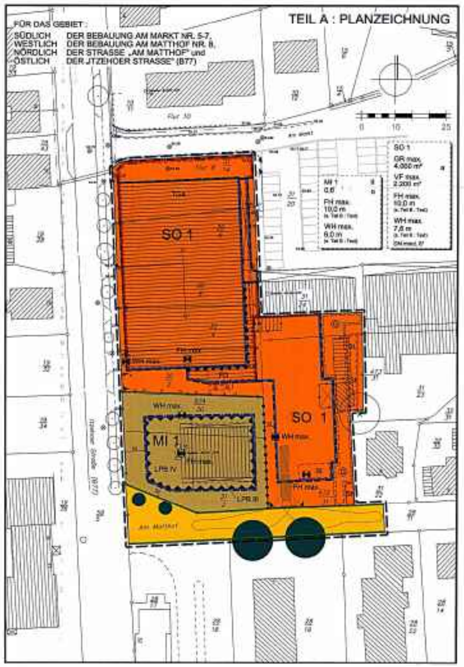
SATZUNG DER GEMEINDE HOHENWESTEDT ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 39 „MARKTPLATZ / ITZEHOER STRASSE / AM MATTHOF"

TEIL A : PLANZEICHNUNG

FÜR DAS GEBIET:
SÜDLICH DER BEBAUUNG AM MARKT NR. 5-7,
WESTLICH DER BEBAUUNG AM MATTHOF NR. 8,
NÖRDLICH DER STRASSE „AM MATTHOF" und
ÖSTLICH DER ITZEHOER STRASSE" (B77)



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	I. FESTSETZUNGEN	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 39	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Art und Maß der baulichen Nutzung	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
MI	Mischgebiet (s. Teil B - Text, Ziffer 1)	§ 6 BauNVO
SO	Sonstige Sondergebiete, "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb" (s. Teil B - Text, Ziffer 1)	§ 11 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO
0,6	Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
GR max. 4.000 m²	Höchstzulässige Grundflächen (GRZ) mit Flächenangabe	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
VF max. 2.200 m²	Höchstzulässige Verkaufsfläche mit Flächenangabe (s. Teil B - Text, Ziffer 1)	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
FH max. 10,0 m	Höchstzulässige Firsthöhe (Bezugshöhe s. Teil B - Text, Ziffer 5)	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
z.B. WH max. 7,60 m	Höchstzulässige Wandhöhe (Bezugshöhe s. Teil B - Text, Ziffer 5)	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
	Höhenbezugspunkt (bezogen auf die Wand- und Firsthöhe)	§ 18 Abs. 1 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
	Bauweise / Baulinie / Baugrenzen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
o	Offene Bauweise	§ 22 Abs. 1 BauNVO
a	Abweichende Bauweise (s. Teil B - Text, Ziffer 3)	§ 22 Abs. 4 BauNVO
	Baulinie (s. Teil B - Text, Ziffer 4)	§ 23 BauNVO
	Baugrenze (s. Teil B - Text, Ziffer 4)	§ 23 BauNVO
DN mind. 4°	Dachneigung mit Mindestmaß	§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 92 LBO
FD	Flachdach / Hauptfirstrichtung	§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 92 LBO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. Abgrenzung des Maßes der Nutzung oder der Dachneigung innerhalb des Baugebietes	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	Verkehr	**§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Ein- und Ausfahrt (Tiefgarage)	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Einfahrtsbereich (eingeschränkte Anlieferung)	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Einfahrtsbereich (Hauptanlieferung)	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 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
LPB III + IV	Lärmpegelbereiche (s. Text - Teil B Ziffer 6)	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

PLANZEICHENERKLÄRUNG (FORTSETZUNG)

