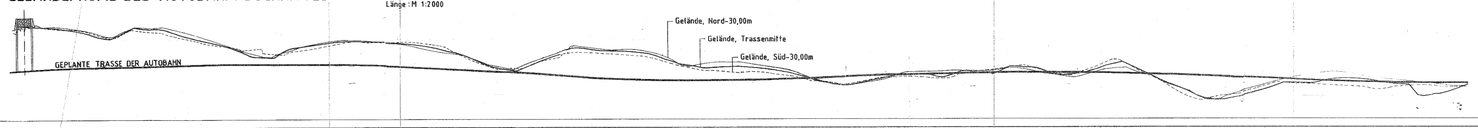
GEMEINDE UPAHL – BEBAUUNGSPLAN NR.4

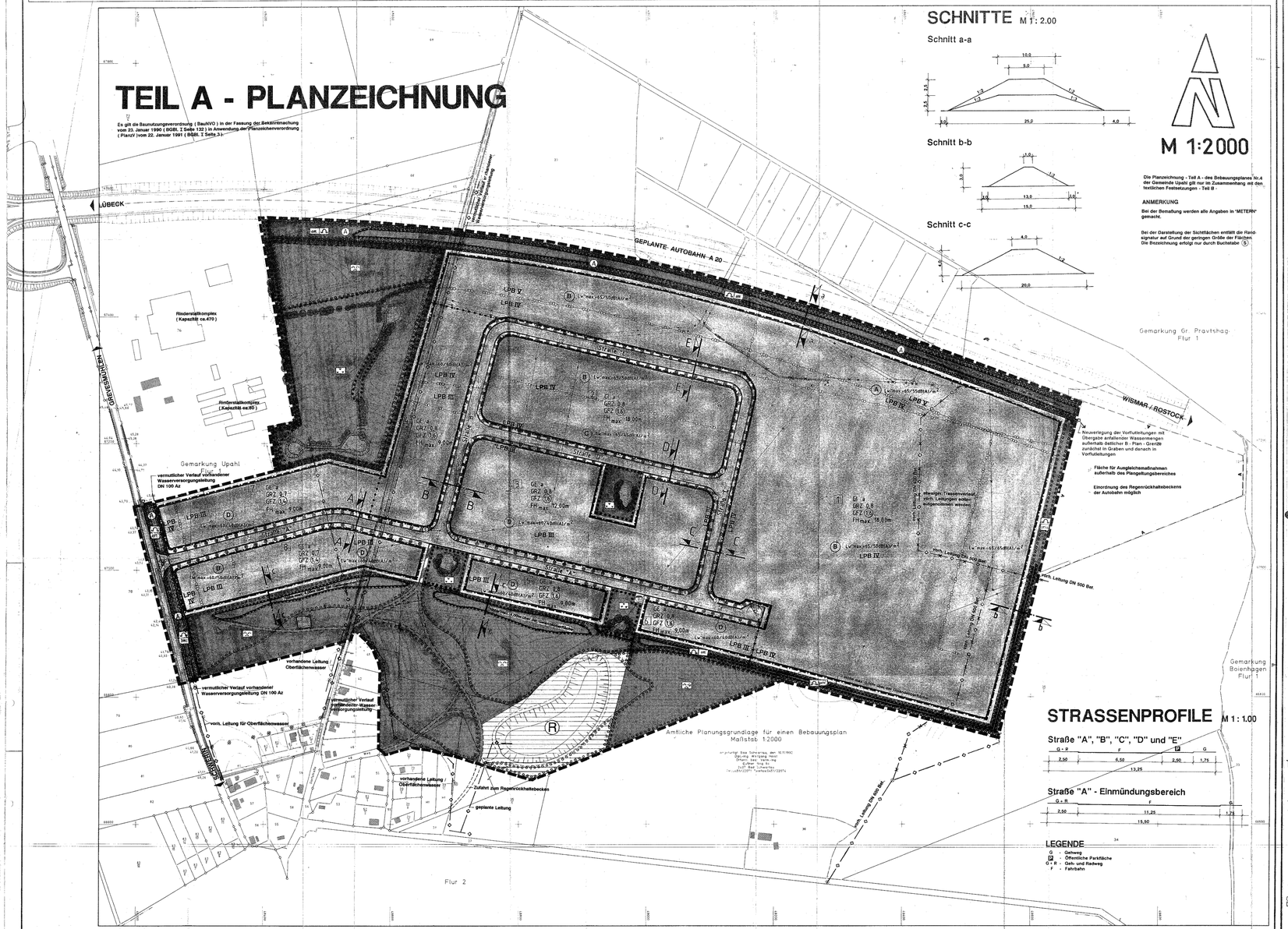
GELÄNDEPROFIL DES AUTOBAHNABSCHNITTES

Maßstab Höhe : M 1:200
Länge : M 1:2000



TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132) in Anwendung der Planzeichenverordnung (PlanzV)vom 22. Januar 1991 (BGBl. I Seite 3).



