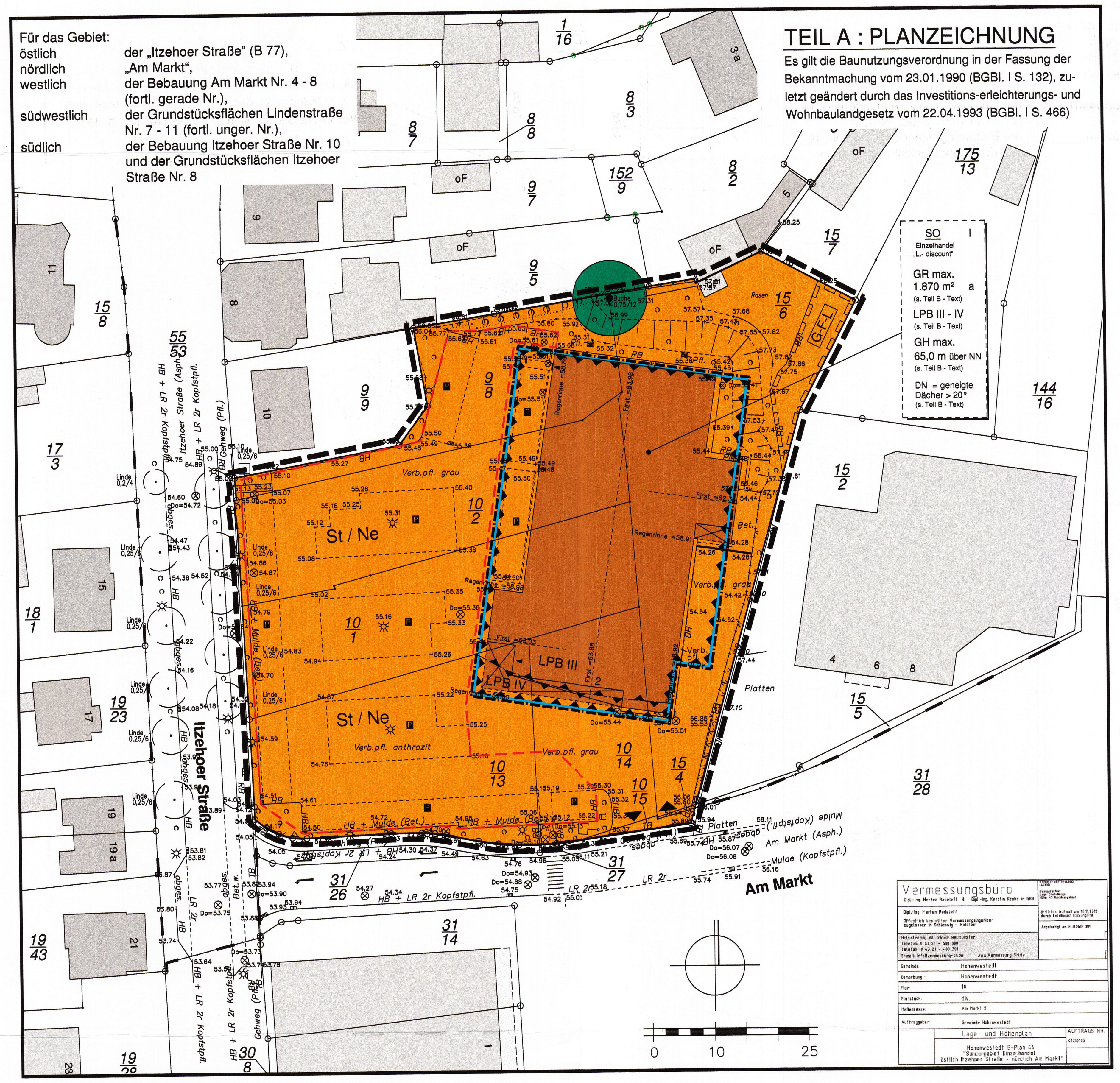
SATZUNG DER GEMEINDE HOHENWESTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 44 „Sondergebiet Einzelhandel östlich Itzehoer Straße - nördlich Am Markt"

Für das Gebiet:
östlich der „Itzehoer Straße" (B 77),
nördlich „Am Markt",
westlich der Bebauung Am Markt Nr. 4 - 8 (fortl. gerade Nr.),
südwestlich der Grundstücksflächen Lindenstraße Nr. 7 - 11 (fortl. unger. Nr.),
südlich der Bebauung Itzehoer Straße Nr. 10 und der Grundstücksflächen Itzehoer Straße Nr. 8

