

**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 und MK/3 Kerngebiete (§ 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 Zulässigkeit sonstiger Stellplätze (§ 12 Abs. 4 BauNVO)**

Im den festgesetzten Kerngebieten MK/1 – CCU und MK/2 sind die notwendigen Stellplätze für Kunden und Beschäftigte ausschließlich in einer Tiefgarage (Garagengeschoss) zu errichten. Parkpaletten auf den Gebäudedächern sind in diesem Bereich unzulässig.

Im festgesetzten Kerngebiet MK/1 südlich der Bahnhofstraße ist die Errichtung von Stellplätzen zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und der Bahnhofstraße zulässig.

### **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. 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.

In den Bereichen in denen geschlossene Bauweise „g“ auf benachbarten Grundstücken festgesetzt ist, muss hier auch innerhalb der mit „a“ (abweichende Bauweise) bezeichneten Bereiche auf die Grenze gebaut werden, soweit dies die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen ermöglichen.

## **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.

An der westlichen Grundstücksgrenze (zwischen CCU und Bahnhofstraße) ist eine Lärmschutzwand in einer Höhe von 3,50 m über (heutiger) Geländeoberkante zu errichten.

Im Fall der Bebauung des östlich an die Anlieferungszone angrenzenden Grundstückes (MK/1, geschlossene Bauweise) ist die Öffnung der eingehausten Ladezone mit einem auskragenden Vordach zu versehen. Hinsichtlich der Mindestabmessungen muss sich das Vordach über die gesamte Breite der Anlieferöffnung erstrecken. Entlang der Ostgrenze muss das Vordach die verlängerte Südfassade des mehrgeschossigen Gebäudeteils (drei Vollgeschosse als Höchstmaß) um mindestens 1 m überragen. Ergänzend ist die Lücke zwischen Anlieferungszone, Vordach und Nachbargebäude entlang der Grenze mit einer Lärmschutzwand zu verschließen.

Alle Lärmschutzbauteile müssen ein bewertetes Schalldämm-Maß von mindestens  $R'_w = 25$  dB haben, dürfen keine Öffnungen und/oder Schlitz aufweisen und müssen dicht an Wände bzw. Dach angeschlossen werden.

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

Die ins freie abgestrahlten Geräusche der Technikzentrale und sonstiger Anlagen (energetische Summe aller Teilanlagen) des Einkaufszentrums (MK/1-CCU) darf eine Schalleistung von maximal  $LW = 81$  dB(a) nicht

überschreiten. Die maßgeblichen Geräuschquellen müssen einen Mindestabstand von 12 m von der Fassade des CCU aufweisen.

### **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)**

LKW-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 LKW-Anlieferungen unzulässig. Ebenfalls unzulässig sind LKW-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. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN**

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

###### **4.1.1 Fassaden- und Wandbegrünung im Kerngebiet MK/1-CCU**

Alle fensterlosen Fassadenabschnitte ab einer Mindestbreite von 4,0 m (mit Ausnahme der Anlieferungszone des CCU an der Bahnhofstraße sowie der Ostfassade des Einkaufszentrums, die sich zum Marktplatz / Hamburger Straße hin orientiert) sowie Lärmschutzwände sind mit geeigneten Kletter- und Schlingpflanzen einzugrünen.

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 Kerngebiet MK/1-CCU**

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 notwendige Fluchttreppenanlagen der Tiefgarage unterbrochen werden.

###### **4.1.4 Eingrünung von Nebenanlagen im Bereich der Anlieferungszone des CCU**

Standorte von Müllbehälter, Container -Standorte oder ähnliche Nebeneinrichtungen sind mit geeigneten Sträuchern oder Hecken einzugrünen.

###### **4.1.5 Anpflanzen von Bäumen innerhalb der Vorzonen an der Bahnhofstraße**

Innerhalb der Vorzonen (Bereiche zwischen der Straßenverkehrsfläche der Bahnhofstraße und den überbaubaren Grundstücksflächen) der Grundstücke Bahnhofstraße 3 und 5 (Flurstücke 12/31 und 12/32) sind jeweils zwei standortgerechte, mittelkronige Bäume anzupflanzen.

## **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.