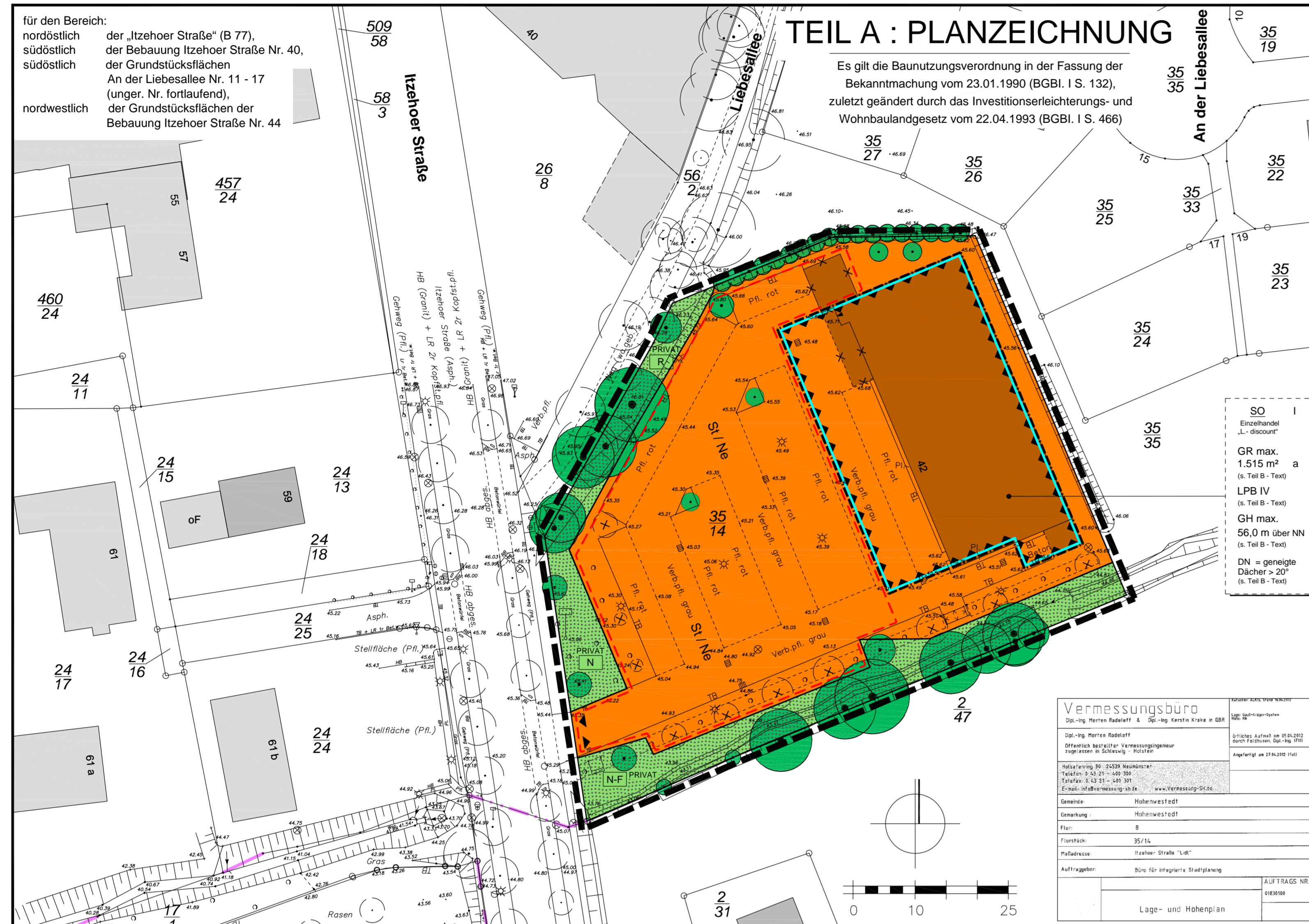


SATZUNG DER GEMEINDE HOHENWESTEDT ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 33 „Matthof“



ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Bauordnungsverordnung (BauOV) in der Fassung vom 18.12.1990, geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutz bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 225).

