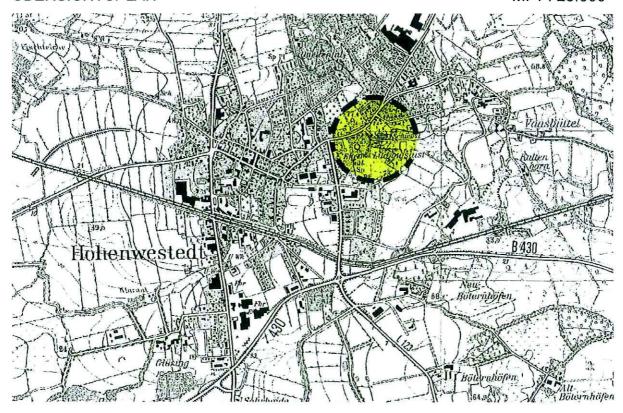
SATZUNG DER GEMEINDE HOHENWESTEDT - KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN (VEP) NR. 47 "LUDWIGSLUST"

FÜR DAS GEBIET:

SÜDLICH DER BEBAUUNG TANNENBERGALLEE NR. 3 UND DES WEGES ZUM FREIBAD "LUDWIGSLUST", ÖSTLICH DER "TANNENBERGALLEE"

ÜBERSICHTSPLAN

M. 1:25.000



- SATZUNG -

Beratungs- und Verfahrensstand: Gemeindevertretung vom 29.06.2011 Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss Bekanntmachung mit 4. FNP-Anpassung

Planverfasser: BIS·SCHARLIBBE 24613 Aukrug

Maßstab : 1 : 500 (im Original) Planungsstand vom 15.06.2011 (Plan Nr. 2.0)

ZEICHENERKLÄRUNG

Plan- zeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	I. <u>FESTSETZUNGEN</u>	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 47	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Art und Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
SO Büro- und Verwaltung	Sonstiges Sondergebiet, "Büro- und Verwaltungsgebäude" (s. Teil B - Text, Ziffer I., 1.)	§ 11 Abs. 1 und 2 BauNVO
GR max. 425 m²	Höchstzulässige Grundfläche (GR) mit Flächenangabe (s. Teil B - Text, Ziffer I., 3. + 4.)	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
GH max. 8,0 m	Höchstzulässige Gebäudehöhe (Bezugshöhe s. Teil A - Nutzungsschablone und Teil B - Text, Ziffer I., 5.)	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
♦ нр	Höhenbezugspunkt (s. Nutzungsschablone und Eintragung in der Planzeichnung)	§ 18 Abs. 1 BauNVO
	Bauweise / Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
o	Offene Bauweise	§ 22 Abs. 1 BauNVO
	Baugrenze (s. Teil B - Text, Ziffer I., 2.)	§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO
SD / WD KWD	Satteldach / Walddach Krüppelwalmdach (s. Teil B - Text, Ziffer II.,	§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 84 LBO
DN 15° - 30°	Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß (s. Teil B - Text, Ziffer II.,)	§ 9 Abs. 6 BauGB i. V. m. § 84 LBO

ZEICHENERKLÄRUNG (FORTSETZUNG)

Plan- zeich	
weiter	zu

Erläuterung

Rechtsgrundlage

zu

I. FESTSETZUNGEN

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Grünordnung

§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 BauGB



Orts- und Landschaftsbild prägende Einzelbäume zu erhalten (s. Teil B - Text, Ziffer I., 6.)

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

i. V. m.

§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB



Bäume zu erhalten

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

II. Darstellungen ohne Normcharakter



Vorhandene bauliche Anlagen



Mit Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zukünftig fortfallende bauliche Anlagen



Flurstücksbezeichnung



Flurstücksgrenze



Fahrbahn / Parkstreifen / Gehweg



Böschung / Wall



Einzelbäumen außerhalb des Plangeltungsbereiches ohne Schutzstatus

. 68,28

Höhenpunkt über NN

III. Nachrichtliche Übernahme



Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale, die zukünftig dem Denkmalschutz unterliegen) Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung

§ 9 Abs. 6 BauGB

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBI. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBI. I S. 466)

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990

TEIL B: TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungskatalog für das sonstige Sondergebiet "Büro- und Verwaltungsgebäude" (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Innerhalb des festgesetzten sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Büro- und Verwaltungsgebäude" sind ausschließlich Nutzungen und bauliche Anlagen sowie Einrichtungen allgemein zulässig, die diesem Nutzungszweck unmittelbar dienen. Dies schließt die notwendigen Stellplatzflächen ein.

Eine Wohnnutzung jedweder Art ist demzufolge unzulässig.

2. Überbaubare Grundstücksflächen

(§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB)

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen unter Beachtung der Abstandsflächen nach der LBO ausnahmsweise für die Errichtung von Vordächern, Eingangsüberdachungen usw. bis zu einer Tiefe von 1,5 m überschritten werden.

3. Zulässige Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 1 und 3 BauNVO)

Die höchstzulässige Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 Bau-NVO beträgt für das sonstige Sondergebiet ausnahmsweise eine Flächengröße von maximal 450 m².

