

Entwurf zur Satzung der Gemeinde Hohenwestedt über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 „Böternhöfen II“ für das Teilgebiet „südlich der Bundesstraße B 430, westlich der Bebauung der Landesstraße L 123 und nördlich der Bebauung der Straße Friedrichsruh“

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom _____ folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 für das Gebiet „südlich der Bundesstraße B 430, westlich der Bebauung der Landesstraße L 123 und nördlich der Bebauung der Straße Friedrichsruh“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom _____. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Mittelholstein am _____ und ergänzend durch Bereitstellung im Internet.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am _____ durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB am _____ unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am _____ den Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB am _____ zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom _____ bis _____ während der Dienstzeiten nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am _____ durch die Veröffentlichung im Amtsblatt des Amtes Mittelholstein ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 (2) BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „www.amt-mittelholstein.de“ (Rubrik: Leben & Arbeiten / Bauen & Wohnen / Aktuelle Bauleitplanung) ins Internet eingestellt.
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am _____ geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Gemeindevertretung hat die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am _____ als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Hohenwestedt, _____
Bürgermeister

Itzehoe, _____
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

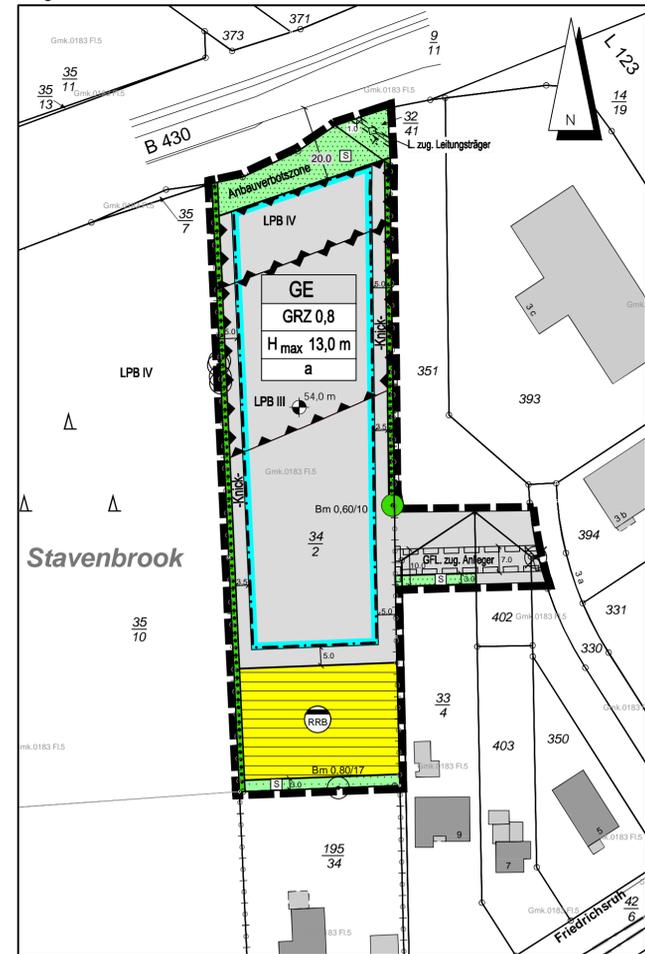
Hohenwestedt, _____
Bürgermeister

- Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am _____ 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 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am _____ in Kraft getreten.

Hohenwestedt, _____
Bürgermeister

Planzeichnung (Teil A)

Es gilt die BauNVO von 2017 Maßstab 1 : 1.000



Kreis Rendsburg-Eckernförde - Gemeinde und Gemarkung Hohenwestedt - Flur 5
Kartengrundlage: © Geobasis-DE/LVermGeo S-H Stand: 20.08.2023

Zeichenerklärung

Festsetzungen

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
GE	Gewerbegebiet	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 8 BauNVO
GRZ 0,8	Grundflächenzahl, hier maximal 0,8	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
54,0 m	Höhenbezugspunkt hier 54,0 m über Normalhöhennull	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 18 (1) BauNVO
H_max 13,0 m	Höhe der Gebäude als Höchstmaß, hier maximal 13,0 m	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 (2) BauNVO
a	abweichende Bauweise	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 (4) BauNVO
Baugrenze	Baugrenze	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 23 (3) BauNVO
RRB	Fläche für Entsorgungsanlagen -Regenrückhaltebecken-	§ 9 (1) Nr. 12 BauGB
private Grünfläche	private Grünfläche	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
S	Schutzgrün	§ 9 (1) Nr. 15 BauGB
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten Anlieger	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten Anlieger	§ 9 (1) Nr. 21 BauGB
L.zug. Leitungsträger	Leitungsrecht zugunsten Leitungsträger	§ 9 (1) Nr. 21 BauGB
LPB IV	Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen, hier Lärmpegelbereich IV gemäß Ziffer 6 im Text (Teil B)	§ 9 (1) Nr. 24 BauGB
Erhaltung von Bäumen	Erhaltung von Bäumen	§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 (7) BauGB

Text (Teil B)