SCHNITTE M 1 : 2.00

Schnitt a-a

Schnitt b-b

Schnitt c-c

M 1:2000

Die Planzeichnung - Teil A - des Bebauungsplanes Nr.4 der Gemeinde Upahl gilt nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen - Teil B -

ANMERKUNG

Bei der Bemaßung werden alle Angaben in "METERN" gemacht.

Bei der Darstellung der Sichtflächen entfällt die Handsignatur auf Grund der geringen Größe der Flächen. Die Bezeichnung erfolgt nur durch Buchstabe (S)

STRASSENPROFILE M 1 : 1.00

Straße "A", "B", "C", "D" und "E"

Straße "A" - Einmündungsbereich

LEGENDE

G - Gehweg
Ö Öffentliche Parkfläche
G - R - Geh- und Radweg
F - Fahrbahn

Zeichenerklärung

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
	I. FESTSETZUNGEN	
	ART UND MASZ DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 (1) 1 BauGB
	Gewerbegebiet (gem § 8 BauNVO)	
	Industriegebiet (gem § 9 Bau. NVO)	
Firmen-Nr.	Firmen (als Mischstrang)	
0,7	Grundflächenzahl	
(1,4)	Geschoßflächenzahl	
	BAUWEISE,BAUGRENZEN	§ 9 (1) 2 BauGB
a	abweichende Bauweise	
	Baugrenze	
	FLÄCHEN,DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND UND IHRE NUTZUNG	§ 9 (1) 10 BauGB
	Flächen,die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (S-Schrifttyp : Arabdavorstoßfläche) bei sehr kleinen Flächen entfällt Randsignatur	
	VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9 (1) 11 BauGB
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie	
	öffentliche Parkfläche	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung - Geh-und Radweg	
	FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN UND DIE ABWASSERBESEITIGUNG	§ 9 (1) 12 BauGB
	Flächen für Versorgungsanlagen und die Abwasserbeseitigung	§ 9 (1) 14 BauGB
	Abwasser-Pumpstation	
	Regenrückhaltebecken	
	HAUPTVERSORGUNGS-UND HAUPTWASSER-LEITUNGEN	§ 9 (1) 13 BauGB
	Hauptversorgungsleitung unterirdisch	
	GRÜNFLÄCHEN	§ 9 (1) 15 BauGB
	öffentliche und private Grünflächen	
	Mäßwiese öffentliche Grünfläche	
	Schutzgrün an Randstreifen	
	Schutzgrün,bestehend aus Anpflanzungen und Mäßwiesen öffentliche Grünflächen	
	öffentliche/private Grünfläche	
	WASSERFLÄCHEN	§ 9 (1) 16 BauGB
	Wasserflächen	
	FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN	§ 9 (1) 17 BauGB
	Wall	
	FLÄCHEN FÜR MASZNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 (1) 20 BauGB § 5 (2) 10 BauGB
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz,zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
	FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND DIE BINDUNG ZUR ERHALTUNG VON BAUMEN UND STRÄUCHERN	§ 9 (1) 25a BauGB § 9 (1) 25b BauGB
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9 (1) 25a BauGB
	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen,Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 (1) 25b BauGB
	Erhaltung von Bäumen /Sträuchern /Anpflanzung von Bäumen	
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	§ 16 (5) BauNVO § 1 (4) BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (Abgrenzung von Baugebieten,Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes gemäß § 16Abs. 5 in Abs3 BauNVO	
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER SONSTIGER NUTZUNG	§ 16 (5) BauNVO
	unterschiedlicher maximal zulässiger flächenbezogener Schallleistungspegel- Lw"max.tags/nachts in dB (A)/m² -in Verbindung mit Text-Teil B-Ziffer 4	
	Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche	
LPB V	Lärmpegelbereiche LPB III-V in Verbindung mit Text -Teil B-Ziffer 4	
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES	§ 9 (7) BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr 4	
	II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER	
	vorhandene Flurstücksgrenze	
	künftig entfallende Flurstücksgrenze bzw. andere entfallende Darstellungen	
1	Flurstücksbezeichnung	
	Bemaßung in m	
	Anpflanzungen von Bäumen in Straßenbereich, Maximalabstand zwischen Bäumen mit 15m festgesetzt	
1	Nummerierung der festgesetzten GI bzw. GE-Flächen in Verbindung mit Text B-Text	
	Sichtfläche	
	Höhenschichtenlinien mit Höhenangabe	
	Erschließungswege, Geh-und Radwege in Gebieten mit Anpflanzgebieten und Umfahrt des Regenrückhaltebeckens	
A	Bezeichnung der Flächen mit Einschränkung der maximalen zulässigen immissionswirksamen Schallleistungspegel nachts in Verbindung mit Text B-Text	
	III. DARSTELLUNG AUSSERHALB DES PLANGELTUNGSBEREICHES	
	Fläche für Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangeltungsbereiches	

