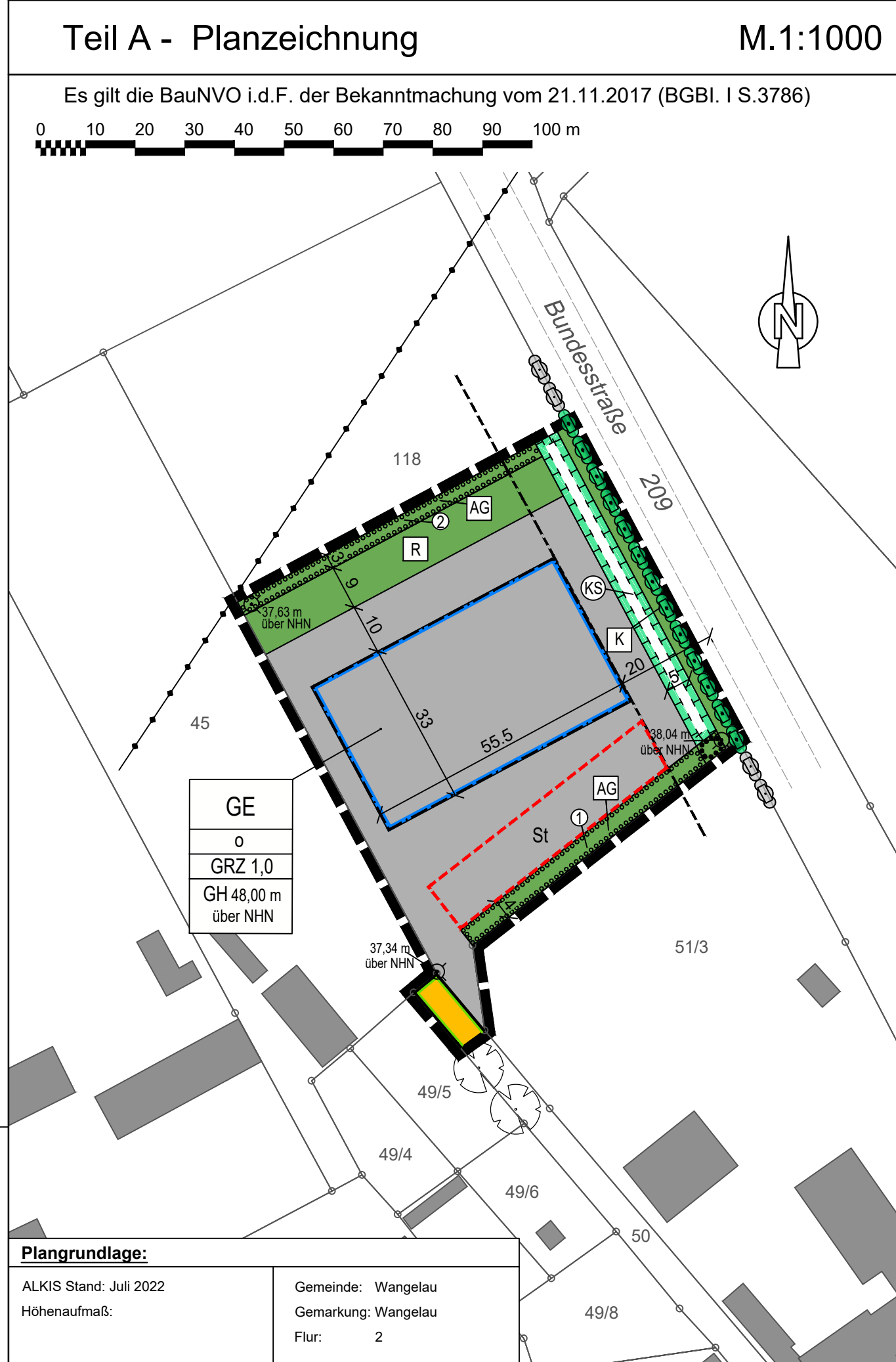


Satzung der Gemeinde Wangelau über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 "Gewerbegebiet nördlich der Dorfstraße / westlich der B 209 / östlich des Lüttenweg"



Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- Kennziffer 1
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- Erhaltung von sonstigen Bepflanzungen (Knick) § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
- Stellplätze St
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
- Maßangabe in Meter 5,00

Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs. 6 BauGB

- Geschützter Knick § 21 Abs. 1 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG
- Anbauverbotszone hier: 20m an Bundesstraße 209 § 9 Abs. 1 FStrG

Darstellungen ohne Normcharakter

- Vorh. Flurstücksgrnze
- Vorh. Flurstücksnummer 51/4
- Vorh. Gebäude
- Kronenbereich außerhalb des Geltungsbereichs
- Knick außerhalb des Geltungsbereichs
- Oberkante Gelände in m über NHN (Normalhöhennull) 38,04 m über NHN

4.3 Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote des § 44 BNatSchG in Bezug auf die Artengruppe der Fledermäuse sind im Plangebiet nur fledermausfreundliche Beleuchtungen mit abgeschirmten und nach unten strahlenden Leuchtörpern mit LEDs eines Spektralbereichs zw. 570 und 630 nm und einer Licht-Farbttemperatur von max. 2.200 Kelvin zu verwenden, die ein staubdichtes Leuchtgehäuse mit einer Oberflächentemperatur von max. 60°C aufweisen. Die Beleuchtung ist auf die Dauer der tatsächlichen Nutzung zu beschränken. Baustrahler etc. sind nur bei Bedarf anzuschalten und dann entsprechend auszurichten sowie nach oben und zu den Seiten abzuschirmen, sodass das Licht möglichst wenig streut.

5. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Die Oberfläche der Fahrgassen und der sonstigen Fahrfächen sind in ebenem Pflaster herzustellen. Als eben gilt ein Pflaster, wenn die Summe aus Fuge und beiden Fasen ≤ 9 mm beträgt. Alternativ ist der Einsatz von Asphalt zulässig.

5.2 Fahnenmasten sind entsprechend des aktuellen Standes der Technik mit innenliegenden Hissvorrichtungen mit einem freibeweglichen Kragarm auszustatten. Bei der Befestigung der Fahnen an den Fahnenmasten sind impulshaltige Geräusche auszuschließen, z.B. durch Gummiummantelung des Gewichtes u.ä.. Diese dürfen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden und sollen als Werbeanlagen gelten. Die Fahnenmasten dürfen eine Höhe von 20 m nicht überschreiten.

6. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen und Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a und b BauGB)

6.1 Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Kennziffer 1 sind mit gleichmäßigem Abstand 8 St. einheimische Laubbäume oder Obstbäume alter Kultursorte mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm zu pflanzen, sodass eine Baumreihe entsteht.

6.2 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Kennziffer 2 ist zu mindestens 50% mit freiwachsenden Gehölzgruppen der Schlehen-Hasel-Knicks und Obstbäumen alter Kultursorten zu bepflanzen. Die verbleibende Fläche ist zu einer blühreichen Gras- und Staudenflur zu entwickeln.

6.3 Je angefangene 5 Stellplätze ist ein gebietsheimischer, standortgerechter Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 14 - 16 cm zu pflanzen. Die Baumgruben sind mit geeignetem Substrat mit mind. 12 m² durchwurzelbarem Raum und einer mind. 10 m² großen begrünten Vegetationsfläche herzustellen.

6.4 Alle anzupflanzenden Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.

7. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB)

Der erforderliche Kompensationsbedarf der Eingriffsregelung für das ausgewiesene Gewerbegebiet (GE) wurde mit einem Umfang von m² Fläche ermittelt. Der erforderliche Ausgleich erfolgt auf dem Flurstück, Flur, Gemarkung der Gemeinde

Satzung

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Wangelau vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 "Gewerbegebiet nördlich der Dorfstraße / westlich der B 209 / östlich des Lüttenweg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		
GE	Gewerbegebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 8 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		
GRZ 1,0	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
GH 48,0 m	Gebäudehöhe als Höchstmaß in m über NHN (Normalhöhennull) siehe Teil B - Text Ziffer 2	
o	Offene Bauweise	
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		
Baugrenze	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO
Verkehrsflächen		
Strassenverkehrsflächen	Strassenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Strassenbegrenzungslinie	Strassenbegrenzungslinie	
Grünflächen		
Private Grünfläche	Private Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
R	Retentionsfläche	
K	Knick	
AG	Abschirmgrün	
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		
Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Zweckbestimmung: Knickschutzstreifen	Zweckbestimmung: Knickschutzstreifen	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Teil B - Text

