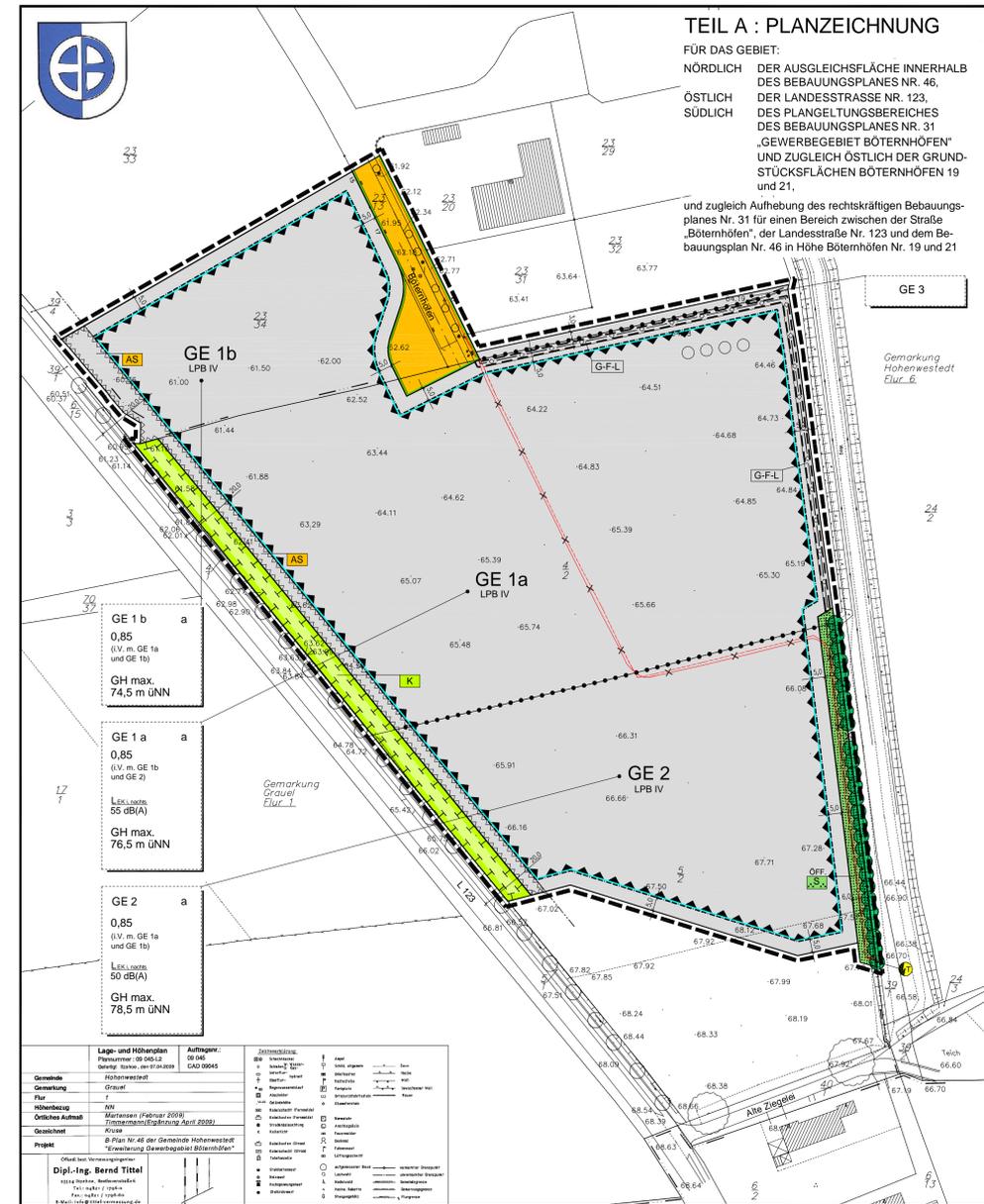


SATZUNG DER GEMEINDE HOHENWESTEDT ÜBER DIE 1. VEREINFACHTE ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 46



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	I. FESTSETZUNGEN Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 46	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Art und Maß der baulichen Nutzung Gewerbegebiete (s. Teil B - Text, Ziffer I., 1.1 - 1.3)	§ 8 BauNVO
	Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) (s. Teil B - Text, Ziffer I., 4. und 6.)	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
	Höchstzulässige Gebäudehöhe (s. Teil B - Text, Ziffer I., 3.1 bis 3.3)	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
	Bauweise / Baugrenzen Abweichende Bauweise (s. Teil B - Text, Ziffer I., 5.) Baugrenze (s. Teil B - Text, Ziffer I., 2.)	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 Abs. 4 BauNVO § 23 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung Zweckbestimmung:	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 6 BauGB
	„Anbaufreie Strecken“ (s. Teil B - Text, Ziffer I., 6.)	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 6 BauGB
	Verkehr Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Ver- und Entsorgung und Hauptversorgungsleitungen Trafostation	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 13 BauGB
	Versorgungsleitung, unterirdisch (20 kV-Leitung = on Hanse AG - s. Teil B - Text, Ziffer I., 7.3)	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
	Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Grünordnung Grünflächen, öffentlich Zweckbestimmung:	§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB
	Saumstreifen (s. Teil B - Text, Ziffer I., 7.2 + 7.3)	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Zweckbestimmung:	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Anlage Knick und Erhalt (s. Teil B - Text, Ziffer I., 7.1.1)	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Bäume und Sträucher auf Knickwall zu erhalten (s. Teil B - Text, Ziffer I., 7.2)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Immissionsschutz Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkung im Sinne des BImSchG	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Lärmpegelbereich (s. Teil B - Text, Ziffer I., 9.1 - 9.3)	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Emissionskontingente L _{eq} (bezogen auf 1 m ²) nachts (s. Teil B - Text, Ziffer I., 9.4)	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

