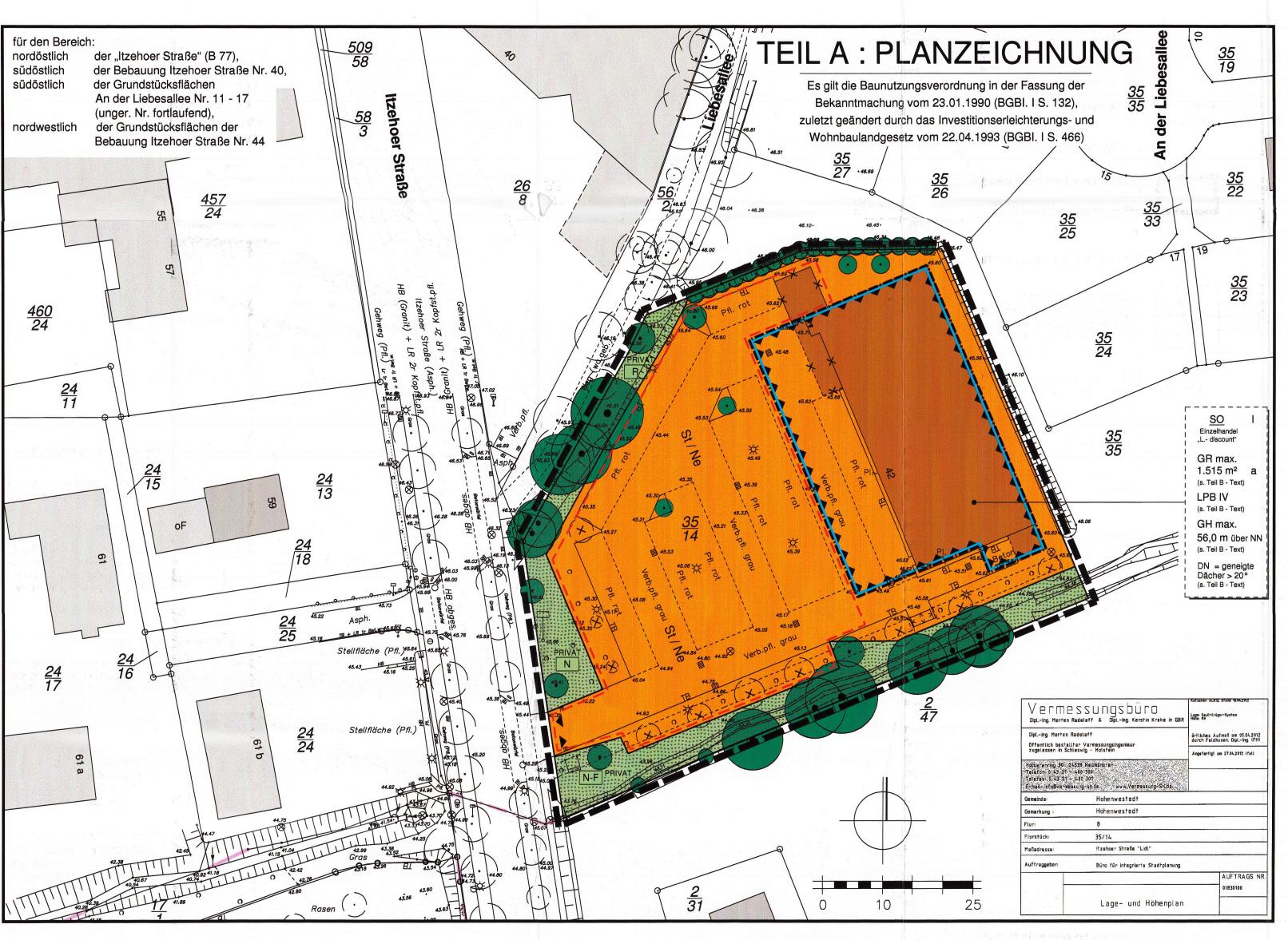
SATZUNG DER GEMEINDE HOHENWESTEDT ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 33

"Matthof"





VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 08.02.
- 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 Bau-GB ("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.
- 4. 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 Mittelholstein, Lindenstraße Nr. 21 in 24594 Hohenwestedt nach § 3 Abs. 2 BauGB 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 Veröffentlichung im Internet am 08.04.2013 und durch Aushang in den Bekanntmachungstafeln am 08.04.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

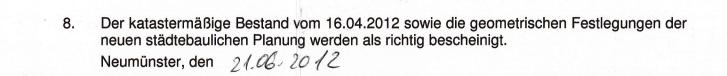
Hierbei ist darauf hingewiesen worden, dass im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt worden ist. Zugleich ist darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt 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 25 6. 13





- 6. 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 mit-
- 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 256. 13





9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen. Hohenwestedt, den 25.6.13



Der Beschluss der Gemeindevertretung über die Bebauungsplansatzung 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 am 28.06.2013 durch Abdruck im amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Mittelholstein 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 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewie-Die Satzung ist mithin am **02.07.**2013 in Kraft getreten.