- NUTZUNGSBESCHRÄNKUNGEN** (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 8 (2) und (3) BauNVO)
 - Ausschluss von Einzelhandel** (§ 1 (5) und (9) BauNVO)
 - 1.1 In dem festgesetzten Gewerbegebiet (GE) sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.
 - 1.1.2 Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von 250 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn sie
 - nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
 - in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Handwerks- oder Dienstleistungsbetrieb stehen und
 - diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
 - 1.1.3 Eine Überschreitung der maximal zulässigen Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 250 m² für den Einzelhandelsanteil kann darüber hinaus bis zu max. 800 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Gewerbebetriebe des Kfz-Handwerks, des holzver- oder holzbearbeitenden Bereichs einschließlich Möbel oder des Bau- und Gartenbedarfs handelt.
 - Ausschluss von Wohnungen** (§ 1 (6) BauNVO)

Innerhalb des Gewerbegebietes sind Wohnungen gemäß § 8 (3) Nr. 1 BauGB unzulässig.
- HÖHE BAULICHER ANLAGEN** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB i. V. m. § 16 (2) BauNVO)

Für untergeordnete bauliche Anlagen, die ausschließlich dem technischen Betrieb dienen, darf die festgesetzte Firsthöhe um max. 3,0 m überschritten werden, jedoch nur in einer untergeordneten Flächengröße von 3 % des Baugrundstückes.
- ABWEICHENDE BAUWEISE** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO)

Im Rahmen der abweichenden Bauweise sind Gebäude wie in offener Bauweise, jedoch ohne die Längenbegrenzung nach § 22 (2) BauNVO, zulässig.
- KNICKSCHUTZSTREIFEN** (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB)

In einem Abstand von 3,0 Metern zu den festgesetzten Begrenzungen der bestehenden Knicks sind bauliche Anlagen und Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nach § 12 BauNVO nicht zulässig. Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig. Zulässig ist die Errichtung von offenen Einfriedigungen in 1 m Entfernung zum Knickwallfuß.
- VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER** (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

Innerhalb des Gewerbegebietes ist anfallendes Dachflächenwasser zu versickern soweit es nicht für betriebliche Zwecke verwendet werden kann.
- SCHUTZ GEGEN AUSSENLÄRM** (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Für die Nutzung von schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109-1 (Büroräume, Schulungsräume o. ä.) sind nach dem Stand der Technik Vorkehrungen zum Schallschutz für alle Fassaden zu treffen, die im Lärmpegelbereich IV liegen und der B 430 mindestens seitlich zugewandt sind. Für in Bezug auf die B 430 rückwärtige Fassaden darf eine Herabstufung in den nächstniedrigeren Lärmpegelbereich vorgenommen werden.

Auf Grundlage der DIN 4109-1 gelten folgende Anforderungen an den passiven Lärmschutz.

Lärmpegelbereich nach Din 4109	Gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß R' _{w,ges}	
	Schulungsräume o.ä.	Büroräume o.ä.
III	35	30
IV	40	35

- ERHALTUNG VON KNICKS** (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB, § 9 (6) BauGB, § 21 (4) LNatSchG)

Die nachrichtlich übernommenen Knicks sind dauerhaft zu erhalten. Lücken im Bewuchs sind je laufender Meter Knick mit mindestens 2 heimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Sonstige Pflegemaßnahmen sind nur im gesetzlichen Rahmen zulässig.
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME** (§ 9 (6) BauGB)

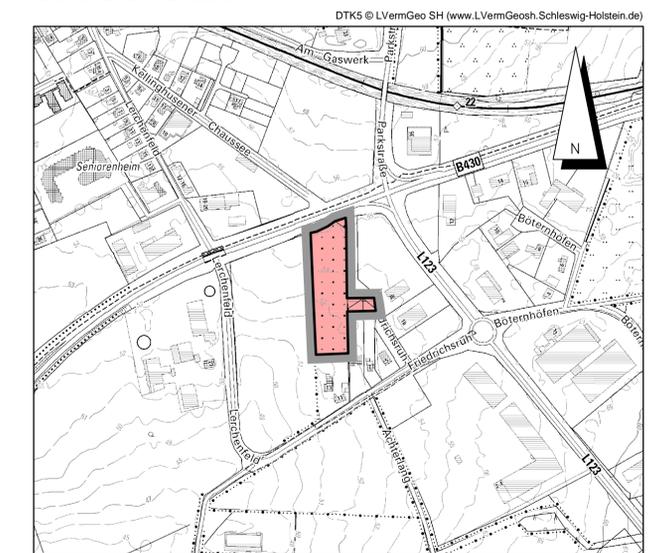
Nicht überbaute Flächen der bauten Grundstücke (§ 8 (1) Satz 1 LBO)

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

 1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
 2. zu begrünen oder zu bepflanzen,
 soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.
- HINWEIS**

Einsichtnahme in Rechtsvorschriften
Die DIN 4109:2018-01 (Teil 1 und 2) wird vom vom Amt Mittelholstein, Am Markt 15, 24594 Hohenwestedt im Bereich III/2 Bauleitplanung/ Gebäudemanagement zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Übersichtskarte



Stand: 18.01.2024 DTK 5, Maßstab 1 : 5.000

Entwurf zur Satzung der Gemeinde Hohenwestedt über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 35 „Böternhöfen II“
für das Teilgebiet
„südlich der Bundesstraße B 430, westlich der Bebauung der Landesstraße L 123 und nördlich der Bebauung der Straße Friedrichsruh“

Dithmarsenpark 50
25767 Albersdorf
Tel. 04835 - 97 838 00
Fax 04835 - 97 838 02

Planungsbüro
Philipp