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	weiter zu I. FESTSETZUNGEN	
	Grünordnung	**§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**
	Bäume zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Sonstige Planzeichen	
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
TGa	Tiefgarage	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
St	Stellplätze (zugeordnet des Sondergebietes)	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
M	Abfallbehälterstandorte (zugeordnet der Teilgebiete des Sondergebietes)	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Mit Gehrechten zu belastende Flächen zugunsten der Allgemeinheit und der Gemeinde Hohenwestedt	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
SO 1	Bezeichnung der Teilgebiete	
	Bemaßung in m	
	II. Darstellungen ohne Normcharakter	
	Vorhandene bauliche Anlagen	
	Gebäude mit Dachüberstand	
	Mit Realisierung der Bebauungsplanänderung zukünftig fortfallende bauliche Anlagen	
	Flurstücksbezeichnung	
	Flurstücksgrenze	
	Fahrbahn / Gehweg / Pflasterungen	
	Bäume außerhalb des Plangebiets	
	Mit Realisierung der Bebauungsplanänderung zukünftig fortfallender Einzelbaum	
	Schleppkurven (lt. Hochbauplanung)	

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.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB'07) in der aktuellen Fassung sowie nach § 92 der Landesbauordnung vom 10. Januar 2000 (GVOBl. Schl.-H., S. 47ff) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 05.12.2007 folgende Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Marktplatz / Itzehoer Straße / Am Matthof" der Gemeinde Hohenwestedt für das Gebiet südlich der Bebauung Am Markt Nr. 5 - 7 und Nr. 16, westlich der Bebauung Am Matthof Nr. 8, nördlich der Straße „Am Matthof" und östlich der „Itzehoer Straße" (B 77), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

TEIL B : TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungsbeschränkungen (§ 1 Abs. 6 und 9 BauNVO)

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

1.2 Innerhalb des sonstigen Sondergebietes SO 1 „Großflächige Einzelhandelsbetrieb", sind nach § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB folgende Nutzungen zulässig:

- Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit einer Verkaufsfläche von insgesamt maximal 2.200 m²
- Einzelhandelseinrichtungen mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs, Textildiscount, Schuhe, Drogerie, Elektro- und Unterhaltungselektronik, Zeitungen und Bürobedarf, Getränkemarkt, Floristik, Spielwaren
- Die Wohnnutzung auch als Betriebsleiterwohnung im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ist nicht zulässig.
- In dem sonstigen Sondergebiet ist eine Nachtanlieferung zwischen 22:00 Uhr und 06.00 Uhr nicht zulässig.

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

2.1 In dem Mischgebiet 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.

2.2 In dem sonstigen Sondergebiet darf die höchstzulässige Grundfläche (GR max.) um die nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB planzeichnerisch festgesetzte Grundfläche baulicher Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (Tiefgarage als Garagengeschoss unterhalb der Geländeoberfläche) und der ebenfalls planzeichnerisch festgesetzten Stellplatzanlagen (St) überschritten werden.

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

3.1 In dem sonstigen Sondergebiet mit abweichender Bauweise > a < sind Gebäude gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO in offener Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m zulässig.

3.2 In dem sonstigen Sondergebiet muss das Gebäude mit seiner Tiefgaragenzufahrt auf die nördliche Grundstücksgrenze (mit der Tiefgarage) und auf die südöstliche Grundstücksgrenze zum Flurstück 472/31 gebaut werden.

3.3 In dem sonstigen Sondergebiet muss an die westliche und südliche Gebäudefront des auf dem Flurstück 31/24 vorhandenen Gebäudes und an die östliche Gebäudefront des auf dem Flurstück 30/2 vorhandenen Gebäudes herangebaut werden.

3.4 In dem sonstigen Sondergebiet darf der seitliche Grenzabstand nach Westen (B 77) und Osten (Am Markt) zu den öffentlichen Verkehrsflächen bis auf 1,0 m unterschritten werden.

4. Überbaubare Flächen (§ 31 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 6 BauNVO)

Im sonstigen Sondergebiet SO 1 darf die festgesetzte höchstzulässige Grundfläche (GR max.) und die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen an der westlichen (B 77) und an der östlichen Gebäudeseite (Am Markt) ausschließlich für notwendigen Treppenanlagen und Überdachungen (Arkaden) ausnahmsweise überschritten werden.

5. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

5.1 In dem sonstigen Sondergebiet darf die Firsthöhe von maximal 10,0 m und die Wandhöhe von 7,6 m, an den festgesetzten Höhenbezugspunkten bezogen auf die angrenzende Gehwegoberkante der „Itzehoer Straße" (B 77), nicht überschritten werden.

