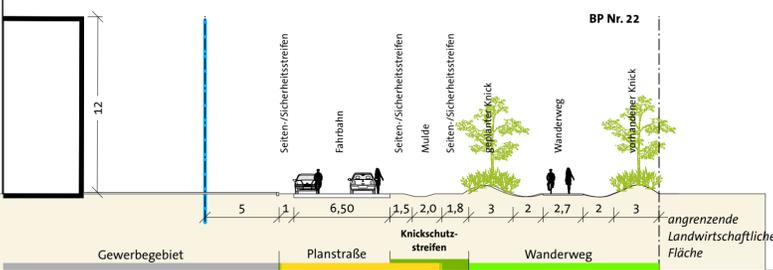
# BEBAUUNGSPLAN NR. 22 DER GEMEINDE SIEK

## PLANZEICHNUNG (TEIL A):



## UNVERBINDLICHE SCHNITTZEICHNUNG:

Straßenschnitt A-A (M 1:250):



Es gilt die BauNVO 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).

## ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen: Erläuterung:

### I. FESTSETZUNGEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung
- GE** Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO
- GRZ 0,8** Grundflächenzahl, als Höchstmaß
- z.B. GH 71 m NHN** Gebäudehöhe, als Höchstmaß über Normalhöhenull (NHN)
- o Offene Bauweise
- a Abweichende Bauweise
- Baugrenze
- Öffentliche Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- RRB Fläche für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- RRB Regenwasserrückhaltebecken
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen - siehe Teil B - Text 4 -
- Öffentliche Grünfläche
- Private Grünfläche
- Umgrenzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- o Knick, anzupflanzen
- KSS Knickschutzstreifen

### II. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

- o Knick zu erhalten gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 Abs. 1 LNatSchG

### III. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER / HINWEISE

- Vorhandene Gebäude
- Unbefestigter, freizuhaltender Seitenstreifen/ Entwässerungsmulde/ KSS (Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind)
- o Vorhandene Flurstücksgrenze
- z.B. 27/1 Flurstücksbezeichnung
- 38,33 Höhenpunkt über Normalhöhenull (NHN)
- o Hauptwanderweg
- o Knick - entfallend
- o Einzelbaum - entfallend

## TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 ff. BauNVO)**
  - 1.1 In den Gewerbegebieten gemäß § 8 BauNVO sind Einzelhandelsbetriebe, Vergnügungstätten gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO, Spielhallen und ähnliche Unternehmen 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 Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, unzulässig. (§ 1 Abs. 7 Nr. 2 und 3 BauNVO)
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)**
  - 2.1 In den Gewerbegebieten darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe durch Technikaufbauten und technische Anlagen (zum Beispiel Dachaufbauten, Zu- und Abluftanlagen) um maximal einen Meter überschritten werden. (§ 31 BauGB)
- 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO)**
  - 3.1 Im Gewerbegebiet GE 1 gilt die abweichende Bauweise. Diese entspricht der offenen Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO, jedoch ist ihre Längenbegrenzung aufgehoben.
- 4. Mit Geh-, Fahr und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
  - 4.1 **GFL:** Das festgesetzte Geh- und Fahrrecht umfasst die Befugnis der Anlieger des Gewerbegebietes GE 2 eine Zufahrt zu diesem Baufeld 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, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig.

- 5. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB)**
  - 5.1 Auf den im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden gewerblich genutzten Flächen sind nur solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder am Tag (6:00 -22:00 Uhr) noch in der Nacht (22:00 - 6:00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche	Leq/Tag	Leq/Nacht
GE 1	63 dB(A)	48 dB(A)
GE 2	60 dB(A)	45 dB(A)
GE 3	60 dB(A)	45 dB(A)

Erläuterungen: LEK: Emissionskontingent

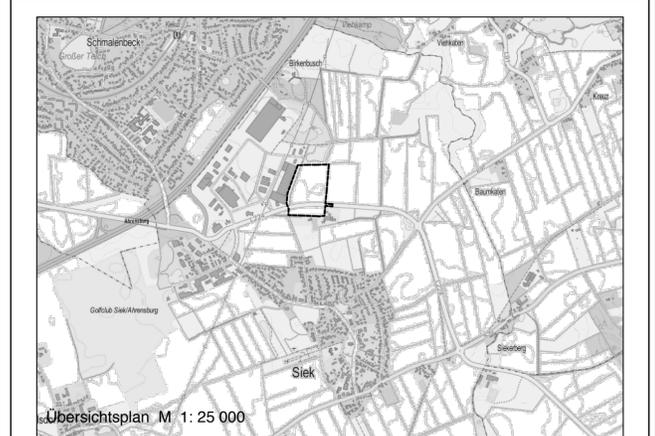
**Hinweis:** Zum Schutz von Büros und Betriebsleiterwohnungen werden Lärmpegelbereiche festgesetzt und entsprechende textliche Festsetzungen im weiteren Verfahren ergänzt.

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. Die Norm DIN 45691 (Bezugsquelle: Beuth-Verlag GmbH, Berlin) wird im Amtsgebäude der Gemeinde Siek hinterlegt und ist für die Öffentlichkeit zu den üblichen Öffnungszeiten einsehbar.

- II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)** - werden im weiteren Verfahren noch ergänzt -
- III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m § 84 LBO SH)** - werden im weiteren Verfahren noch ergänzt -
- IV. HINWEISE**
- 5. 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 Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
- 6. Archäologische Bodenfunde, Kulturdenkmale**  
Bei der Durchführung von Erdarbeiten ist das Auftreten von Bodendenkmälern 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.
- 7. Altlasten**  
Bei Bau- und Erdarbeiten ist die untere Bodenschutzbehörde zu informieren, wenn Hinweise auf Altablagerungen gefunden werden.
- 8. Kampfmittel**  
Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

## 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 (GVObI. S. 369)) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 für das Gebiet nördlich und südlich der Landesstraße 224, östlich der Straße Jacobsrade und südlich des Regenrückhaltebeckens bestehend aus den Flurstücken 4/3, 4/4, 4/5 und 194 der Flur 3, Gemarkung Siek, sowie teilweise aus den Flurstücken 1/4 (Flur 3), 1/3, 1/74, 299, 301, 304 und 374 (Flur 1), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



## SATZUNG DER GEMEINDE SIEK ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 22

für das Gebiet

östlich des Gewerbegebietes „Jacobsrade“,  
südlich des Regenrückhaltebeckens „Jacobsrade“,  
nördlich der „L224“

Datum: Fassung vom 27.02.2018

Verfahrensstand: Vorentwurf für die frühzeitige Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Planungsbüro: Evers & Küssner | Stadtplaner PartGmbH  
Ferdinand-Beit-Straße 7 b  
20099 Hamburg