TEIL B-TEXT

1. **FESTSETZUNG ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG**

1.1. **EINFRIEDUNGEN**

Einfriedungen innerhalb des festgesetzten Industrie- und Gewerbegebietes zwischen straßenseitiger Grundstücksgrenze und straßenbegrenzungslinie der Straße "A", "B", "C", "D" und "E" sind als transparente, mit heimischen straßenseitiger Baugrenze sind zulässig. Bei einer Einfriedungshöhe von 1,80 m bezogen auf die Höhe der Fahrbahn der angrenzenden Straßenfläche zulässig.
Höhere Einfriedungen sind nur in einem Mindestabstand von 7,00 m (an der Straße "A"):bzw.:5;00:m:(an den Straßen "B", "C", "D" und "E") zur zugehörigen Straßenbegrenzungslinie zulässig.

1.2. **PARKPLÄTZE**

An den Straßen "A", "B", "C", "D" und "E" des festgesetzten Industrie- und Gewerbegebietes werden einseitig Flächen für das Parken von Fahrzeugen (Parkplätze - P) in einer Breite von 2,50 m festgesetzt (Querschnitte).
Die Flächen für das Parken von Fahrzeugen sind nicht durchgehend anzulegen; es werden Abschnitte von 50 m Länge vorgesehen.
Die Parkplatzabschnitte sind durch Straßenbegleitgrün, das in Abschnitten von maximal 50 m Länge vorgesehen ist, zu gliedern.

1.3. **EINFAHRTEN**

Festgesetzte Flächen für das Parken von Fahrzeugen (Parkplätze - P) und Straßenbegleitgrün dürfen ausnahmsweise für Grundstückszufahrten unterbrochen werden.

1.4. **VORGÄRTEN**

Der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze (Vorgartenbereich) ist als Grünfläche zu gestalten. Innerhalb dieses Bereiches ist die Herstellung befestigter Flächen mit Ausnahme von Grundstückszufahrten unzulässig.
Die Anordnung von Anlagen der Versorgungsträger sind in den Vorgartenbereichen zulässig.

1.5. **WERBEANLAGEN**

Innerhalb der Industriegebiete sowie der Gewerbegebiete des Bebauungsplanes sind beleuchtete Werbeanlagen jeder Art sowie angestrahlte Anlagen der Außenwerbung unzulässig, soweit sie den Verkehr auf der Autobahn und auf anderen Straßen beeinträchtigen.

2. **FESTSETZUNG ÜBER DIE BAULICHE NUTZUNG**

2.1. Nach Paragraph 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO wird festgelegt, daß Vergnügungsstätten, Tankstellen, Diskotheken und Spielhallen innerhalb des Bebauungsplangebietes unzulässig sind.
Ausgeschlossen werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Einzelhandelsbetriebe für Bekleidung, Haushaltsartikel und Lebensmittel.

2.2. Die maximale Firsthöhe wird für die ausgewiesenen GI-Flächen (Flächen [G] und [F]) mit 18,00 m über der bestehenden mittleren Geländehöhe (OKT) festgesetzt. Wenn Produktions- und Lagertechnik es erforderlich werden läßt, kann ein untergeordneter Teil der Bebauung handbar - nicht ausnahmsweise höher bis zu 32,00 m über OKT zulässig.

2.3. Die maximale Firsthöhe wird für die Gewerbeflächen (1) mit 12,00 m über OKT und für die anderen Flächen (2) mit 9,00 m festgesetzt. Die Flächen (1) und (2) sind (G) mit 9,40 m über OKT festgesetzt. Bei festgesetzten maximalen Firsthöhen können für Produktions- und Lagergebäude Ausnahmen zugelassen werden, soweit Produktions- und Lagertechnik des einzelnen Betriebes es erforderlich werden läßt. Ein untergeordneter Teil der Bebauung kann ausgenommen werden. Für diese Ausnahmen dürfen die maximal festgesetzten Firsthöhen um höchstens 3,00 m überschritten werden.