PLANZEICHENERKLÄRUNG (FORTSETZUNG)

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	Sonstige Planzeichen Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Versorgungsbetriebe	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Bemaßung in m	
	Bezeichnung von Teilgebieten	
	II. Darstellungen ohne Normcharakter Vorhandene bauliche Anlagen	
	Mit Realisierung des Bebauungsplanes zukünftig umzulegende unterirdische 20 kV-Leitung und Mittelspannungskabel	
	Flurstücksbezeichnung	
	Flurstücksgrenze	
	Flur	
	Fahrbahn / Parkstreifen / Gehweg	
	Böschung / Wall	
	Einzelbäume außerhalb des Plangeltungsbereiches ohne Schutzstatus	
	Höhenpunkt über NN	
	III. Nachrichtliche Übernahmen Knick	§ 25 Abs. 3 LNatSchG § 29 Abs. 1 und 2 StrWG i. V. m. § 9 Abs. 6 BauGB
	20 m anbaufreie Strecke entlang der L 123	

Es gilt die Bauvorschriftenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132)
 Es gilt die Planzeichenerverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990

TEIL B : TEXT (FORTSETZUNG)

3. Ausnahme vom Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 6 BauNVO und § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB)

3.1 Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete darf die höchstzulässige Gebäudehöhe bis zu 1,5 m für technisch notwendige Aufbauten (z.B. Brandschutzlifter, Lüftungsanlagen, Wärmerückgewinnung und sonstige notwendige technischen Einrichtungen und Anlagen) als untergeordnete Bauteile bis zu max. 1% der Grundfläche des betroffenen Hauptgebäudes überschritten werden. Hiervon ausgenommen sind die nach der Landesbauordnung anzeigefreien baulichen Anlagen, jedoch nicht Werbeanlagen.

3.2 Innerhalb des Teilgebietes GE 1a darf die höchstzulässige Gebäudehöhe von 76,5 m üNN ausschließlich durch untergeordnete Bauteile (z. B. Sektortürme) bis zu einer Höhe von 82,5 m üNN überschritten werden, wobei die Grundfläche dieser Anlagen eine Grundfläche von insgesamt 250 m² nicht überschreiten darf.

3.3 Die Errichtung von Sonnenkollektoren ist innerhalb der Gewerbegebiete allgemein zulässig, wobei die höchstzulässige Gebäudehöhe ausschließlich für diesen Nutzungszweck um maximal 1,5 m überschritten werden darf. Spiegelungen sind auszuschließen.