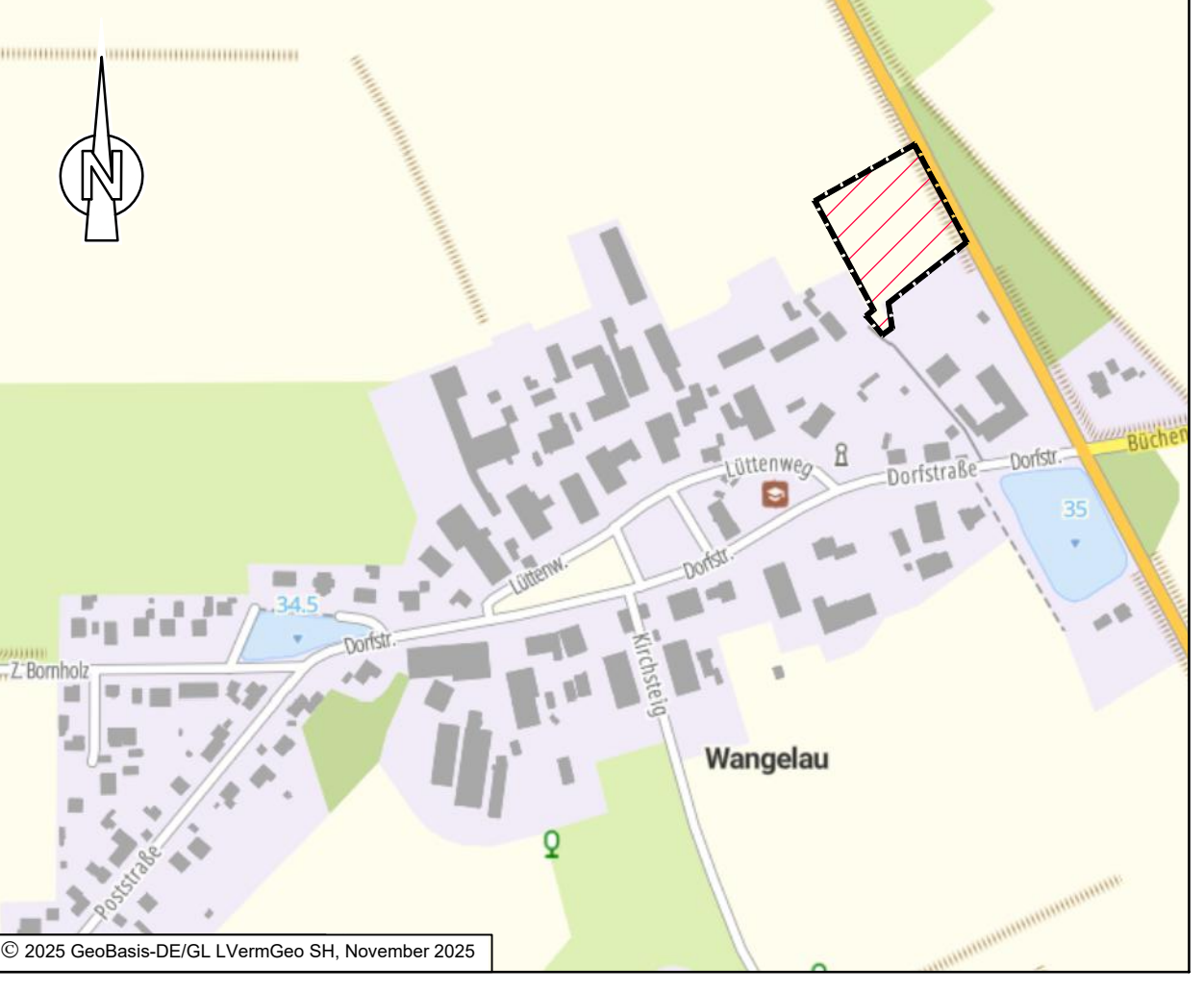
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 Abs. 5 und § 8 BauNVO)
Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) sind die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO zulässigen Nutzungen (Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke) nicht zulässig.
- Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) sind die gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungstätten) nicht zulässig.**
- Höhe von baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §16 und § 18 Abs. 1 BauNVO)
Innerhalb des Gewerbegebietes ist eine maximal festgesetzte Gebäudehöhe (GH) durch Höhenangabe über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Die Gebäudehöhe (GH) entspricht dem höchsten Punkt des Gebäudedaches. Für bestimmte Bereiche sind Ausnahmen wie nachfolgend zulässig:
Von der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) ausgenommen sind betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen für Lüftungen und Kühlung, Schornsteine und betriebsbedingte Antennenanlagen sowie untergeordnete Bauteile. Für die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) um bis zu 2,00 m zulässig. Die Gebäudehöhe (GH) entspricht dem höchsten Punkt des Daches.
- Grünflächen und Flächen zur Regelung des Wasserabflusses** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 16 BauGB)
3.1 Zur Rückhaltung und Versickerung anfallender Niederschlagswasser sind auf der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Retention" (R) naturnahe, begrünte Auffang-, Versickerungs- und Verdunstungsmulden anzulegen. Die gesamte Fläche ist durch eine naturnahe Wiese zu begrünen und über eine einschürige Mahd im Herbst von Gehölzbewuchs freizuhalten.
3.2 Stellplätze, Wegeflächen und Zufahrten sind mit versickerungsfähigen Aufbauten oder in wassergebundener Bauweise herzustellen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
4.1 Der Knickschutzstreifen (KS) ist als extensive Gras- und Staudenflur zu entwickeln. Abgrabungen und Aufschüttungen, Bodenversiegelungen, bauliche Anlagen jeglicher Art sowie Lagerflächen sind im Bereich des Knickschutzstreifens unzulässig.
4.2 Flachdächer und flach geneigte Dächer sind extensiv zu begrünen und mit einem Substrataufbau von mind. 15 cm zu versehen. Anlagen der Solarthermie sind in Kombination mit einer Dachbegrünung zulässig.