Ausnahme vom Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB)

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung (GR max.) darf ausschließlich nur für Terrassen mit Stützmauern, sofern erforderlich, als bauliche Anlagen ausnahmsweise um bis zu maximal 50 m² überschritten werden.

5. Höhe baulicher Anlagen

(§ 16 Abs. 3 Nr. 2 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO und § 84 LBO)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe - bei Gebäuden mit geneigten Dächern die Firsthöhe - ist für das sonstige Sondergebiet auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt (HP) festgesetzt.

6. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Im Kronentraufbereich der mit Erhaltungsgebot planzeichnerisch (Teil A) festgesetzten Einzelbäume sind Erschließungsmaßnahmen und sonstige bauliche Maßnahmen nur so durchzuführen, dass nachhaltige und dauerhafte Schädigungen vermieden werden können.

7. Artenschutz

(§ 44 BNatSchG i. V. m. § 39 Abs. 5 BNatSchG i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Zur Erhaltung der lokalen ökologischen Funktionen sind mit Abriss der innerhalb des Plangeltungsbereiches vorhandenen baulichen Anlagen ersatzweise 8 Fledermauskästen innerhalb des Plangeltungsbereiches an den Großbäumen oder dessen Umfeld an Bäumen anzubringen und dauerhaft in ihrer Funktion zu sichern. Diese Maßnahme muss zum Zeitpunkt des Eingriffs wirksam sein.

TEIL B: TEXT (FORTSETZUNG)

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 LBO)

Außenfassaden

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes sind die Außenfassaden des Hauptgebäudes in ihrer überwiegenden Flächengröße in ockerfarbigem, braunem bis rotem Mauerwerk oder in Putz und in Putz äußerlich ähnlich gestalteten Materialien herzustellen. Untergeordnete Fassadenteile, Giebelseiten, Schmuckleisten oder zur nachhaltigen Energieeinsparung erforderliche Bauteile können auch mit einem sich vom Hauptgebäude unterscheidenden Farbton und mit anderen Materialien von der Hauptfassade zur Gliederung des Baukörpers abgesetzt werden. Grundsätzlich sind helle Farbtöne zu vermeiden.

2. Dächer

- 2.1 Untergeordnete Bauteile des Hauptgebäudes und Nebenanlagen, die im baulichen oder im direkten funktionalem Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen, können von den festgesetzten Dachneigungen abweichende Dachneigungen aufweisen.
- 2.2 Innerhalb des sonstigen Sondergebietes sind für die Dacheindeckung nur rote, rotbraune, braune, anthrazitfarbene und schwarze Dachziegel und Dachsteine zulässig.

3. Dachgeschosse

Innerhalb des sonstigen Sondergebietes ist die Errichtung des Dachgeschosses als Staffelgeschoss unzulässig.

HINWEISE

I. Artenschutz:

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dürfen alle Arbeiten an Gehölzen und der Abriss von baulichen Anlagen gemäß § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Schonzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem 28.02. ausgeführt werden.

II. <u>Denkmalschutz</u>:

Das Vorhabengebiet liegt im zukünftigen Denkmalschutzbereich des "Ehrenmals". Sämtliche geplante Veränderungen in diesem Bereich, die geeignet sein können, den Eindruck des Kulturdenkmales von besonderer Bedeutung wesentlich zu beeinträchtigen, bedürfen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 3 DSchG der denkmalrechtlichen Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 02.03.
 2011 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Internet am 08.03.2011 erfolgt.
- 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 der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ("Scoping") ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen worden. Der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 14.02.2011 bis zum 25.02.2011 durch öffentlichen Aushang Gelegenheit zur Äußerung gegeben.
- Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und anerkannten Naturschutzverbänden wurden mit Schreiben vom 14.03.2011 nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- 4. Die Gemeindevertretung hat am 02.03.2011 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (VEP) Nr. 47 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- 5. Der Entwurf des vorhabebezogenen Bebauungsplanes Nr. 47, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung und der Vorhaben- und Erschließungsplan haben in der Zeit vom 17.03.2011 bis zum 18.04.2011 während der Dienststunden im Rathaus der Gemeinde 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 08.03.2011 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.

11

Hohenwestedt, den 08.7.

(Siegel)

Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 29.04.2011 und die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Neumünster, den

U. Urake Öffentl. best. Verm.- Ing. i.V.

- 7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der von der Planung berührten Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der anerkannten Naturschutzverbände am 29.06.2011 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- 8. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 47, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, wurde am 29.06.2011 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Bebauungsplansatzung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 29.06. 2011 gebilligt.

Hohenwestedt, den 08. 7. 11



Bürgermeister

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

Hohenwestedt, den 08. 7. 11



Bürgermeister

Die Satzung ist mithin am 12.07.2011 in Kraft getreten.

Hohenwestedt, den 12 7. 11



Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der aktueller Fassung sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 29.06.2011 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 47 "Ludwigslust" der Gemeinde Hohenwestedt für das Gebiet südlich der Bebauung Tannenbergallee Nr. 3 und des Weges zum Freibad "Ludwigslust", östlich der Tannenbergallee, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhaben- und Erschließungsplan, erlassen.