SATZUNG DER GEMEINDE HOHENWESTEDT
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 35 „BÖTERNHÖFEN II“

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Plan-zeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	I. FESTSETZUNGEN	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 35	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Art und Maß der baulichen Nutzung	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
GE	Gewerbegebiete (s. Teil B - Text)	§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO
MI	Mischgebiete (s. Teil B - Text)	§ 6 BauNVO
GR max. 900 m²	Höchstzulässige Grundfläche (GR) mit Flächenangabe	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
GRZ 0,8	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
max. FH max. 10,0 m ü. NN	Höchstzulässige Firsthöhe (Bezugspunkte s. Eintragung in Planzeichnung)	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauGB
	Bauweise / Baugrenzen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
o	Offene Bauweise	§ 22 Abs. 1 BauNVO
a	Abweichende Bauweise	§ 22 Abs. 4 BauNVO
	Baulinie	§ 23 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, u.U. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb einer Nutzungsfläche	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	Nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
ED/WD FD / PD	Satteldach / Walmdach / Pultdach / Flachdach	§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 92 LBO
SD FD 9° - 15°	Dachneigung als Mindest- und Höchstmaß	§ 5 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 92 LBO
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
	Verkehrsflächen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
P	Öffentliche Parkfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Zu- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Flächen für Versorgungsanlagen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB**
	Flächen für Versorgungsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
	Trafostation	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
private Grünfläche	Pflanzen, Holzungserspelungen und Wahrnehmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB
	Grünflächen, öffentlich und privat	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
A	Abstandsgrün (mit Bepflanzungsrecht)	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
H	Hausgärten (mit Gehölzpflanzungen)	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
W	Wall als Knick oder als Verwallung	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
B	Bahngrün	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
K	Knickschutzstreifen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Wallraum mit Gehölzstreifen	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Bäume zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Hecke zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Bäume und Sträucher auf Knickwall zu erhalten mit Maueröffnen (2,0 m breit	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Einzelbäume zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Wald	**§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB**
	Flächen für Wald	§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB

TEIL B : TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Nutzungsbeschränkungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)**

1.1 In den festgesetzten Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von 250 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn sie
(1) nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
(2) in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Dienstleistungs-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und
(3) diesem gegenüber im Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.2 Eine Überschreitung der maximal zulässigen Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 250 m² für den Einzelhandelsbetrieb kann darüber hinaus bis zu max. 800 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Gewerbebetriebe des KfZ-Handwerks, des Kfz- oder Motorradbetriebes, Betriebe schlüsselfertiger Möbel oder des Bau- und Gartenbedarfs handelt.

1.3 In den festgesetzten Gewerbegebiet, Teilgebiete GE (e) 1 und GE 2, ist der Nachtbetrieb unzulässig, wenn damit wesentliche Verkehrsbewegungen auf den Grundstücksflächen verbunden sind, es sei denn, die Hofflächen werden gegenüber der schützenswerten Bebauung (südlich „Friedrichsruh“ durch Gebäude auf gesamter Länge abgeschirmt bzw. die Hofzufahrt / -abfahrtsrichtung des Betriebes liegt am Knotenpunkt der L 123.

1.4 In den festgesetzten Gewerbegebieten, GE (e) 1 und GE 2, ist die Wohnnutzung nur als Betriebsleiterwohnung im Sinne des § 6 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO in der Betriebsgröße untergeordnet Grundfläche zulässig.

1.5 In den festgesetzten Mischgebieten sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 5, 6, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen - Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke, Tankstellen und Vergnügungsstätten - unzulässig.

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

2.1 In den festgesetzten Gewerbegebiet, Teilgebiet GE (e) 1, darf die Firsthöhe von maximal 12,0 m und im Teilgebiete GE 2 von maximal 10,0 m, jeweils bezogen auf die Fahrbahnoberkante der angrenzenden Planstraße „A“, nicht überschritten werden.
Für untergeordnete Bauteile, die ausschließlich dem technischen Betrieb dienen, darf die festgesetzte Firsthöhe um max. 5,0 m überschritten werden, jedoch nur in einer untergeordneten Flächengröße von 10% des dazugehörigen Betriebes.

