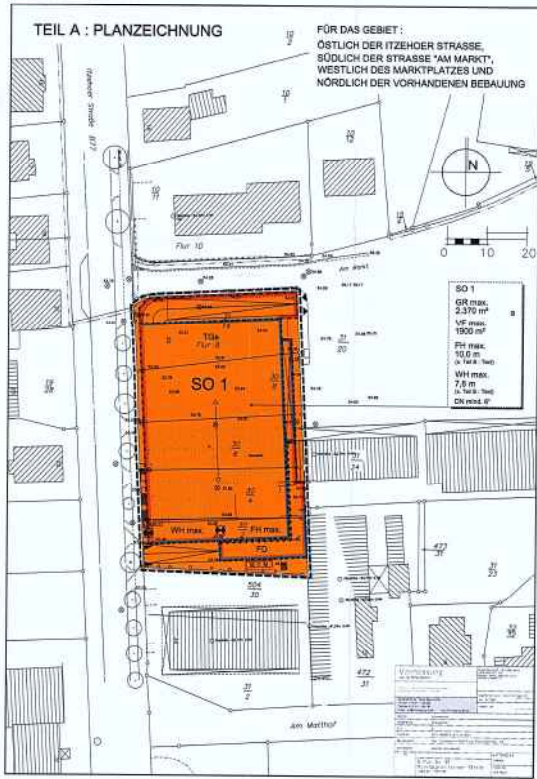


SATZUNG DER GEMEINDE HOHENWESTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 39 „MARKTPLATZ / ITZEHOER STRASSE“



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Nachgrundfarbe
	I. FESTSETZUNGEN	
	Grenze des öffentlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 39	§ 9 Abs. 7 BauGB n.F.
	Art und Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB n.F.
	Sonstige Sondergebiete, gezielte Einzelnebenbebauung (s. Teil B, Text)	§ 11 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO
	GR max. 2.370 m ²	Höchstzulässige Grundflächen (GRZ) mit Flächenangabe
	VF max. 1.925 m ²	Höchstzulässige Verkaufsfäche mit Flächenangabe
	FFH max. 16,0 m	Höchstzulässige Fluchtlinie (Bauweise s. Teil B, Text)
	WH max. 7,80 m	Höchstzulässige Windhöhe (Bauweise s. Teil B, Text)
	Höhenbegrenzung (Bauweise s. Teil B, Text)	§ 18 Abs. 1 BauNVO
	Bauweise / Bauform / Baugestalt	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB n.F.
	Abweichende Bauweise (s. Teil B, Text)	§ 22 BauNVO
	Bauweise (s. Teil B, Text)	§ 23 BauNVO
	Baugruppe	§ 23 BauNVO
	DN min. 400	Drainageplanung mit Mindestmaß/Fläch
	DN min. 400	Hauptdrainage
	Abgrenzung unversetzter Nutzung, z.B. Abgrenzung des Maßes der Nutzung oder der Dränierung innerhalb eines Baugrabens	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	Verkehr	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB n.F.
	Einz- und Ausfahrt (Tafelgröße)	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB n.F.
	Einfahrtsbereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB n.F.
	Sonstige Planzeichen	
	Umgrenzung von Flächen für Nebenwegen, Gehwegen, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB n.F.
	Tafelgröße	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB n.F.
	Abfallbeseitigungsanlagen (insbesondere Sonderabfall)	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB n.F.
	SO 1	Bezeichnung des Teilgebietes
	Benennung im	
	II. Darstellungen ohne Normcharakter	
	Vorhandene bauliche Anlagen	
	Im Rahmen der Bebauungsplanung zukünftig fortzuführende bauliche Anlagen	
	Vordach, gestrichelt vorhanden	
	Flurartbeschränkung	
	Flurartgrenze	
	Mit Realteilung des Bebauungsgebietes zukünftig fortzuführende Abstände	
	Fahrbahn / Gehweg / Pflanzengrenze	

TEIL B : TEXT

1. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungsbeschränkungen
 (§ 9 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB n.F.)
 Im Hinblick des sonstigen Sondergebietes SO 1, großflächige Einzelnebenbebauungen sind folgende Nutzungen zulässig:

- Einflächige Einzelnebenbebauungen mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 1.500 m²
- Einzelnebenbebauungen mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs, Textilwaren, Schuhe, Optiken, Elektro- und Umkleekabinen, Zeitungen und Büropapier, Getränkemarkt, Fleisck, Speisewaren
- Die Wohnnutzung ausser Betriebswohnungen im Sinne des § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ist nicht zulässig.
- In dem sonstigen Sondergebiet (SO 1) ist eine Nachanmietung zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr nicht zulässig.

2. Zulässige Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit deren Zufahrten und Nebenwegen (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO)
 In dem sonstigen Sondergebiet darf die höchstzulässige Grundfläche (GR max.) um die nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB n.F. planrechtlich festgesetzte Grundfläche baulicher Anlagen um ein Drittel der Grundfläche (Teilgröße des Garagenplatzes unterhalb der Geländehöhefläche) überschritten werden.

3. Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
 3.1 In dem sonstigen Sondergebiet mit abweichender Bauweise sind Gebäude gemäß § 9 Abs. 2 BauNVO in offener Bauweise mit Gebäudehöhen über 50 m zulässig.
 3.2 In dem sonstigen Sondergebiet muss das Gebäude mit seiner Teilgrößenstruktur auf die örtliche Scharhöhenlinie (mit der Teilgrößen) und auf die existierende Grundabschnitte zum Flurstück 472/1 gebaut werden.
 3.3 In dem sonstigen Sondergebiet muss ein das schon vorhandene Gebäude auf dem Flurstück 31/04/1 neu gebaut werden.
 3.4 In dem sonstigen Sondergebiet darf der örtliche Höhenstand nach Westen und Osten zu den öffentlichen Verkehrsflächen bis auf 1,0 m überschritten werden.

4. Überbauten Flächen (§ 21 BauGB n.F. i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO)
 In dem sonstigen Sondergebiet SO 1 darf die festgesetzte höchstzulässige Grundfläche (GR max.) und die festgesetzten Bauform und Baugestalt an der Fassade und westlichen Gebäudeseite nicht überschritten werden. Treppenanlagen und Überdachungen (Arkaden) ausserhalb des Gebäudes sind zulässig.

5. Höhe baulicher Anlagen (§ 19 Abs. 3 Nr. 2 i.V.m. § 19 Abs. 1 BauNVO)
 In dem sonstigen Sondergebiet darf die Fluchtlinie von maximal 16,0 m und die Windhöhe von 7,8 m, an dem festgesetzten Höhenbepunkt bezogen auf die angrenzende Gehwegoberfläche der Itzehoer Straße, nicht überschritten werden.

6. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 20 LBO)

Verkehrsflächen
 Verkehrsflächen sind in dem sonstigen Sondergebiet nur an den Gebäudeseiten, und für die Liekflächen des Sondergebietes zusammengefasst im Einfallsbereich 'Am Markt' zulässig, wobei bei Gitter- oder Mastenformen eine Durchgangshöhe von mindestens 3,0 m sicher zu stellen ist. Parknetze gehen nicht als Verkehrsflächen.
 • Anlagen mit wechsellastigen und/oder beweglichen Licht sind unzulässig.
 • Nach oben abgrenzte Bebauungen und starke Lichtpollen sind unzulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeinderatung vom 20.08.2004. Die örtliche Bebauungsplanung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der 'Hohenwester Zeitung' am 20.10.2004 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB n.F. ist am 30.11.2004 via Bürgeranhörung durchgeführt worden.
3. Die im der Planung beruhen Beschlüsse und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 30.11.2004 zur Angabe einer Stellungnahme aufgeführt worden.
4. Die Gemeinderatung hat am 08.12.2004 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung und dem Umweltbericht haben in die Zeit vom 27.12.2004 bis zum 31.01.2005 während folgender Sprechzeiten bis 10:00 bis 12:00 Uhr Di 07:00 - 13:00 Uhr, Do 08:00 - 12:00 Uhr und Fr 09:00 bis 12:00 Uhr bis 12:00 Uhr nach § 9 Abs. 2 BauGB n.F. öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist unter Angabe der zur Verfügung stehenden umweltbezogenen Informationen mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungzeit von allen Interessierten schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können und die Bebauungsplanung unberücksichtigt bleiben können, durch Abdruck in der 'Hohenwester Zeitung' am 15.12.2004 öffentlich bekannt gemacht worden.
 Hohenwester, den 10.01.05
6. Der katastermäßige Bestand am 15.11.2004, die Gebäudeseiten sowie die gemessenen Flächengrößen der neu angedachten Planung werden als nicht beantragt.
 Hohenwester, den 08. April 2005
7. Die Gemeinderatung hat die vorgeschriebenen Anregungen sowie die Bauverfahren der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange am 09.09.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 09.09.2005 von der Gemeinderatung als Satzung beschlossen. Die Begründung und der Umweltbericht zum Bebauungsplan wurden mit Beschluss der Gemeinderatung vom 09.09.2005 geteilt.
9. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgehört und als Satzung beschlossen.
 Hohenwester, den 10.01.05
10. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Geltungsdauer von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist durch Abdruck in der 'Hohenwester Zeitung' am 10.01.2005 öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungsdauer der Verteilung von Verteilern und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen des § 21 Abs. 3 BauGB n.F. und weiter auf Fälligkeit und Fortleben von Einspruchsverfahren (§ 44 BauGB n.F.) hingewiesen worden. Auf die Rechtsfolgen des § 4 Abs. 2 Satz 1 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem Datum 10.01.2005 in Kraft getreten.
 Hohenwester, den 10.01.05

SATZUNG DER GEMEINDE HOHENWESTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 39 „MARKTPLATZ / ITZEHOER STRASSE“

FÜR DAS GEBIET: ÖSTLICH DER ITZEHOER STRASSE, SÜDLICH DER STRASSE „AM MARKT“, WESTLICH DES MARKTPLATZES UND NÖRDLICH DER VORHANDENEN BEBAUUNG

ÜBERSICHTSPLAN M 1:25.000

- SATZUNG -

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB n.F.) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.06.1987 (BGBl. I S. 2341), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1295) sowie nach § 92 der Landesbauordnung in der Fassung vom 10. Januar 2005 (GVORf. SCH.-H. S. 478) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinderatung vom 09.09.2005 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 39 „Marktplatz / Itzehoer Straße“ der Gemeinde Hohenwester für das Gebiet südlich der Itzehoer Straße, südlich der Straße „Am Markt“, westlich des Marktplatzes und nördlich der vorhandenen Bebauung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Bestand und Verfallsdatum: 10.01.2005
 Ort: Hohenwester
 Maßstab: 1:25.000
 Planungsdatum: 09.09.2005