TEIL A : PLANZEICHNUNG

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



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)

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	I. FESTSETZUNGEN	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 44	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Art und Maß der baulichen Nutzung	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
SO Einzelhandel „L.-discount"	Sonstige Sondergebiete, „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Lebensmitteldiscountmarkt" (s. Teil B - Text, Ziffer I., 1. + 1.2)	§ 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
GR max. 1.870 m²	Höchstzulässige Grundfläche (GR) mit Flächenangabe (s. Teil B - Text, Ziffer I., 3.2)	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
GH max. 65,0 m über NN	Höchstzulässige Gebäudehöhe (=Firsthöhe) (Bezugshöhe über Normal Null und 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. + 6. 2)	§ 22 Abs. 4 BauNVO
	Baugrenze (s. Teil B - Text, Ziffer I., 2.1 + 2.2)	§ 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 Ausfahrtsbereich (max. 14,0 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 III - IV	Lärmpegelbereiche (s. Text - Teil B, Ziffer I., 7.1 + 7.3)	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Trennung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Grünordnung	**§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**
	Bäume zu erhalten (s. Teil B - Text, Ziffer I., 9.)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Sonstige Planzeichen	
	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 (zugunsten des SO-Gebietes „Einzelhandel - Lebensmitteldiscountmarkt" - s. Teil B - Text, Ziffer I., 4.)	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
G-F-L	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger Am Markt Nr. 4 - 8 und der Ver- und Entsorgungsbetriebe	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	II. Darstellungen ohne Normcharakter	
	Vorhandene bauliche Anlagen	
10/13	Flurstücksbezeichnung	
	Flurstücksgrenze	
	Flur	
	Gehweg / Fahrbahn / Park- und Baumstreifen / Rad- und Gehweg	
	vorhandene Stellplatzanlagen des Lebensmitteldiscountmarktes	
	Geländeböschung	
	Sträucher / Gehölze / Hecken / Bodendecker	
• 55,40	Höhenpunkt mit Bezug auf Normal Null	
	Bäume (Allee) außerhalb des Plangeltungsbereiches	

TEIL B : TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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 Nutzungen zulässig:

- 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.

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

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

2.2 Die nördliche Baugrenze darf ausnahmsweise für technische Betriebseinrichtungen, wie z. B. Lüfter, bis zu einer Tiefe von 1,0 m auf ¼ der Gebäudelänge überschritten werden.

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

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 sonstigen Fahr- und Betriebsflächen, ausnahmsweise bis zu 90% der Grundstücksfläche des Sondergebietes überschritten werden.

4. 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. 100 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.

6. 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.

6.2 An die südöstliche Grundstücksgrenze darf ausschließlich für den Bau einer Einhausung der Anlieferungszone bis auf 2,0 m heran gebaut werden.

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) werden die in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereiche III und IV für Neu-, Um- und Ausbauten nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau festgesetzt.

Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile [1] $R'_{w,res}$	
		Wohnräume	Büroräume [2]
	dB(A)	[dB(A)]	
III	61 – 65	35	30
IV	66 - 70	40	35

1) resultierendes Schalldämmmaß 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 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.

7.2 Zur Sicherstellung einer nächtlichen Anlieferung ist eine Einhausung der Anlieferungszone inklusive des Schneckenverdichters und Sammelcontainer bis 20 m vor die Laderampe erforderlich. Die Einhausung ist akustisch geschlossen mit einer flächenbezogenen Masse von 15 bis 20 kg/m² und einer Öffnung an der Südseite auszuführen.

7.3 Von den Festsetzungen unter Ziffer I., 7.1 und 7. 2 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren

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

Im Kronentraufbereich des mit Erhaltungsgebot planzeichnerisch (Teil A) festgesetzten das Ortsbild prägenden Einzelbaumes, nördlich des Bestandsgebäudes, sind bauliche und sonstige Maßnahmen nur so auszuführen, dass keine nachhaltigen Schädigungen dieses Baumes zu erwarten sind.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 84 LBO)

1. Werbeanlagen

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 Fahnenmasten.

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.

3. Einfriedungen

In dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet „Großflächiger Einzelhandelsbetrieb - Lebensmitteldiscountmarkt" sind am nördlichen Rand des Plangeltungsbereiches 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. Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf die vorhandene Geländeoberfläche.