5.2 Innerhalb des sonstigen Sondergebiets darf die maximal zulässige Firsthöhe baulicher Anlagen bis zu 1,5 m für technisch notwendige Aufbauten (z.B. Belichtungsdächer, Brandschutzlüfter, Lüftungsanlagen, Wärmerückgewinnung und sonstige notwendige technischen Einrichtungen und Anlagen) als untergeordnete Bauteile bis zu max. 5% der Grundfläche der Hauptgebäude überschritten werden.

6. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)

6.1 Zum Schutz gegenüber Verkehrslärm der B 77 sind bei Um-, An- und Neubauten Wohn- und Büroräume, die zur „Itzehoer Straße" ausgerichtet sind, mit passivem Schallschutz zu versehen.

Der passive Schallschutz muss an den Straßenfronten und den Seitenfronten bis zu einer Tiefe von 20 m mindestens 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 Schalldämmmaß der Außenbauteile [1] erf. $R'_{w,res}$ Wohnräume dB(A)	Büroräume [2] dB(A)
IV	66 - 70	40	35
III	61 - 65	35	30
II	56 - 60	30	30

1) resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

2) An Außenbauteilen 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.

TEIL B : TEXT (FORTSETZUNG)

6.2 Schallgedämmte Lüftungen für Schlaf- und Kinderzimmer - entsprechend nächtlichen Beurteilungspegeln von mehr als 45 dB(A) - sind innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB planzeichnerisch festgesetzten Flächen vorzusehen, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeignete Weise sichergestellt werden kann.

6.3 Im Rahmen der Baugenehmigungen ist die Eignung der gewählten Gebäudekonstruktionen nach den Kriterien DIN 4109 nachzuweisen. Da für die Festsetzungen der Übersichtlichkeit wegen Vereinfachungen vorgenommen wurden, ist im Rahmen der Nachweise für den passiven Schallschutz mit einer ergänzenden Ermittlung der Lärmbelastungen eine Absenkung der Anforderungen zulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.09.2007. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der „Hohenwestedter Zeitung" am 19.09.2007 erfolgt.

2. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 BauGB'07 („Öffentlichkeitsbeteiligung") und von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB'07 („Scoping") ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB'07 abgesehen worden. Der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 10.08.2007 bis zum 24.08.2007 Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

3. Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und anerkannten Naturschutzverbänden wurden mit Schreiben vom 24.09.2007 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 05.09.2007 den Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 39 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 39, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 27.09.2007 bis zum 29.10.2007 während der Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Hohenwestedt nach § 3 Abs. 2 BauGB'07 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Abdruck in der „Hohenwestedter Zeitung" am 19.09.2007 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 worden ist.

Zugleich ist darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der anerkannten Naturschutzverbände am 05.12.2007 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

7. Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 39, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 05.12.2007 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Bebauungsplansatzung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 05.12.2007 gebilligt.

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

Hohenwestedt, den 18.12.2007

Bürgermeister

9. Der katastermäßige Bestand am 14.08.2007 und die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Neumünster, den 17.12.2007

(Dipl.-Ing.) best. Vermessungsing.

VERFAHRENSVERMERKE (FORTSETZUNG)

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 19.12.2007 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 Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mithin am 20.12.2007 in Kraft getreten.

Hohenwestedt, den 20.12.2007

Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE HOHENWESTEDT
- KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE -
ÜBER DIE
1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG
DES BEBAUUNGSPLANES NR. 39
„MARKTPLATZ / ITZEHOER STRASSE / AM MATTHOF"

FÜR DAS GEBIET:
SÜDLICH DER BEBAUUNG AM MARKT NR. 5 - 7,
WESTLICH DES BEBAUUNG AM MATTHOF NR. 8,
NÖRDLICH DER STRASSE „AM MATTHOF" und
ÖSTLICH DER „ITZEHOER STRASSE" (B 77)

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 25.000

- SATZUNG -

Satzungs- und Verfahrensstand: Gemeindevertretung vom 05.12.2007 Satzungsbeschluss	Planverfasser	Maßstab 1 : 500 (im Original)	Planungsstand vom 05.12.2007