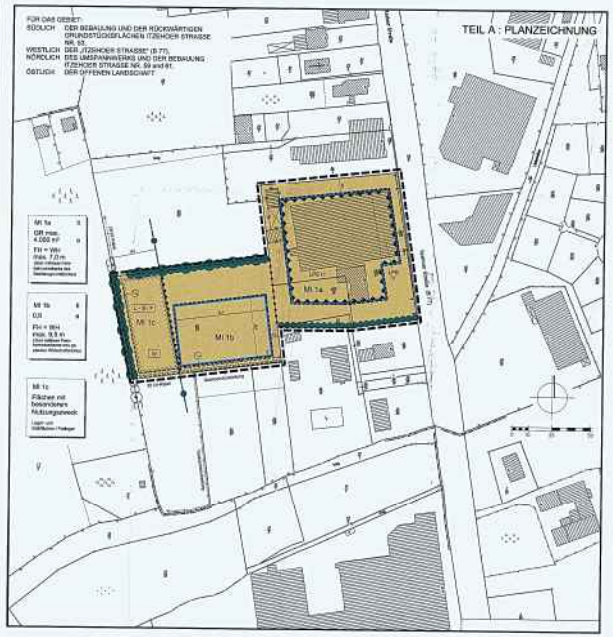
SATZUNG DER GEMEINDE HOHENWESTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 42 „HOHENWESTEDTER WERKSTATT"

TEIL A : PLANZEICHNUNG



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Plan-zeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	I. FESTSETZUNGEN	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 42	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Art und Maß der baulichen Nutzung	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
MI	Mischgebiet (s. Text B - Teil, Ziffer I. 1.)	§ 9 BauNVO
0,6	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 19 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
GR max. 4.000 m²	Höchstzulässige Grundfläche (GR) mit Flächenangabe	§ 19 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
FH = WH max. 7,0 m	Höchstzulässige First- und Traufhöhe Wandhöhe (Bezugspunkte sowie Nutzungsbeschränkung s. Text B - Teil, Ziffer I. 2.)	§ 18 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
	Bauweise / Baugrenzen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
a	Abweichende Bauweise (s. Text B - Teil, Ziffer I. 4.)	§ 22 Abs. 4 BauNVO
	Baugrenze (s. Text B - Teil, Ziffer I. 3.)	§ 23 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, o.ä. mit Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	Flächen mit besonderem Nutzungszweck	**§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB**
L.S.V	Lager- und Stellflächen / Freilager	§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
1985	„Waldschutzstreifen" (s. Text B - Teil, Ziffer I. 4.)	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
	Verkehr	**§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
	Ein- und Ausfahrtsbereiche (Bahnübergangsstraße)	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Hauptversorgungsleitungen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB**
	Gasleitung unterirdisch	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
	20 kV - Erdkabel (unterirdisch)	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
	Immissionsschutz	**§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
	Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkung im Sinne des BImSchG	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
LP8 R'w,ges	Lärmpegelbereiche s. Text, Teil B Ziffer I. 5.1 - 5.3	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Grünordnung	**§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**
	Bäume und Sträucher auf Knickwall mit 1,0 m Baumstreifen zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Hecke zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

PLANZEICHENERKLÄRUNG (FORTSETZUNG)

Plan-zeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
weiße su	**I. FESTSETZUNGEN**	
	Sonstige Flächenform	
G	Mit Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsträger (Elektrizitätsversorgung, unterirdisch)	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
G	Mit Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsträger (20 kV-Kabel, unterirdisch)	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
a,b 0,3 MI 1a	Bemaßung in m	
a,b MI 1a	Bezeichnung der Teilgebiete	
	II. Darstellungen ohne Normcharakter	
	Vorhandene bauliche Anlagen	
	Mit Realisierung des Bebauungsplanes vorraussichtlich fortfallende bauliche Anlagen	
	Flurstücksgrenze	
	Flurstücksgrenze	
	Gemarkungsgrenze	
	vorhandener Knick mit Bewuchs	
	vorhandener Wald (weitestmögliche Ausdehnung)	
	III. Nachrichtliche Übernahmen	
	Knick	§ 25 Abs. 3 LNatSchG SH
	25 m Regelabstand zum Wald (weitestmögliche Ausdehnung)	§ 24 Abs. 3 LWaldG

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990

TEIL B : TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungsbeschränkungen (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

In dem festgesetzten Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3, 5, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen - Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für sportliche Zwecke, Tankstellen und Vergnügungsstätten (z.B. Diskotheken, Tanzcafés, Bars und Trinkhallen) - unzulässig.