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 den Bebauungsplan Nr. 44 „Sondergebiet Einzelhandel östlich der Itzehoer Straße - nördlich Am Markt" der Gemeinde Hohenwestedt für das Gebiet östlich der „Itzehoer Straße" (B 77), nördlich „Am Markt", westlich der Bebauung Am Markt Nr. 4-8 (fortl. gerade Nr.), südwestlich der Grundstücksflächen Lindenstraße Nr. 7-11 (fortl. unger. Nr.), südlich der Bebauung Itzehoer Straße Nr. 10 und der Grundstücksflächen Itzehoer Straße Nr. 8, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 24.10. 2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung im Internet am 12.11.2012 durch Aushang in der Bekanntmachungstafel am 13. 11.2012 erfolgt.

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 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.

3. Die Gemeindevertretung hat am 20.03.2013 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 44 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 44, 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.

5. Die von der Planung berührten Behörden, die sonstigen Träger öffentlicher Belange und anerkannten Naturschutzverbände wurden mit Schreiben vom 08.04.2013 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 08.04.2013 über die gemeindliche Planung unterrichtet.
Hohenwestedt, den 25. 6. 13

(Siegel) Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand vom 19.11.2012 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Neumünster, den 21.06.2013

(Siegel) Öffentlich best. Verm.- Ing.

7. 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.

8. Der Bebauungsplan Nr. 44, 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 25. 6. 13

(Siegel) Bürgermeister

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

(Siegel) Bürgermeister

10. **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 hingewiesen.
Die Satzung ist mithin am 02.07.13 in Kraft getreten.
Hohenwestedt, den 05. 7. 13

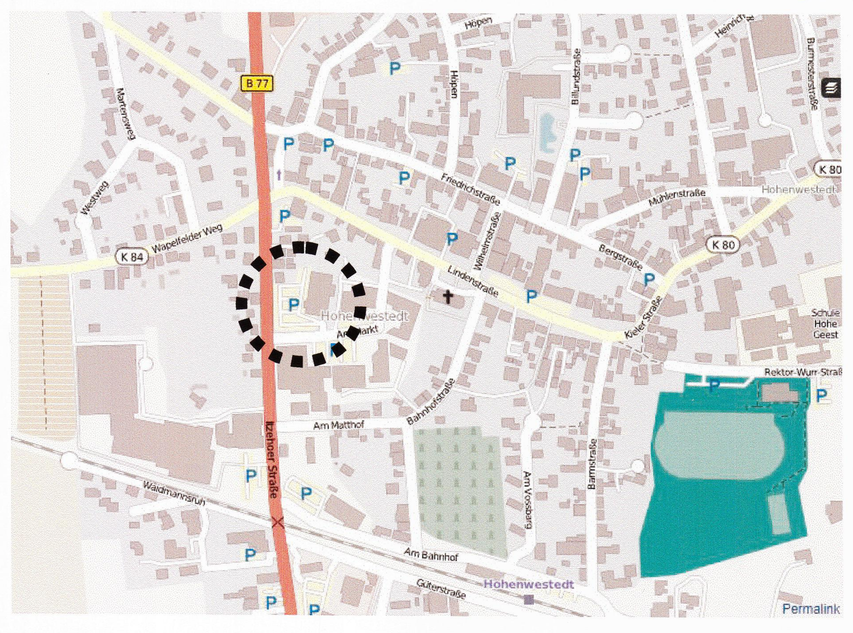
(Siegel) Bürgermeister

SATZUNG DER GEMEINDE HOHENWESTEDT
- KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE -

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 44 „Sondergebiet Einzelhandel östlich Itzehoer Straße - nördlich Am Markt"

für das Gebiet:
östlich der „Itzehoer Straße" (B 77), nördlich „Am Markt",
westlich der Bebauung Am Markt Nr. 4 - 8 (fortl. gerade Nr.),
südwestlich der Grundstücksflächen Lindenstraße Nr. 7 - 11 (fortl. unger. Nr.),
südlich der Bebauung Itzehoer Straße Nr. 10
und der Grundstücksflächen Itzehoer Straße Nr. 8

ÜBERSICHTSPLAN o. M.



- SATZUNG -

Beratungs- und Verfahrensstand	Planverfasser	Maßstab	Planungsstand
Beratungs- und Verfahrensstand: Gemeindevertretung vom 19.06.2013 Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss Bekanntmachung	Planverfasser: BIS·SCHARLIBBE 24613 Aukrug	Maßstab: 1 : 500 (im Original)	Planungsstand vom 19.06.2013 (Plan Nr. 2.0)