Hohenwestedt, den 05. 7. 13



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), südöstlich 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.

ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990, geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 2253)

zeichen I. <u>FESTSETZUNGEN</u>

Grenze des räumlichen Geltungs-§ 9 Abs. 7 BauGB bereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Sonstige Sondergebiete. "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO Lebensmitteldiscountmarkt" (s. Teil B - Text, Ziffer I., 1.1 + 1.2)

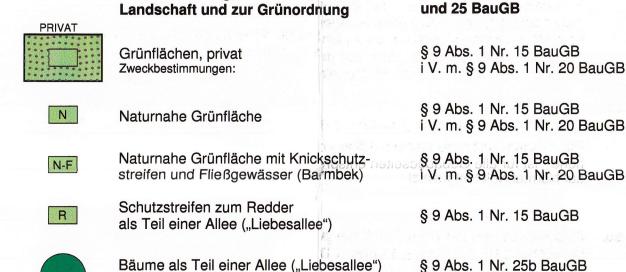
Höchstzulässige Grundfläche (GR) mit § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Flächenangabe (s. Teil B - Text, Ziffer I., 3.2) Höchstzulässige Gebäudehöhe (=Firsthöhe § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO (Bezugshöhe über Normal Null und Teil B - Text, Ziffer I., 5a. + 5b.) Zahl der Vollgeschosse § 16 Abs. 4 BauNVO

Bauweise / Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB Abweichende Bauweise § 22 Abs. 4 BauNVO (s. Teil B - Text, Ziffer I., 6.) § 23 BauNVO (s. Teil B - Text, Ziffer I., 2.) § 9 Abs. 4 BauGB

i. V. m. § 84 LBO § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Ein- und Ausfahrtsbereich (max. 7,0 m breit § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ausschließlich für SO-Einzelhandel)

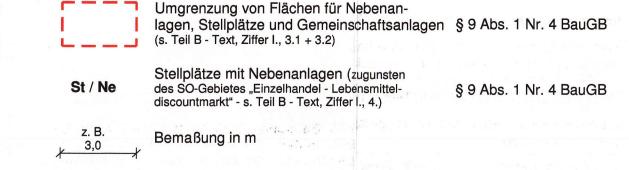
mmissionsschutz § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB ■ ▼ ▼ ⊿ Umgrenzung von Flächen / Maßnahmen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB Umwelteinwirkung im Sinne des BImSchG Lärmpegelbereich § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB (s. Text - Teil B, Ziffer I., 7.1 + 7.2)

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



i. V. m. § 21 LNatSchG zu erhalten (s. Teil B - Text, Ziffer I., 10.) Bäume zu erhalten § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB Gehölze auf Erdwall § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Sonstige Planzeichen

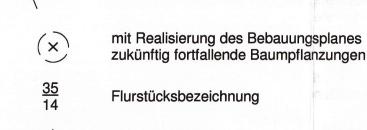


II. Darstellungen ohne Normcharakter

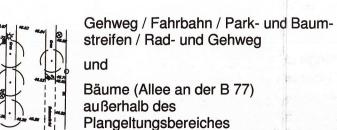
Vorhandene bauliche Anlagen



Realisierung des Bebauungsplanes zukünftig fortfallende bauliche Anlagen

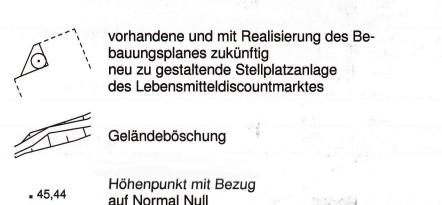


Flurstücksgrenze



ZEICHENERKLÄRUNG (FORTSETZUNG)

II. Darstellungen ohne Normcharakte



TEIL B: TEXT

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZÜNGEN
- 1. Nutzungskatalog für das Sonstige Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Lebensmitteldiscountmarkt" (§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
- 1.1 Innerhalb des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Lebensmitteldiscountmarkt" ist folgende Nutzun-

 ein Lebensmitteldiscountmarkt mit einer Verkaufsfläche von maximal 900 m² 1.2 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.

(§ 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)

2. Ausnahmen von den überbaubaren Grundstücksflächen

- 3.1 In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb Lebensmitteldiscountmarkt" sind Stellplätze mit deren Fahrwegen 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.
- 3.2 In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb -Lebensmitteldiscountmarkt" darf die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO so genannte "Kappungsgrenze" 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 Grünflächen ausnahmsweise bis zu 90% der Grundstücksfläche des Sondergebietes überschritten

Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB planzeichnerisch festgesetzten Fläche sind Nebenanlagen, wie z. B. Einkaufswagensammelboxen, 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 maximal 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)

Innerhalb 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 technischen 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.

Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

- 6.1 In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb Lebensmitteldiscountmarkt" mit abweichender Bauweise > a < sind Gebäude gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO in offener Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m zulässig.
- 7. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 7.1 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	erforderliches bewertetes Schalldämmma der Außenbauteile ¹⁾ R _{'w,res}	
	dB(A)	Wohnräume	Büroräume 2)
		[dB(A)]	
IV	66 - 70	40	35

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. 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

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

7.2 Von den Festsetzungen unter Ziffer I., 7.1 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises 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 Gemeindewerke Hohenwestedt bzw. durch ihre Rechtsnachfolger genutzt

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 Kronentraufbereich der mit Erhaltungsgebot planzeichnerisch (Teil A) festgesetzten das Ortsbild prägenden Einzelbäume als Bestandteil der nach LNatSchG geschützten Allee ("Liebesallee") sind bauliche und sonstige Maßnahmen nur so auszuführen, dass keine nachhaltigen Schädigungen dieser Bäume zu erwarten sind.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 LBO)

- 1.1 Im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb Lebensmitteldiscountmarkt" sind
- Werbeanlagen am Gebäude und an der Stätte der Leistung entsprechend den gesetzlichen Regelungen der Landesbauordnung allgemein zulässig,
- wobei die festgesetzte Gebäudehöhe durch die Oberkante der Werbeanlage um maximal 1.0 m überschritten werden darf.
- 1.2 Zulässig in dem o. g. Sonstigen Sondergebiet sind außerdem maximal 4 Fahnenmas-

1.3 Unzulässig sind im o. g. Sonstigen Sondergebiet

- Werbeanlagen auf Dächern,
- Anlagen mit wechselndem und / oder bewegtem Licht, - nach oben abstrahlende Beleuchtungen

2. Oberflächengestaltung

Die Oberfläche der Fahrgassen und Bewegungsflächen der Stellplatzanlage und der Betriebsflächen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Lebensmitteldiscountmarkt" ist mit einer Asphaltoberfläche oder in ebenem Pflaster mit Fuge < 3 mm auszuführen.

In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet "Großflächiger Einzelhandelsbetrieb Lebensmitteldiscountmarkt" sind Grundstückseinfriedungen gegenüber den angrenzenden privaten Grundstücksflächen als

- lebende Hecken und sonstige Gehölzpflanzungen bis zu einer Höhe von 1,80 m, - offene Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,20 m,

zulässig, sofern verkehrstechnische oder naturschutzrechtliche Belange dem nicht entgegenstehen. Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf die jeweils angrenzende Oberkante der Betriebsfläche.

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dürfen alle Arbeiten an Gehölzen und die Baufeldräumung gemäß § 27a LNatSchG nur außerhalb der Schonzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem 14.03. ausgeführt werden.

Der sich aus der Satzung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 ergebene Kompensationsbedarf für die mit der Satzung planungsrechtlich ermöglichten Eingriffe in bisher als Kompensationsmaßnahmen festgesetzten Flächen, der nicht innerhalb des Plangeltungsbereiches nachgewiesen und zugeordnet werden kann, wird außerhalb des Plangeltungsbereiches auf einer gemeindlichen Grundstück (Gemarkung Vaasbüttel, Flur 1, Flurstück 38/12 teilweise) in einer Flächengröße von insgesamt 166

Zur Kompensation von Baumverlusten und von Eingriffen in das Landschaftsbild sind 19 Bäumen außerhalb des Plangeltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 auf der östlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche (des Ursprungs-Bebauungsplaners Nr. 33) als Hochstamm-Laubbäume in der Baumschulqualität mindestens 3 mal verpflanzt, Stammumfang mind. 16-18 cm, mit Drahtballen fachgerecht in mind. 4 m² großen Pflanzbeeten zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Sollte dies nicht vollumfänglich erfolgen können, sind die dort nicht zu pflanzenden Bäume innerhalb der bebauten Ortslage von Hohenwestedt zu pflanzen und dauerhaft erhalten. Abgänge sind jeweils gleichartig zu ersetzen.

SATZUNG DER GEMEINDE HOHENWESTEDT - KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE

ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 33 "Matthof"

für den Bereich: nordöstlich der "Itzehoer Straße" (B 77), südöstlich 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



- SATZUNG -

Beratungs- und Verfahrensstand Gemeindevertretung vom 19.06.2013 Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss

Planverfasser: **BIS**·SCHARLIBBE (im Original) 24613 Aukrug

(Plan Nr. 2.0)