4. Zulässige Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

In dem festgesetzten Gewerbegebiet (Teilgebiete GE 1a, GE 1b und GE 2 insgesamt) darf die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO so genannte „Kappungsgrenze“ ausnahmsweise durch die Grundfläche von baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bis maximal zu einer GRZ von 0,85 überschritten werden.

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

Innerhalb des Gewerbegebietes mit abweichender Bauweise >ac sind Gebäude gemäß § 22 (2) BauNVO in offener Bauweise mit Gebäudehöhen über 50 m zulässig.

6. Freizuhaltenen Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenen Flächen sind bauliche Anlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Hierzu zählen nicht Feuerwehrfahrten und Betriebswege oder Geländeabfälligungen.

7. Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

7.1 Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche ist auf gesamter Länge parallel zur L 123 ein Knick mit einer Wallhöhe von mindestens 1,0 m und maximal 1,5 m herzustellen und dauerhaft zu erhalten, wobei dieser so zu errichten ist, dass ein hinreichendes Saumstreifen und ein zur L 123 orientierter Unterhaltungsweg angelegt werden können.

7.2 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Saumstreifen“ sind bauliche Anlagen, auch Zäune sowie Veränderungen der Bodenstruktur unzulässig. Der Saumstreifen ist mit einer Mahd alle 3 - 5 Jahre unter Aufnahme und sachgerechter Entsorgung des Mähgutes dauerhaft zu pflegen.

7.3 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Saumstreifen“ sind notwendige Unterhaltungsmaßnahmen an der innerhalb des Saumstreifens verlaufenden 20 kV-Leitung allgemein zulässig.

7.4 Für die Ausleuchtung der öffentlichen Grünflächen sind nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 84 LBO Natriumdampfampfen oder ähnliche insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden, wobei die Leuchterung ausschließlich in die Bereiche zu erfolgen hat, die künstlich beleuchtet werden müssen.

8. Abgrabungen und Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

In dem festgesetzten Gewerbegebiet (Teilgebiete GE 1a, GE 1b und GE 2 insgesamt) sind Geländeaufschüttungen oder Abgrabungen einschließlich der Ab- und Anbringungen auch außerhalb der festgesetzten überbaubaren Flächen zulässig, wobei die nach Ziffer I., 4. maximal zulässige GRZ von 0,85 nicht überschritten werden darf.

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

9.1 Zum Schutz der Büro- und der ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzung vor Verkehrslärm der L 123 werden die in der Planzeichnung (Teil A) ausgewiesenen Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete gilt Lärmpegelbereich IV. Die Festsetzungen gelten für die der L 123 zugewandten Gebäudefronten. Für die Seiten- und Rückfronten gelten um jeweils eine Stufe niedrigere Lärmpegelbereiche. Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maximaler Außenlärmpegel L _a [dB(A)]	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile R _w [dB(A)]	Wohnräume [dB(A)]	Büro Räume ²⁾ [dB(A)]
III	61 - 65	35	30	30
IV	66 - 70	40	40	35

¹⁾ resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)
²⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

9.2 Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmende Lüftungsmaßnahmen vorzunehmen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, dem Stand der Technik entsprechende geschiedene Weise sichergestellt werden kann.

9.3 Die schallechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

9.4 Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Gewerbelärm außerhalb des Plangeltungsbereiches sind innerhalb der Teilgebiete GE 1a und GE 2 nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die folgenden Emissionskontingente L_{eq} (bezogen auf 1 m²) nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) nicht überschreiten:

Teilfläche i	L _{eq} max. dB(A)	Teilfläche i	L _{eq} max. dB(A)
GE 1a	55	GE 2	50

TEIL B : TEXT (FORTSETZUNG)

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

Grundlage der Festsetzungen ist § 1 Abs. 1, Ziffer 1 der BauNVO für die vorgeordneten GE-Flächen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt in Anlehnung an DIN 45691:2006-12 Abschnitt 5. Die Immissionsprognosen sind abweichend von DIN 45691:2006-12 wie folgt durchzuführen:

1.) Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungsanteile für den jeweiligen Betrieb aus den festgesetzten maximal zulässigen Emissionskontingenten mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 (Berechnung in A-Peak, ohne Berücksichtigung der Geländeformen, der Meteorologiekorrektur, weiterer Abschirmungen sowie Reflexionen im Plangeltungsbereich, Lärmquellenhöhe 1 m über Gelände);

2.) Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose auf Grundlage der TA Lärm mit dem Ziel, die unter 1.) ermittelten maximal zulässigen Beurteilungsanteile für den betrachteten Betrieb zu unterschreiten.