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33	§ 9 Abs. 7 BauGB
Art und Maß der baulichen Nutzung		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Sonstige Sondergebiete „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Lebensmitteldiscountmarkt“ (s. Teil B - Text, Ziffer I, 1.1 + 1.2)	§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
GR max. 1.515 m²	Höchstzulässige Grundfläche (GR) mit Flächenangabe (s. Teil B - Text, Ziffer I, 3.2)	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
GH max. 56,0 m	Höchstzulässige Gebäudehöhe (=Firsthöhe) (Bezugshöhe über Normal Null und über NN) (s. Teil B - Text, Ziffer I, 5a + 5b)	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse	§ 16 Abs. 4 BauNVO
Bauweise / Baugrenzen		§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
a	Abweichende Bauweise (s. Teil B - Text, Ziffer I, 6)	§ 22 Abs. 4 BauNVO
	Baugrenze (s. Teil B - Text, Ziffer I, 2)	§ 23 BauNVO
DN > 20°	geneigte Dächer mit Mindestmaß	§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO
Verkehr		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Ein- und Ausfahrtbereich (max. 7,0 m breit - ausschließlich für SO-Einzelhandel)	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Immissionsschutz		§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Umgrenzung von Flächen / Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkung im Sinne des BImSchG	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
LPB IV	Lärmpegelbereich (s. Teil B - Text, Ziffer I, 7.1 + 7.2)	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Grünordnung		§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB
	Grünflächen, privat Zweckbestimmungen:	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Naturnaher Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Naturnaher Grünfläche mit Knickschutzstreifen und Fließgewässer (Barmbek)	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Schutzstreifen zum Redder als Teil einer Allee („Liebesallee“)	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Bäume als Teil einer Allee („Liebesallee“) zu erhalten (s. Teil B - Text, Ziffer I, 10)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB i. V. m. § 21 LNatSchG
	Bäume zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Gehölze auf Erdwall zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Sonstige Planzeichen		§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Gemeinschaftsanlagen (s. Teil B - Text, Ziffer I, 3.1 + 3.2)	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
St / Ne	Stellplätze mit Nebenanlagen (zunutzen des SO-Gebietes Einzelhandels - Lebensmitteldiscountmarkt - s. Teil B - Text, Ziffer I, 4)	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Bemaßung in m	
II. Darstellungen ohne Normcharakter		
	Vorhandene bauliche Anlagen	
	mit Realisierung des Bebauungsplanes zukünftig fortfallende bauliche Anlagen	
	mit Realisierung des Bebauungsplanes zukünftig fortfallende Baumpflanzungen	
	Flurstücksbezeichnung	
	Flurstücksgrenze	
	Flur	
	Gehweg / Fahrbahn / Park- und Baumstreifen / Rad- und Gehweg und Bäume (Allee an der B 77)	
	außerhalb des Plangebietes	

ZEICHENERKLÄRUNG (FORTSETZUNG)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

	vorhandene und mit Realisierung des Bebauungsplanes zukünftig neu zu gestaltende Stellplatzanlage des Lebensmitteldiscountmarktes
	Geländebeschöpfung
	Höhepunkt mit Bezug auf Normal Null

TEIL B : TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungskatalog für das Sonstige Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Lebensmitteldiscountmarkt“ (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)

- Innere des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Lebensmitteldiscountmarkt“ ist folgende Nutzung zulässig:
 - ein Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 900 m²
- Die Aufstellung mobiler Verkaufsstände ist im Sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Lebensmitteldiscountmarkt“ innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in der planzeichnerisch festgesetzten Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen „St/Ne“ ausnahmsweise zulässig. Die von diesen Verkaufsständen temporär beanspruchte Grundfläche darf 25 m² nicht überschreiten.

2. Ausnahmen von den überbaubaren Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB)

- Die westliche und südliche Baugrenze dürfen ausnahmsweise für die Errichtung von offenen Vordächern oder Überdachungen zum Schutz der Eingangsbereiche und der sonstigen Bewegungs-, Anlieferungs- bzw. Stellplatzflächen jeweils bis zu einer Tiefe von 5,0 m auf der gesamten Gebäudelänge überschritten werden.

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

- In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Lebensmitteldiscountmarkt“ sind Stellplätze mit deren Zufahrten nur innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB planzeichnerisch festgesetzten Fläche in der sich hieraus ergebenden Grundfläche und darüber hinaus innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen allgemein zulässig.

- In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Lebensmitteldiscountmarkt“ darf die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO so genannte „Kappungszone“ von 80% der Grundstücksfläche durch die Grundfläche von baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO, hierzu zählen auch die Zufahrtsbereiche und die sonstigen Fahr- und Betriebsflächen, unter Anrechnung der Grundflächen ausnahmsweise bis zu 90% der Grundstücksfläche des Sondergebietes überschritten werden.

4. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- Innere der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB planzeichnerisch festgesetzten Fläche sind Nebenanlagen, wie z. B. Einkaufswagenabstellboxen, überdachte Fahrradstellplätze usw. als bauliche Anlagen nur bis zu einer Grundfläche von insgesamt max. 60 m² und nur bis zu einer Höhe von max. 4,0 m zulässig. Die Höhenbegrenzung bezieht sich nicht auf nach LBO zulässige Werbeanlagen.

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

- Die maximale zulässige Gebäudehöhe - bei Gebäuden mit geneigten Dächern die Firsthöhe - ist für alle Gebäudeseiten entsprechend den planzeichnerischen Festsetzungen auf Normal Null festgesetzt.

5b. Ausnahmen von der Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB und § 18 Abs. 1 BauNVO)

- Innere des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Lebensmitteldiscountmarkt“ darf die Höchstzulässige Gebäudehöhe um bis zu 1,5 m für technisch notwendige Aufbauten (z. B. Brandschutzlüfter, Lüftungsanlagen, Wärmerückgewinnung und sonstige notwendige technische Einrichtungen und Anlagen) als untergeordnete Bauteile bis zu maximal 1% der Grundfläche des Hauptgebäudes (GR max.) überschritten werden. Hiervon ausgenommen sind die nach der Landesbauordnung anzeigefreien baulichen Anlagen.