2.4. Für die Berechnung der Geschoßflächenzahl (GFZ) wird jedes Geschoßmaß ohne Zwischendecke 3,50 m zugrundegelegt.

2.5. In den festgesetzten abweichenden Bauweise gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise. Baulängen von mehr als 50 m sind zulässig.

2.6. Innerhalb der als "von der Bebauung freizuhaltenden Flächen" festgesetzten Sichtflächen (S) ist die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art (auch Werbeanlagen) sowie Bepflanzungen und Einfriedigungen mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über der Fahrbahn des angrenzenden Straßenkörpers unzulässig.
Ausgenommen hiervon sind freistehende Einzelbäume.

2.7. Innerhalb der als "von der Bebauung freizuhaltenden Flächen" festgesetzten Anbauverbotszone (A) ist die Errichtung von Hochbauten jeder Art (auch Werbeanlagen) unzulässig.

3. **ANPFLANZ- UND ERHALTUNGSBEREICHE/LANDSCHAFTSPFLEGE (Paragraph 9 (1) 25 BauGB i.V. mit Paragraph 9 (1) 20 BauGB)**

3.1. Nach Paragraph 9 (1) 25a BauGB festgesetzte Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit heimischen standortgerechten Gehölzarten zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind gemäß Pflanzschema des Landschaftspflegerischen Gutachtens vorzunehmen.

3.2. Die nach Paragraph 9 (1) 25a BauGB festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind nach Paragraph 9 (1) 25b BauGB dauernd zu erhalten.

3.3. Die nach § 9 (1) 25b BauGB festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind dauernd zu erhalten.
Bei der Bebauung von Flächen, die den Teich bzw. die Wasserfläche im Bereich der Ausgleichsmaßnahme "Ost-Straße "C" auf der Teilfläche (1) umgeben, ist darauf zu achten, daß der Wasserstand in den Kleingewässer durch Zuleitung von nicht verunreinigten Oberflächenwasser möglichst gleich bleibt.

3.4. Auf den als Grünflächen/Grün vorgesehenen Bereichen (öffentlichen Grünflächen und Parkplatzabschnitten) ist eine Bepflanzung mit einheimischen Sträuchern und Bäumen vorzusehen. Diese Flächen sind nach Paragraph 9 (1) 25b BauGB dauernd zu erhalten.

3.5. Innerhalb der Vorgartenbereiche (Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und hierzu parallel verlaufender straßenseitiger Baugrenze) ist eine Bepflanzung mit Baum-, Strauch- oder Staudengruppen aus standortgerechten Arten vorzunehmen. Es wird festgesetzt, daß die Bäume in den Vorgartenbereichen in einem Abstand von maximal 15 m anzupflanzen sind.

3.6. Gebäudeaußenwände, die über 150 m2 groß sind und keine Öffnungen (Fenster und Türen) aufweisen, sind zu mindest 20 % mit Fassadengrün zu versehen, sofern die Anlage des Fassadengrüns ohne zusätzlichen Befestigungs- und Gerüstaufwand möglich ist und sofern die Kontrollmaßnahmen vom Wetterlesiplatz der vorgesehenen Mauerbaustoffe durch der Fassadengrün nicht beeinträchtigt wird.

4. **SCHALLSCHUTZMASNAHMEN**

4.1. **SCHUTZ DER WOHNBEBAUUNG AUSERHALB DES PLANGELTUNGSBEREICHES**

Zum Schutz der vorhandenen und geplanten Wohngebiete außlich des Plangeltungsbereiches sowie der umliegenden Bebauung im Dorfgebiet und Außenbereich vor Lärm von den als Industrie- und Gewerbegebiet ausgewiesenen GI-Flächen ist die Festsetzung der maximalen Schallleistungspegel nachts erforderlich. Für die in der folgenden Übersicht genannten Teilflächen sind nur Betriebe zulässig, deren Emissionen die angegebenen maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel nachts (22-6 Uhr) nicht überschreiten (Grundlage: BauNVO, § 1, (4), Satz 1, Diff. 2).

In der Planzeichnung werden die eingeschränkten Flächen durch den entsprechenden Buchstaben gekennzeichnet. Zusätzlich wird der maximal zulässige immissionswirksame Schallleistungspegel tags/nachts angegeben.

Teilfläche	maximal zulässiger immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel nachts (w", max.nachts (dB(A)/m2)*)
A	55
B	50
C	45
D	40

*) bezogen auf die Baufläche,
Quellhöhe 1,0 m über Gelände

4.2. **SCHUTZ VON NORM- UND BÜRORÄUMEN INNERHALB DES B-PLANGEBIETES**

Für die den ständigen Aufenthalt dienenden Räume werden für die im Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche folgende Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 festgesetzt:

- Lärmpegelbereich V,
- Lärmpegelbereich IV,
- Lärmpegelbereich III.

