

GEMEINDE HENSTEDT-ULZBURG
2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 63
„ULZBURG-MITTE“

TEIL B:
TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 MK/1 Kerngebiet (§ 7 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten
- sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Wohnungen aller Art
- Tankstellen aller Art

1.2 MK/2 Kerngebiet (§ 7 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Wohnungen aller Art
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten
- Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Tankstellen aller Art

1.3 MK/3 Kerngebiet (§ 7 BauNVO i.V.m. § 1 BauNVO)

Zulässig sind:

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Wohnungen in den Obergeschossen
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Vergnügungsstätten
- Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:

- Wohnungen in den Erdgeschossen
- Tankstellen aller Art

1.3 Zulässigkeit von Tiefgaragen (§ 12 BauNVO)

Im gesamten Plangeltungsbereich ist die Errichtung und Nutzung von Tiefgaragengeschossen, auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhe der baulichen Anlagen im Kerngebiet MK/1 (§ 18 BauNVO)

Für Gebäude mit zwei Vollgeschossen oder Gebäudeteile mit zwei Geschossen wird eine maximale Gebäudehöhe von 15,0 m festgesetzt. Für Gebäude mit einem Vollgeschoss oder Gebäudeteile mit einem Geschoss wird eine maximale Gebäudehöhe von 7,0 m festgesetzt. Innerhalb dieser maximalen Höhenentwicklung der baulichen Anlagen sind auch technische oder sonstige Dachaufbauten unterzubringen.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen beziehen sich auf die Oberkante des Bordsteins bzw. des Gehwegs im Eingangsbereich der Gebäude. Bei geneigtem Gelände ist die mittlere Bezugshöhe anzusetzen.

3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 22 und § 23 BauNVO)

3.1 abweichende Bauweise - a - (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Für den in der Planzeichnung mit „a“ bezeichneten Bereich wird die abweichende Bauweise derart festgesetzt, dass Gebäude ohne Längenbeschränkung zulässig sind. Auf gemeinsamen Grundstücksgrenzen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen müssen hier die Gebäude ohne Grenzabstände errichtet werden.

3.2 abweichende Bauweise – a1 - (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Für den in der Planzeichnung mit „a1“ bezeichneten Bereich wird die abweichende Bauweise derart festgesetzt, dass Gebäude ohne Grenzabstand an das Rathausgebäude angebaut werden müssen, in den sonstigen Grundstücksbereichen gilt die offene Bauweise.

3.3 Baulinie im Kerngebiet MK/1 im Übergang zum Marktplatz (§ 23 Abs. 2 BauNVO)

Ein Zurücktreten des Eingangsbereichs des neuen Einkaufszentrums um bis zu 5,0 m von der festgesetzten Baulinie ist ausnahmsweise zulässig.

4. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 Zulieferbereiche des Einkaufszentrums

Der Anlieferungszonen des Einkaufszentrums (MK/1) sind in den Bereichen des Be- und Entladens komplett einzuhausen. Die Länge der Einhausung ist so zu bemessen, dass die zu entladenen LKWs sich vollständig innerhalb der Einhausung befinden. Die Außenbauteile der Einhausung müssen ein bewertetes Schalldämm-Maß von mindestens $R_w = 25$ dB aufweisen und darüber hinaus keine Öffnungen und/oder Schlitze aufweisen.

4.2 Begrenzung von Schalleistungen von technischen Anlagen des Einkaufszentrums

Die ins freie abgestrahlten Geräusche der Technikzentrale und sonstiger Anlagen (Summe aller Teilanlagen) des Einkaufszentrums (MK/1) darf eine Schalleistung von maximal $L_w = 83$ dB(a) nicht überschreiten.

4.3 Ausgestaltung der Zufahrt zur Tiefgarage sowie des Rampenbereichs der Tiefgarage des Einkaufszentrums (MK/1)

Die Tiefgaragenrampen (Aus- und Einfahrtsbereich) sind in einer Länge von mind. 25 m mit schallabsorbierenden Verkleidungen (Wände und Decken) zu versehen. Das Material muss hochabsorbierend im Sinne der RLS-90 sein oder einen mittleren Schallabsorptionsgrad von mind. $\alpha = 0,6$ bei den Frequenzen 500 Hz und 1.000 Hz aufweisen. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist in ihrer gesamten Länge in Asphalt herzustellen, Regenrinnen in diesem Bereich sind lärmarm auszuführen.

4.4 zulässige Anlieferungszeiten für das Einkaufszentrum (MK/1)

Anlieferungen sind nur während der Tag-Zeiten von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr zulässig.