2.2 Geländeaufschüttungen oder Abgrabungen einschließlich der Ab- und Anfahrungen sind in den festgesetzten Gewerbegebieten und Mischgebieten nur innerhalb der überbaubaren Flächen in einer Flächengröße der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ bzw. der höchstzulässigen Grundfläche (GR max.) zulässig.

3. **Zulässige Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit deren Zufahrten**

3.1 In den festgesetzten Gewerbegebieten darf die Kappungsgrenze gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO nicht überschritten werden.

3.2 In allen festgesetzten Mischgebieten, MI 1a, MI 2b, MI 3 und MI 4 beträgt die höchstzulässige Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO 120 m² und für das Mischgebiet MI 1b 220 m². Für die Teilgebiete MI 1b und MI 2a dürfen die Flächengrößen der privaten Wohnwegerschließung (gR-Reihe) zu 70% zu der unter Satz 1 festgesetzten Grundfläche hinzugerechnet werden.

4. **Ausnahmen 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 in den festgesetzten Mischgebieten ausnahmsweise für Terrassen mit Stützelementen als zusätzliche Anlagen ausnahmsweise pro Baugrundstück um bis zu maximal 25 m² überschritten werden.

5. **Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**

5.1 In den Teilgebieten mit abweichender Bauweise sind Gebäude gemäß § 22 Abs. 2 Bau-NVO in offener Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m zulässig.

5.2 In dem Teilgebiet MI 3 darf das Gebäude bis auf 1,50 m an die seitliche Grundstücksgrenze zum Teilgebiet MI 4 heran gebaut werden.

TEIL B : TEXT (Fortsetzung)

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

6. **Freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

6.1 Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Flächen, 30 m Regelabstand zum Wald, sind bauliche Anlagen jeglicher Art und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

6.2 Die innerhalb des 30 m Regelabstandes entsprungsgemäß entstehenden und genehmigten baulichen Anlagen genießen Bestandsschutz.

7. **Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB)**

Zum Schutz vor Verkehrslärm und vor gewerblichen Lärmeinwirkungen sind Büro- und Aufenthaltsräume (gemäß § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) mit passivem Schallschutz zu versehen. Der passive Schallschutz muss mindestens Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 entsprechen. Den Lärmpegelbereich III sind gemäß Zifer 5.5.6 der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße erf. R'w/res zugeordnet:
- Aufenthaltsräume in Wohnungen: erf. R'w, res = 35 dB
- Büroräume: erf. R'w, res = 30 dB
Schlaf- und Kinderzimmer von Betriebsleiterwohnungen sind außerdem mit schallgedämmten Lüftungen zu versehen.
In den Genehmigungsverfahren ist die Planung der gewählten Außenwohnbereiche - bzw. -gär, entsprechend erforderlicher Lüftungen - nachzuweisen.

8. **Grünordnung (§ 1a Abs. 3 Satz 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

8.1 Gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB/NE werden die innerhalb des Plangeltungsbereiches und die außerhalb des Plangeltungsbereiches auf einer externen Sammelausgleichsfläche innerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 31 „Böternhöfen“ zur Verfügung stehenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in einer Flächengröße von insgesamt 7.420 m² als Ausgleich des Gewerbegebietes, den Mischgebieten MI 1b, MI 2b und MI 4 und den Verkehrsflächen zu 100% als Ausgleiche- und Kompensationsmaßnahmen für die verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft zugeordnet.

8.2 In den festgesetzten Gewerbegebieten sind mindestens je 4 Stellplätze am heimischen, standortgerechten Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Knickschutzstreifen zu pflanzenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 5 m² je Baum anzulegen und dauerhaft gegen zu begrünen.

8.3 Zum nachhaltigen Schutz, Erhalt und Entwicklung des westlich an den Plangeltungsbereich angrenzenden (auf Grenze) Knicks sowie der südlich innerhalb des Plangeltungsbereiches vorhandenen Knicks ist auf dem privaten Grundstücken ein 2,0 m breiter Saumstreifen beizuhalten auf den Wallfuß entlang der Knicks ein jeglicher Behauung und Nutzung freizuhalten und bis auf 1,50 m zum Wallfuß gegenüber der angrenzenden Nutzung (Garten-, Freizeit- und Lagerflächen) zu schützen.