2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen bei Einhaltung der Abstandsflächen nach der Landesbauordnung für die Errichtung von offenen, nördlichen Lkw-Schutz der Eingangs- und Ausfahrtsgebäude bis zu einer Tiefe von 2,0 m überschritten werden.

3. Ausnahme vom Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 31 Abs. 1 BauGB)

Innerhalb der Teilgebiete MI 1a und MI 1b darf die maximal zulässige Wand- und Traufhöhe Technische baulicher Anlagen bis zu 1,5 m für technisch notwendige Aufbauten (z.B. Belüftungsgeräte/-kamine, Brandschutztürme, Lüftungsanlagen, Wärmerückgewinnung und sonstige notwendige technischen Einrichtungen und Anlagen) als ausnahmsweise Maße bis zu max. 5% der Grundfläche der Hauptgebäude überschritten werden.

TEIL B : TEXT (FORTSETZUNG)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

4. Zulässige Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)

In den Teilgebieten des Mischgebietes darf die so genannte „Kappungsgrenze" gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO von 0,8 durch bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO nicht überschritten werden.

5. Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

In den Teilgebieten MI 1a und MI 1b mit abweichender Bauweise nach Gebäude gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO in offener Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m zulässig.

6. Flächenhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der vom Bebauung freizuhaltenden Flächen mit der Zweckbestimmung „Waldschutzstreifen" sind bauliche Anlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Hierzu zählen nicht Grundstückseinfriedungen mit einer maximalen Höhe von 2,5 m. Hiervon ausgenommen sind Lager- und Stellflächen und Freilager sowie private Erschließungswege.

7. Ordnungsmaß (§ 1 Abs. 3 Satz 3 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zum nachhaltigen Schutz, Erhalt und Entwicklung der Innenhalb des Plangebiets (mittig auf Grundstücksgrenze) vorhandenen Knicks ist auf den jeweiligen Grundstücksflächen ein 1,0 m breiter Baumstreifen, beginnend auf den Wallfuß, entlang der Knicks von jeglicher Bebauung und Nutzung freizuhalten.

8. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 i.Vm. § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

8.1 Zum Schutz gegenüber Verkehrslärm von B 77 sind bei Wohn-, Arb- und Aufenthalts-Büro und Betriebsräumen (gemäß § 6 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO), die zur „Itzehoer Straße" ausgerichtet sind, mit passivem Schallschutz zu versehen.

Die passive Schallschutz muss an den Straßenfronten und den Giebelhöhen bis zu einer Tiefe von 28 m rückseitigen Lärmpegelbereich IV und bis zu einer Tiefe von 70 m Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 entsprechen.

Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	maßgeblicher Außenlärmpegel L_a (dB(A))	erforderliches bewertetes Schalldämm-maß des Außenbauteile $^{1)}$ $R'_{w,ges}$ (dB(A))	
		Wohnräume	Büroräume $^{2)}$
IV	66 - 70	40	35
V	61 - 65	35	30
VI	56 - 60	30	30

1) Resultierende Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils aus Wänden, Fenstern und Lüftungseinrichtungen

2) Als Aufenthaltsräume von Büros, bei denen die arbeitsplatzbezogenen Anforderungen der Technischen Regeln für Arbeitsstätten (ASR) eingehalten werden, können Räume mit einem um 5 dB(A) niedrigeren resultierenden Schalldämmmaß ausgeführt werden.

8.2 Schutz- und Klimaschirme von Betriebsräumen sind außerdem mit schallgedämpften Lüftungen zu versehen.

8.3 Im Rahmen der Baugenehmigungen ist die Eignung der geplanten Gebäudekonstruktionen nach den Normen DIN 4109 nachzuweisen. Die für die Festsetzungen der Überschreitungen wegen Verkehrslärmungen vorgenommen wurden, ist im Rahmen der Nachweise für den passiven Schallschutz mit einer ergänzenden Ermittlung der Lärmbelastungen eine Abwendung der Anforderungen zulässig.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 92 LBO)

1. Werbeanlagen

1.1 Werbeanlagen sind in den Teilgebieten MI 1a und MI 1b nur an den Gebäudefassaden und notwendigerweise in den beiden Ein- und Ausfahrtsbereich des Mischgebietes in der „Itzehoer Straße" zulässig, ohne diese Hierdurch die Sichtfelder eingeschränkt werden dürfen.