9.5 Von den Festsetzungen unter Ziffer I., 9.1 und 9.4 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelfalles ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 84 LBO)

1. Werbeanlagen

1.1 Werbeanlagen sind
 o nur an der Stätte der Leistung zulässig,
 o ausschließlich an den Gebäudefassaden mit einer Flächengröße von maximal 25m² pro Stätte der Leistung
 wobei die teilgebietsbezogen festgesetzte Gebäudehöhe durch die Oberkante der Werbeanlage nicht überschritten werden darf.

1.2 Zulässig sind maximal 3 Fahrnenntaste pro Stätte der Leistung, die nicht auf die maximal zulässige Flächengröße der Ziffer II.1.1 anzurechnen sind.

1.3 Unzulässig sind
 § Werbeanlagen auf Dächern,
 § Anlagen mit wechselndem und / oder bewegtem Licht,
 § nach oben abstrahlende Beleuchtungen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 31.03.2010. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Internet am 06.04.2010 erfolgt.

2. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 BauGB („Öffentlichkeitsbeteiligung“) und von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB („Scoping“) wurde gemäß § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

3. Die Gemeindevertretung hat am 31.03.2010 den Entwurf der 1. (ver.) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4. Der Entwurf der 1. (ver.) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.04.2010 bis zum 17.05.2010 während der Dienststunden im Bürgerbüro der Verwaltungsgemeinschaft Mittelholstein, Lindenstraße Nr. 21 in 24594 Hohenwestedt nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Veröffentlichung im Internet am 06.04.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.

5. Die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 Nr. 2 BauGB am 09.04.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Hohenwestedt, den

(Siegel) Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 29.04.2010 und die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Neumünster, den

(Siegel) Öffentl. best. Verm.-Ing.

7. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange am 30.06.2010 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Hohenwestedt, den

(Siegel) Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE (FORTSETZUNG)

8. Die Gemeindevertretung hat die 1. (ver.) Änderung des Bebauungsplanes Nr. 46, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 30.06.2010 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

9. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt und ist bekannt zu machen. Hohenwestedt, den

(Siegel) Bürgermeister

10. Der Beschluss der Bebauungsplanung durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind durch Veröffentlichung im Internet am 30.06.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, entsprechende Ansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 30.06.2010 in Kraft getreten. Hohenwestedt, den

(Siegel) Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE HOHENWESTEDT - KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE - ÜBER DIE 1. vereinfachte ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 46 „ERWEITERUNG GEWERBE GEBIET BÖTERNHÖFEN“

FÜR DAS GEBIET:
 NÖRDLICH DER AUSGLEICHSLÄCHE INNERHALB DES BEBAUUNGSPLANES NR. 46,
 ÖSTLICH DER LANDESSTRASSE NR. 123,
 SÜDLICH DES PLANGELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES NR. 31 „GEWERBE GEBIET BÖTERNHÖFEN“ UND ZUGLEICH ÖSTLICH DER GRUNDSTÜCKSLÄCHEN BÖTERNHÖFEN 19 UND 21,
 und zugleich Aufhebung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 31 für einen Bereich zwischen der Straße „Bötternhöfen“, der Landesstraße Nr. 123 und dem Bebauungsplan Nr. 46 in Höhe Bötternhöfen Nr. 19 und 21

ÜBERSICHTSPLAN M 1 : 25.000

Hohenwestedt

M 1 : 25.000
 Plan Nr. 2.0
 Maß: 13,00 x 54,5 cm

- SATZUNG -

Bearbeitungs- und Verfassungsvermerk	Planverfasser	Maßstab	Planungsstand
Bearbeitung und Verfassungsvermerk: Gesamtanfertigung / Satzungsbeschluss / Bekanntmachung	BIS-SCHARLBE 24015 Auking	1 : 1.000 (im Original)	von 26.03.2010 (Plan Nr. 2.0)

Bürgermeister