

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
- 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

1.2 MK/2 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 Errichtung von Tiefgaragen und Ausschluss sonstiger Stellplätze (§ 12 Abs. 4 BauNVO)

Im festgesetzten Kerngebiet MK/1 – CCU, im Bereich des zukünftigen Einkaufszentrums, sind die notwendigen Stellplätze für Kunden und Beschäftigte ausschließlich in einer Tiefgarage (Garagengeschoss) zu errichten.

Parkpaletten auf den Gebäudedächern sind in diesem Bereich unzulässig.

1.4 Zulässigkeit von Lärmschutz- und Sichtschutzmaßnahmen (§ 14 BauNVO)

Bauliche Lärmschutz- und Sichtschutzmaßnahmen sind im festgesetzten Kerngebiet MK/1 – CCU auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, somit auch innerhalb der seitlichen Grenzabstandsflächen, zulässig.

1.5 Ausschluss von Staffelgeschosse

Im Bereich des festgesetzten Kerngebiets MK/1 – CCU ist die Errichtung von Staffelgeschossen unzulässig. (Hinweis: Ein Staffelgeschoss oder gestaffeltes Geschoss ist ein Geschoss, bei dem alle Außenwände gegen über dem darunter liegenden Geschoss zurückgesetzt sind).

1.6 Höhenbezugsebene

Die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH_{max}) beziehen sich auf die Oberkante des Gehwegs am Kirchweg ($GH_{max} = 6,50$ m) bzw. auf die Oberkante des Gehwegs im Eingangsbereich des Einkaufszentrums – CCU ($GH_{max} = 15,0$ m). Bei geneigtem Gelände ist die mittlere Bezugshöhe anzusetzen.

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

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

Für den in der Planzeichnung mit „a“ bezeichneten Bereich wird die abweichende Bauweise „a“ derart festgesetzt, dass Gebäude ohne Längenbeschränkung zulässig sind. Auf gemeinsamen Grundstücksgrenzen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen müssen hier die Gebäude ohne Grenzabstände errichtet werden. Dies gilt nicht für den Bereich des ausgewiesenen Gehrechts für die Öffentlichkeit südlich der Bahnhofstraße.

Ausnahmsweise ist das Zurückweichen der Bebauung von gemeinsamen Grundstücksgrenzen von bis zu 3,0 m für die Errichtung von Belichtungshöfen oder sonstigen baulichen Vorkehrungen für die Gewährleistung von ausreichenden Belichtungsverhältnissen zulässig.

2.2 Baulinie im Kerngebiet MK/1 - CCU 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.

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

3.1 Anlieferungszone des Einkaufszentrums an der Bahnhofstraße

Die Anlieferungszone des Einkaufszentrums (MK/1 - CCU) an der Bahnhofstraße ist in den Bereichen des Be- und Entladens 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.

Zusätzlich ist eine Lärmschutzwand an der westlichen Grundstücksgrenze (zwischen der Einhausungs-Anlage und der Bahnhofstraße) in einer Höhe von 3,50 m über Geländeoberkante zu errichten.

3.2 Begrenzung von Schalleistungen von technischen Anlagen des Einkaufszentrums (MK/1 – CCU)

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.

3.3 Ausgestaltung der Zufahrt zur Tiefgarage sowie des Rampenbereichs der Tiefgarage des Einkaufszentrums (MK/1 - CCU)

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 (oder in einem lärmtechnisch gleichwertigen Oberflächenmaterial) herzustellen, Regenrinnen in diesem Bereich sind lärmarm auszuführen.

3.4 zulässige Anlieferungszeiten für das Einkaufszentrum (MK/1 - CCU)

Anlieferungen sind nur während der Tag-Zeiten von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr zulässig. Während der Nacht-Zeiten von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr sind Anlieferungen unzulässig. Ebenfalls unzulässig sind Anlieferungen ganztags an Sonn- und Feiertagen.

3.5 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.

Im Bereich des festgesetzten Kerngebiets MK/2 (südlich des Marktplatzes) sind Fenster von Aufenthaltsräumen von Wohnungen an der Südseite des bestehenden Gebäudes im 1., 2. und 3. Obergeschoss unzulässig.

4. GRÜNORDERISCHE FESTSETZUNGEN

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

4.1.1 Fassadenbegrünung

Alle fensterlosen Fassadenabschnitte ab einer Mindestbreite von 4,0 m (mit Ausnahme der Anlieferungszone) 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.

4.1.2 Dachbegrünung

Im Bereich des festgesetzten Kerngebiets MK/1 – CCU sind die Dächer der baulichen Anlagen als Gründächer auszubilden, soweit diese nicht mit Anlagen zur Gewinnung der regenerativen Energie versehen werden.

4.1.3 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen am Kirchweg

Die festgesetzte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zwischen Kirchweg und überbaubaren Grundstücksflächen des Kerngebiets MK/1 – CCU darf für Grundstücksüberfahrten unterbrochen werden.

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

5.1 Gestaltung baulicher Anlagen - Fassadengestaltung

Im festgesetzten Kerngebiet MK/2 sind die Gebäude als Verblendbauten mit roten bis rotbraunen Verblendflächen 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.

Im festgesetzten Kerngebiet MK/1 - CCU ist die Westfassade des Gebäudes (im Bereich Kirchweg) mit roten bis rotbraunen Verblendflächen zu gestalten. Die Nord-, Süd- und Ostfassade sind, mit Ausnahme der Anlieferungszone, durch Klinkerbänder zu gestalten.

5.2 Gestaltung von Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Tagesleucht- und Reflexfarben sowie Wechselschaltungen von Leuchtreklamen sind unzulässig.

6. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

6.1 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.

6.2 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.

6.3 Artenschutz

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