8.4 Die in der privaten Grünfläche anliegt der L 123 (abschnittsweise) zu anlegende Aufschüttung ist als modellierter und begrünter Landschaftswall oder als Knick herzustellen. Er ist als Verwallung mit standortgerechten Laubgehölzen auf strukturreiche SDA- reicher Oberfläche vorzugsweise zur ersteren angewendeten Seite zu bepflanzen.
Der Wall ab Knick ist mit einer Mindesthöhe von 1,00 m über Gelände/Straßenhöhe und als Verwallung mit einer maximalen Höhe von 2,00 m über Fahrbahnoberkante der L 123 herzustellen und auf der Rahmen des Möglichen über Bild einen sich verlängernden Landschaftswall verbinden.

8.5 Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete ist nur Gliederung des Gelände entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen zueinander eine Gefällsabflachung von 1:50 = auf beiden Grundstücksseiten mit standortgerechten Gehölzen herzustellen und dauernd zu erhalten.

8.6 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün“ ist die Errichtung einer Verwallung mit einer maximalen Höhe von 3,0 m, beginnend auf die Fahrbahnoberkante der angrenzenden „Planstraße A“, zulässig. Die Verwallung ist mit standortgerechten Laubgehölzen auf mindestens 60% seiner Oberfläche zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 20.03.2001. Der ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im örtlichen Bekanntmachungsblatt der Gemeinde Hohenwestedt vom 09.04.2001 erfolgt.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 17.03.2001 bekannt gemacht und am 23.03.2001 als Bürgerversammlung durchgeführt worden.
Hohenwestedt, den 3.6. Okt. 02
Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.08.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Hohenwestedt, den 3.6. Okt. 02
Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am 27.05.2002 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Hohenwestedt, den 3.6. Okt. 02
Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 23.04.2002 bis zum 23.05.2002 während folgender Dienstzeiten Mo von 8.00 bis 12.00 Uhr, Di 07.30 - 13.00 Uhr, Do 08.00 - 12.30 Uhr und 14.00 - 18.30 Uhr und Fr von 08.00 bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll gebracht geltend gemacht werden können, am 17.04.2002 durch Aushang an Amtlichen Bekanntmachungstafel der Gemeinde Hohenwestedt ortsüblich bekanntgemacht worden. Hecke ist nach § 1 Abs. 2 Satz 2 BauGB-Novelle 2001 derart eingewachsen worden, dass keine Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) durchgeführt werden ist.
Hohenwestedt, den 3.6. Okt. 02
Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE (FORTSETZUNG)

5. Der katastermäßige Bestand am 17.06.2002 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Neumünster, den 27.07.2002
DIPL.-ING. DIETMAR RADCLEFF
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Katasteramt Kiel, Stelle Dr.4321 / 400 500
DIETMAR RADCLEFF

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 03.10.2002 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Hohenwestedt, den 3.6. Okt. 02
Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 09.10.2002 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 09.10.2002 gebilligt.
Hohenwestedt, den 3.6. Okt. 02
Bürgermeister

9. Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Hohenwestedt, den 3.6. Okt. 02
Bürgermeister

10. Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 28. JAN. 2002 ortsüblich bekanntgemacht worden. Auf Bekanntmachung ist auf die Rechtswirkung 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 Satz 1 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 28. JAN. 2002 in Kraft getreten.
Hohenwestedt, den 3.6. Okt. 02
Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Dezember 1960 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG vom 18.08. 1997 (BGBl. I S. 2081) sowie nach § 92 der Landesbauordnung in der Fassung vom 10. Januar 2000 (GVOBl. Schl.-H. S. 47/8) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 09.10.2002 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 35 „Böternhöfen II“ der Gemeinde Hohenwestedt für das Gebiet südlich der B 430, westlich der L 123, nördlich der Straße „Friedrichsruh“ und östlich landwirtschaftlicher Flächen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

SATZUNG DER GEMEINDE HOHENWESTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 35 „BÖTERNHÖFEN II“

FÜR DAS GEBIET:
SÜDLICH DER B 430, WESTLICH DER L 123, NÖRDLICH DER STRASSE „FRIEDRICHSRUH“ UND ÖSTLICH LANDWIRTSCHAFTLICHER FLÄCHEN

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 20.000

- SATZUNG -
MIT GRÜNORDNUNGSPLANUNG