Örtliche Bauvorschriften (§ 86 Landesbauordnung (LBO))

- Werbeanlagen**
Innerhalb des Gewerbegebietes (GE) ist eine Fremdwerbung nicht zulässig.
- Fassadenbegrünung**
Geschlossene, fensterlose Fassaden ab einer Größe von 100 m² sind mit Rank- und Kletterpflanzen zu begrünen, sofern diese nicht für die Nutzung von erneuerbaren Energien vorgesehen sind. Es ist je 2,0 m Wandlänge eine Pflanze zu verwenden. Für die Bepflanzung ist mindestens pro Pflanze eine unversiegelte, offene Pflanzscheibe mit einem geeigneten durchwurzelbaren Substrat von mind. 0,5 m² anzulegen.

Hinweise

- Vorschriften**
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können beim Amt Lüttau, Amtsplatz 6, 21481 Lauenburg/Elbe eingesehen werden.
- Artenschutz**
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote des § 44 BNatSchG in Bezug auf die Artengruppe der Brutvögel dürfen Arbeiten zur Baufeldfreimachung, Abschieben und Abgraben von Boden und sonstige Vegetationsbeseitigungen nur außerhalb der Brutperiode zwischen dem 1. Oktober und Ende Februar erfolgen bzw. begonnen werden und dürfen während der Brutzeit nicht länger als eine Woche unterbrochen werden.
Alternativ ist eine Baufeldfreigabe durch einen Fachgutachter mit anschließendem Baubeginn innerhalb der nächsten 5 Tage erforderlich.



**Satzung der Gemeinde Wangelau
über den vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Nr. 4
"Gewerbegebiet nördlich der Dorfstraße /
westlich der B 209 / östlich des Lüttenweg"**

Kreis Herzogtum Lauenburg

Verfahrensstand nach BauGB			23843 Bad Oldesloe Papierberg 4 Tel.: 0 45 31 / 67 07 - 0 Fax: 0 45 31 / 67 07 - 79 E-mail: oldesloe@gsp-ig.de Internet: www.gsp-ig.de
Stand: 07.05.2026 / BH/SR			

P-Nr.: 22 / 1446