Die sich aus der Zuordnung zu den Lärmpegelbereichen ergebenden Anforderungen an den passiven Lärmschutz sind im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der DIN 4109 zu ermitteln.
Fenster von Schlafräumen sind mit schallgedämpften Lüftungen zu versehen; das Schalldämmaß ist nach DIN 4109 in Abhängigkeit vom zutreffenden Lärmpegelbereich zu ermitteln.

5. **SONSTIGE FESTSETZUNGEN**

5.1. Der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Upahl ist als Anlage das Landschaftspflegerische Gutachten beigefügt.

5.2. Der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Upahl ist als Anlage das Lärmschutzgutachten beigefügt.

RECHTSGRUNDLAGEN

Als Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 der Gemeinde Upahl gelten:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 1 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 885, 1122).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr. 3 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 (BGBl. II S. 889, 1122).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl.I Nr. 3 vom 22. Januar 1991).

SATZUNG DER GEMEINDE UPAHL

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.4 "AN DER SILBERKUHLE" INDUSTRIE- UND GEWERBEGEBIET

bagrenzt: - nördlich durch die Trasse der geplanten Autobahn "A 20",
- westlich durch die Landstraße LJO 3
- südlich durch die Ortslage Upahl
- östlich durch Flächen der Landwirtschaft

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl I S. 2253), zuletzt geändert durch Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II Nr.1 des Eingungsvertrages vom 31. August 1990 in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 S 885,1122), sowie nach § 83 der Bauordnung vom 20. Juli 1990 (GBl I Nr.50 S.929) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom _____ und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.4,--- für den oben gezeichneten Gebiet bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) dem Text (Teil B), erlassen.

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 26.6.1992. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang des Aufstellungsbeschlusses am 6.7.1992 erfolgt.

Upahl den 27. MAI 1993

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 6.7.1993 geprüft. Das Ergebnis ist aufgestellt worden.

Upahl den 27. MAI 1993

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs1. Satz 1 Bau GB ist am 6.7.1992 durchgeführt worden. Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 2 Abs 2 Satz 2 Nr. 1 Bau GB (Ver.§4 Abs1 BauGB) beteiligt worden.

Upahl den 27. MAI 1993

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 6.7.1993 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 6.7.1993 gebilligt.

Upahl den 27. MAI 1993

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.9.1992 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Upahl den 27. MAI 1993

Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung vom 22.03.2000 der höheren Verwaltungsbehörde nach § 6 Abs.2 BauGB/§83 BauO LM erteilt. Die Genehmigung und Hinweisen wurden erteilt.

Upahl den 28.03.2000

Die Gemeindevertretung hat am 9.12.1992 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und der Auslegung bestimmt.

Upahl den 27. MAI 1993

Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluß der Gemeindevertretung vom 30.06.2000 erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 28.07.2000 Az.:10.112-5 ohne ---- bestätigt.

Upahl den 28.03.2000

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 17.1.1993 bis zum 17.2.1993 während der Dienststunden nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Bekanntmachung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist vorgebracht werden können, am 22.12.1992 bekanntgemacht worden.

Upahl den 27. MAI 1993

Die Begründung zum Bebauungsplanes sowie die Stellg. bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 22.06.1993 in Gü.-Zeit ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Zulässigkeit der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs.1 Bau GB) und welter auf Fälligkeiten und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 39 Abs 1 Satz 3 Nr. 5 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist am 01.01.1994 in Kraft getreten.

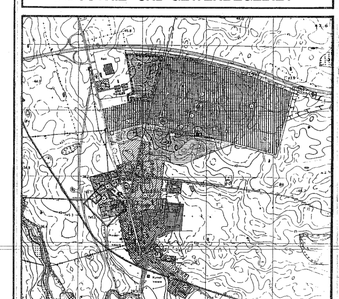
Upahl den 02.06.2000

Der katastermäßige Bestand am _____ sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Schwartau den 10.11.1992
Öffentl. best. Verm.-Ing.

SATZUNG DER GEMEINDE UPAHL

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.4 "AN DER SILBERKUHLE" INDUSTRIE- UND GEWERBEGEBIET



INGENIEURBÜRO
BERTZ u. DOHSE
Hüxstraße 8 2400 Lübeck 1 Tel. 0451 896451
Grüner Weg 2420 Grossenkönkiez Tel. 702077

Planungsstand: 2. JULI 1992
SATZUNG