4.5 Regelungen zu den festgesetzten Lärmpegelbereichen

Folgende erforderliche Schalldämmmaße für Außenbauteile sind je nach Lärmpegelbereich und vorgesehener Nutzung einzuhalten und nachzuweisen:

erf. $R'_{w,res}$ in dB		
Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume u.ä.
III	35	--
IV	40	35
V	45	40

Für im Lärmpegelbereich III oder höher gelegenen Fenstern von Schlafräumen und Kinderzimmern sind entsprechende schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

5. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN

5.1 Flächen zum Anpflanzen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 25b BauGB)

Alle fensterlosen Fassadenabschnitte ab einer Mindestbreite von 4,0 m sind mit geeigneten Kletter- und Schlingpflanzen einzugrünen. Dies gilt nicht für die Ostfassade des Einkaufszentrums, die sich zum Marktplatz / Hamburger Straße hin orientiert.

Für die Anpflanzung von Kletter- und Schlingpflanzen ist ein nach unten offener Pflanzstreifen von mindestens 0,50 m Breite und mindestens 1,0 m Länge einzurichten, der gegen Überfahren zu sichern ist.

5.2 Artenschutz

Die Beseitigung von Gehölzen ist in der Zeit vom 15. März bis zum 30. September nicht zulässig.

6. FESTSETZUNGEN ZUR GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 3 LBO)

6.1 Gestaltung baulicher Anlagen in den Kerngebieten MK/2“

In den festgesetzten Kerngebieten MK/2 sind die Gebäude als Verblendbauten mit roten bis rotbraunen Vormauersteinen zu gestalten. Teilflächen von maximal 40 % der jeweiligen Fassade sind aus anderen Materialien zulässig.

Der nördlich an das Rathaus anschließende Baukörper ist baulich-gestalterisch dem bestehenden Rathausbau anzupassen. Das bedeutet Einheitlichkeit in: Materialwahl, Farbgebung, Gebäudeproportionen und –

form, Dachform und –neigung, maßstabbildende und gliedernde Fassadenelemente.

6.2 Gestaltung von Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Pro Ladeneinheit ist nur eine Werbeanlage zulässig. Tagesleucht- und Reflexfarben sowie Wechselschaltungen von Leuchtreklamen sind unzulässig.

7. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

7.1 Hinweise und Empfehlungen zum Baustellenbetrieb und zur Baustelleneinrichtung

Zur Erlangung eines optimalen Schallschutzes während der Bauarbeiten sollen folgende Maßnahmen vorgesehen werden:

- Vibrationsarme Abbruchmethoden durch Abkneifen der Stahlbetonstruktur ohne Verwendung der Abrissbirne. Lärmarme Abbruchmaßnahmen im Bereich Stahlbetonstruktur durch Vorschneiden und Ausheben möglichst großer Teile.
- Aushubarbeiten mit lärmarmen Baggern.
- Verwendung von lärmarmen Kompressoren und lärmarmen sonstiger Kleinmaschinen.
- Sämtliche Arbeiten finden ausschließlich während der Tageszeit statt.
- Bei der Baumaßnahme werden eine Vielzahl von Halbfertigteilen und Fertigteilen verwendet, wodurch kürzeste Bauzeiten und Reduktion der Arbeiten auf der Baustelle möglich sind.

Ergänzend wird vorgeschlagen, dass hinsichtlich aller Baumaschinen möglichst nur lärmarme Versionen eingesetzt werden (ausgezeichnet mit blauem Engel gemäß RAL-ZU 53). (Anmerkung: Für lärmarme Baumaschinen gelten um bis zu 10 dB(A) strengere Anforderungen).

Ferner wird empfohlen, für die Ausschreibung von Bauleistungen das Standardleistungsbuch 898 „Schutz gegen Baulärm und Erschütterungen“ anzuwenden.

Darüber hinaus wird vorgeschlagen, die betroffenen Anlieger ausführlich und rechtzeitig über die geplanten Baumaßnahmen einschließlich Bauablauf zu informieren, da hierdurch erfahrungsgemäß die Akzeptanz der Maßnahmen erhöht wird. Hierzu zählt insbesondere die Bekanntgabe der Zeiten über Lärmeinwirkungen, so dass die betroffenen Nachbarn sich entsprechend darauf einstellen können. Im Fall von Änderungen des bekannt gegebenen Bauablaufes sollte erneut informiert werden.

7.2 Hinweise und Empfehlungen zum Anpflanzen von Bäumen

Für die festgesetzte Anpflanzung von Einzelbäumen sind heimische, mittelkronige Laubbaumarten in der Mindestqualität Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 18-20 cm Stammumfang zu verwenden.