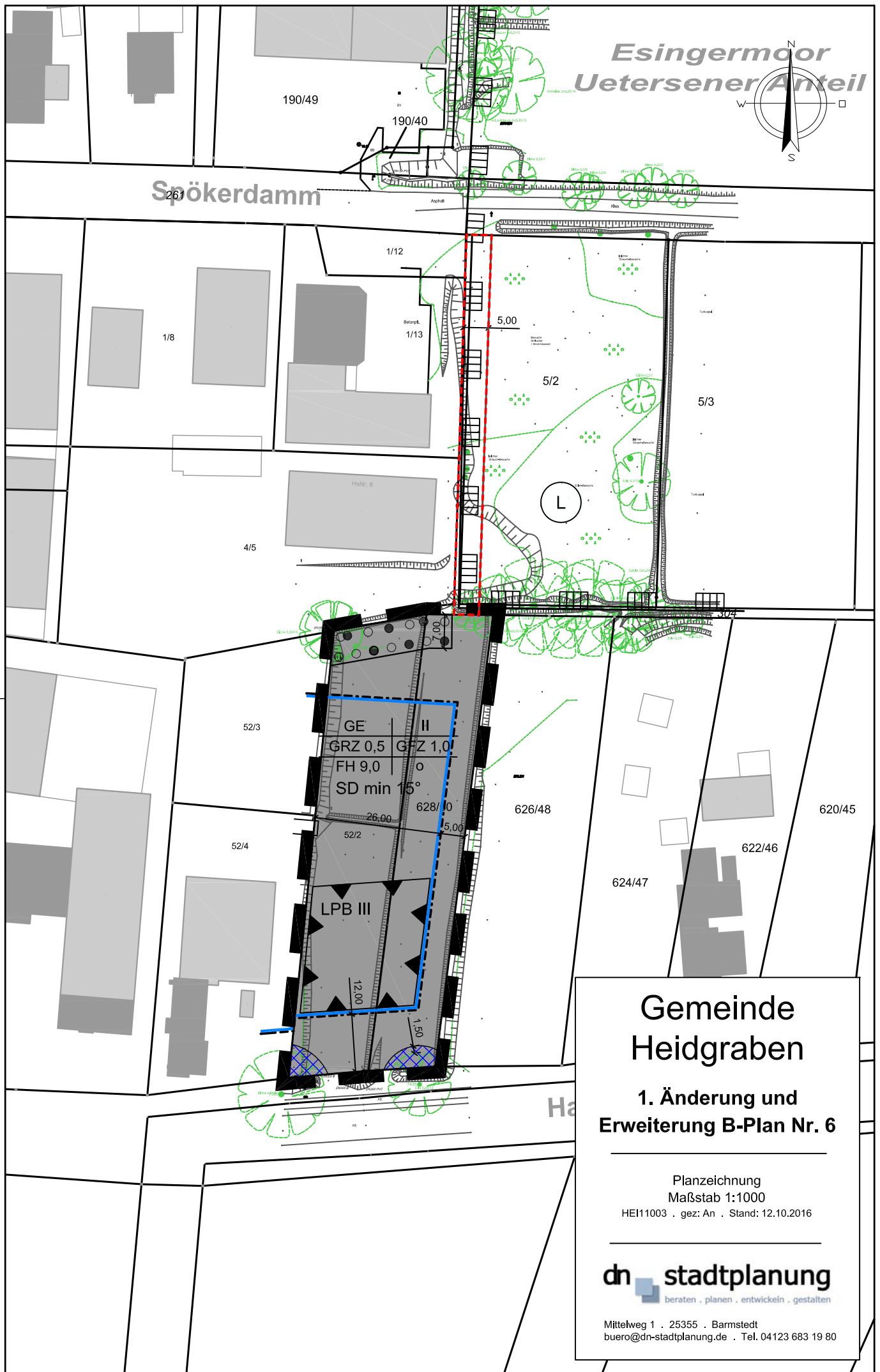
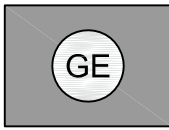




I. Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)



Gewerbegebiete
(§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,5

Grundflächenzahl

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, Hier: 2

GFZ 1,0

Geschossflächenzahl

FH 9,0

Firsthöhe als Höchstmaß im Metern
(Firsthöhe = Senkrechter Abstand zwischen der
Geländeoberkante und dem höchsten Punkt des Daches)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

o

Offene Bauweise

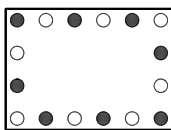


Baugrenze

SD min 15°

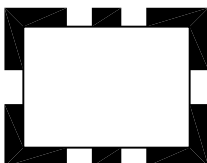
Satteldach mit minimum 15 ° Dachneigung

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

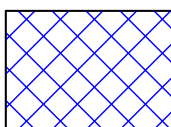


Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für
Bepflanzungen und für die Erhaltung von
Bäumen, Sträuchern und sonstigen
Bepflanzungen

5. Sonstige Planzeichen



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
der Bebauungsplanänderung und
-erweiterung
(§ 9 Abs. 7 BauGB)



Fläche auf der bauliche Anlagen,
Versiegelungen, Abgrabungen und
Aufschüttungen unzulässig sind
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)

**Gemeinde
Heidgraben**

1. Änderung und Erweiterung B-Plan Nr. 6

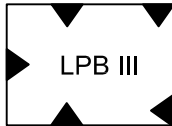
Zeichenerklärung

Seite 1/2

HE111003 . gez: An . Stand: 12.10.2016

dn stadtplanung
beraten . planen . entwickeln . gestalten

Mittelweg 1 . 25355 . Barmstedt
buero@dn-stadtplanung.de . Tel. 04123 683 19 80

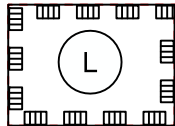


Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen
oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche
Umwelteinwirkungen im Sinne des
Bundes-Immissionsschutzgesetzes,
Hier: Lärmpegelbereich 3
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

II. Nachrichtliche Übernahmen

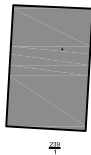


Befahrbare Privatstraße des Vorhabenträgers



Landschaftsschutzgebiet

III. Darstellungen ohne Normcharakter



Gebäude, Bestand



Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze, Bestand



Baum, Bestand



Graben, Bestand

Gemeinde Heidgraben

1. Änderung und Erweiterung B-Plan Nr. 6

Zeichenerklärung

Seite 2/2

HE111003 . gez: An . Stand: 12.10.2016

dn stadtplanung
beraten . planen . entwickeln . gestalten

Mittelweg 1 . 25355 . Barmstedt
buero@dn-stadtplanung.de . Tel. 04123 683 19 80

I. Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO

1. Ausschluss von Nutzungen, Allgemeine Zulässigkeit (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

- 1.1 Geruchsemitternde Gewerbebetriebe oder Anlagen sind allgemein unzulässig.
- 1.2 In dem Gewerbegebiet sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsicht – und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 2 allgemein zulässig.
- 1.3 Einzelhandel im Gewerbegebiet (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- 1.3.1 Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.
- 1.3.2 Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 300 m² Geschossfläche zulässig, wenn sie
- nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
 - in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem am gleichen Standort vorhandenen Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und
 - diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
- 1.3.3 Eine Überschreitung der maximal zulässigen Geschossfläche von 300 m² für den Einzelhandelsanteil kann darüber hinaus bis zu maximal 1.200 m² Geschossfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Steinmetzbetriebe sowie Gewerbebetriebe des Kfz-Handwerks, des Holzver- oder holzbearbeitenden Bereichs einschließlich Möbel oder des Bau- und Gartenbedarfs handelt; auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils kann in diesem Fall verzichtet werden.

2. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

- 2.1 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sind mit Ausnahme von Einfriedungen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- 2.2 Im Bereich zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und straßenseitiger Baugrenze dürfen Einfriedungen und Bepflanzungen eine Höhe von 0,70 m – gemessen von der Fahrbahnoberkante – nicht überschreiten (Sichtdreiecke).