Unzulässig sind:

- Werbeanlagen auf Dächern
- Anlagen mit wechselndem und / oder bewegtem Licht
- nach oben abstrahlende Reflexionen und starke Lichtquellen

1.2 Ordnungswidrigkeiten (§ 80 LBO)

Ordnungswidrig handelt nach § 80 Abs. 1 LBO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Bauvorschrift dieser Satzung über durchführen lässt, die der Ziffer Nr. 1.1 dieser örtlichen Bauvorschriften widerspricht. Ordnungswidrigkeiten können nach § 80 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 11.07.2007. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der „Hohenwestedter Zeitung" am 13.07.2007 erfolgt.

2. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 BauGB 07 („Scoping") ist gemäß § 3 Abs. 1 Satz 1 BauNVO nicht überschritten werden.

3. Die von der Planung betroffen Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und anerkannten Naturschutzverbänden wurden mit Schreiben vom 16.07.2007 nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB 07 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB 07 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 11.07.2007 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 42, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 27.07.2007 bis zum 27.08.2007 während der Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Hohenwestedt nach § 3 Abs. 2 BauGB 07 öffentlich ausgelegen. Die ortsübliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungszeit von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Abdruck in der „Hohenwestedter Zeitung" am 18.07.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Hierbei ist darauf hingewiesen worden, dass im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB 07 keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB 07 durchgeführt wird und der Zugriff ist darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange, der anerkannten Naturschutzverbände und der Bürger (Öffentlichkeit) am 09.09.2007 geprüft. Das Ergebnis ist am 07.07.2007 mitgeteilt worden.

7. Der Bebauungsplan Nr. 42, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 05.09.2007 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzungsbestimmung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 09.09.2007 gebilligt.

8. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sind hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Hohenwestedt, den 01.OKT. 2007

Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand am 28.06.2007 und die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Rendsburg, den 01.OKT. 2007

Öffentl. best. Verm.-Ing.

10. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 11.10.2007 durch Abdruck in der „Hohenwestedter Zeitung" ortsüblich bekannt gemacht worden; in der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtsverfolgungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist ordnungsgemäß zustande gekommen.

Hohenwestedt, den 11. OKT. 2007

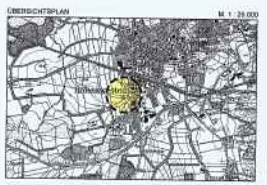
Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB/07) in der aktuellen Fassung sowie nach § 92 der Landesbauordnung vom 13. Januar 2000 (GVOBl. Schl.-H., S. 47ff) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 05.09.2007 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 42 „Hohenwestedter Werkstatt" der Gemeinde Hohenwestedt für das Gebiet südlich der Bebauung und der rückwärtigen Grundstücksflächen Itzehoer Straße Nr. 93, westlich der „Itzehoer Straße" (B 77), nördlich des Umspannwerks und der Bebauung Itzehoer Straße Nr. 89 und 91 und östlich der offenen Landschaft, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

SATZUNG DER
GEMEINDE HOHENWESTEDT
- KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE -
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 42
„HOHENWESTEDTER WERKSTATT"

FÜR DAS GEBIET
SÜDLICH DER BEBAUUNG UND DER RÜCKWÄRTIGEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN ITZEHOER STRASSE NR. 93,
WESTLICH DER „ITZEHOER STRASSE" (B 77),
NÖRDLICH DES UMSPANNWERKS UND DER BEBAUUNG ITZEHOER STRASSE NR. Straße 91
ÖSTLICH DER OFFENEN LANDSCHAFT

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 25.000



- SATZUNG -

Bearbeitungs- und Verfahrensvermerk	Planunterlagen	Maßstab	Planungsstand
Gemeindevertretungsbeschluss vom 05.09.2007	ALK - ISONAS 3800	1 : 1.000	vom 27.06.2007
Bekanntmachung	DHTN Auftrag	ÜH 1/10000	(Plan-Nr. 3.0)