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

- In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Lebensmitteldiscountmarkt“ mit abweichender Bauweise > a < sind Gebäude gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO in offener Bauweise mit Gebäudehöhen über 50 m zulässig.

7. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Zum Schutz der Büronutzungen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Lebensmitteldiscountmarkt“ vor Verkehrslärm der Itzehoer Straße (B 77) wird der in der Planzeichnung festgesetzte Lärmpegelbereich IV für Neu-, Um- und Ausbauten nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau festgesetzt.

Dem genannten Lärmpegelbereich entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L _A [dB(A)]	erforderliches bewertetes Schallschutzniveau R _{tr,ext}	
		Wohnräume [dB(A)]	Bürräume ²⁾ [dB(A)]
IV	66 - 70	40	35

¹⁾ resultierendes Schallschutzniveau 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 Innenlärmpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Die schalltechnischen 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.

- Von den Festsetzungen unter Ziffer I, 7.1 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelfalles ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

8. Gehrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Die Allgemeinheit erhält innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Lebensmitteldiscountmarkt“ ein Wegerecht zwischen der „Itzehoer Straße“ im Westen und dem Wohngebiet an der Liebesallee“ im Osten. Zugleich darf dieses Wegerecht für Unterhaltungsmaßnahmen an der „Barmbek“ durch die Gemeindeförderung Hohenwestedt bzw. durch ihre Rechtsnachfolger genutzt werden.

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

- Im Krontraufbereich der mit Erhaltungsgebiet planzeichnerisch (Teil A) festgesetzten als Ortsbild prägenden Einzelbäume als Bestandteil der natLSchG geschützten Allee („Liebesallee“) sind bauliche und sonstige Maßnahmen nur so auszuführen, dass keine nachteiligen Schädigungen dieser Bäume zu erwarten sind.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 08.02.2012.
- 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, wobei jedoch der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB im Rahmen der öffentlichen Beratungen in den gemeindlichen Gremien Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu der gemeindlichen Planung gegeben worden ist.
- Die Gemeindevertretung hat am 20.03.2013 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 16.04.2013 bis zum 17.05.2013 (einschließlich) während der Dienststunden im Bürgerbüro des Amtes Hohenwestedt, Lindenstraße Nr. 21 in 24594 Hohenwestedt nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Veröffentlichung im Internet am 08.04.2013 und durch Aushang in den Bekanntmachungstafeln am 08.04.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden. Hierbei ist darauf hingewiesen worden, dass im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden ist. Zugleich ist darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.
- Die von der Planung berührten Behörden, die sonstigen Träger öffentlicher Belange und anerkannten Naturschutzverbände wurden mit Schreiben vom 04.04.2013 nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 04.04.2013 nach § 2 Abs. 2 BauGB über die gemeindliche Planung unterrichtet. Hohenwestedt, den (Siegel) Bürgermeister
- Der Beschluss der Gemeindevertretung über die Bebauungsplanänderung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung im Internet am 20.03.2013 und durch Aushang in den Bekanntmachungstafeln am 20.03.2013 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 Einspruchsrechten (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 20.03.2013 in Kraft getreten. Hohenwestedt, den (Siegel) Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der von der Planung berührten Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der anerkannten Naturschutzverbände am 19.06.2013 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde von der Gemeindevertretung am 19.06.2013 als Satzung beschlossen. Die Begründung zu diesem Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 19.06.2013 gebilligt. Hohenwestedt, den (Siegel) Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der gültigen Fassung sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 19.06.2013 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 „Matthof“ der Gemeinde Hohenwestedt für den Bereich nordöstlich der Itzehoer Straße (B 77), südlich der Bebauung Itzehoer Straße Nr. 40, südöstlich der Grundstücksflächen An der Liebesallee Nr. 11 - 17 (unger. Nr. fortlaufend), nordwestlich der Grundstücksflächen der Bebauung Itzehoer Straße Nr. 44, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

SATZUNG DER GEMEINDE HOHENWESTEDT - KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE - ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 33 „Matthof“

für den Bereich: nordöstlich der Bebauung Itzehoer Straße (B 77), südöstlich der Bebauung Itzehoer Straße Nr. 40, südwestlich der Grundstücksflächen An der Liebesallee Nr. 11 - 17 (unger. Nr. fortlaufend), nordwestlich der Grundstücksflächen der Bebauung Itzehoer Straße Nr. 44

ÜBERSICHTSPLAN



- SATZUNG -

Genehmigt durch die Gemeindevertretung vom 19.06.2013 Gesamtzahl der Bauanträge: 24613 Anzahl der Bauanträge: 24613	Planverfasser: BBS-Bauverlag 24613 Aulung	Maßstab: 1:500 (im Original)	Planungsdatum: vom 19.06.2013 (Plan Nr. 2.0)
---	---	------------------------------	--