3. Garagen und Stellplätze (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Stellplätze, Garagen und Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht auf der Fläche zum Erhalt und zum Anpflanzen von Gehölzen.

4. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB, § 1 Abs. 4 Ziffer 1 BauNVO)

- 4.1 Zum Schutz der schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnen und Büronutzung) vor Verkehrslärm wird der in der Planzeichnung dargestellte Lärmpegelbereich nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau festgesetzt.

Die Außenbauteile müssen nach Tabelle 8 der DIN 4109 mindestens folgenden Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung genügen:

Lärmpegelbereich	Aufenthaltsräume in Wohnungen erf. $R'_{w,res}$ in dB	Büroräume erf. $R'_{w,res}$ in dB
III	35	-

Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß erf. $R'_{w,res}$ gilt für die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach und Dachschrägen. Der Nachweis ist im Einzelfall in Abhängigkeit der Raumgeometrie und der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage ist die als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN 4109 (Ausgabe 1989).

- 4.2 Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Räumen, die zum Schlafen genutzt werden, ist im festgesetzten Lärmpegelbereich III durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere - den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende - Maßnahmen sicherzustellen. Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.
- 4.3 Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

Hinweis:

Die Anforderungen für die Lärmpegelbereiche I bis III sind in der Regel mit den Bauweisen erfüllt, die aufgrund der Anforderungen an den Wärmeschutz geschuldet sind.

II. Festsetzungen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a/b BauGB)

1. Fläche zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche zum Anpflanzen und zum Erhalt von Anpflanzungen dient dem Erhalt der vorhandenen Gehölze sowie der ergänzenden Anpflanzung standortgerechter Laubgehölze. Die Gehölze sind vor Eingriffen zu schützen und dauerhaft zu sichern, zu pflegen und zu entwickeln.

Abgängige Gehölze sind durch entsprechende Neupflanzungen zu ersetzen.

Geländeaufschüttungen und Abgrabungen sowie Oberflächenversiegelungen sind nicht zulässig.

Artenvorschläge:

Birke (*Betula pubescens*)

Eberesche (*Sorbus aucuparia*)

Erle (*Alnus glutinosa*)

Weiden in Arten (*Alnus aurita*, *A. caprea*, *A. viminalis*)

III. Örtliche Bauvorschriften nach § 84 Abs. 1 LBO (Schl.-H.)

1. Werbeanlagen gem. § 11 LBO (Schl.-H.)

- 1.1 Zulässig sind nur Werbeanlagen, die auf im Plangebiet ansässige Firmen hinweisen.
- 1.2 Werbeanlagen sind nur flach auf der Außenwand der Gebäude in waagerechter Ausführung zulässig.
- 1.3 Die Größe einer Werbeanlage pro Gebäude beträgt max. 2 qm.
- 1.4 Beleuchtete Werbeanlagen sind nur in mattweißem Licht zulässig.
- 1.5 Freistehende Werbeanlagen sind unzulässig.

2. Fassaden und Dächer

- 2.1 Die Außenwände der Gebäude sind in weißen oder lichtgrauen Materialien herzustellen. Zulässig sind auch rote bis rotbraune sowie braune Materialien.
- 2.2 Die Eindeckung der Dächer ist in anthrazitfarbenen, roten bis rotbraunen oder braunen Materialien herzustellen. Ebenfalls zulässig sind begrünte Dächer sowie Anlagen zur Nutzung der Solarenergie.

Aufgestellt: Pinneberg, 12.06.2016

dn  **stadtplanung**
beraten . planen . entwickeln . gestalten

dn.stadtplanung . GbR
Dorle Danne & Anne Nachtmann
Mittelweg 1 . 25355 . Barmstedt
Tel.: 04123 683 19 80 . Fax.: 04123 921 88 44
buero@dn-stadtplanung.de
www.dn-stadtplanung.de