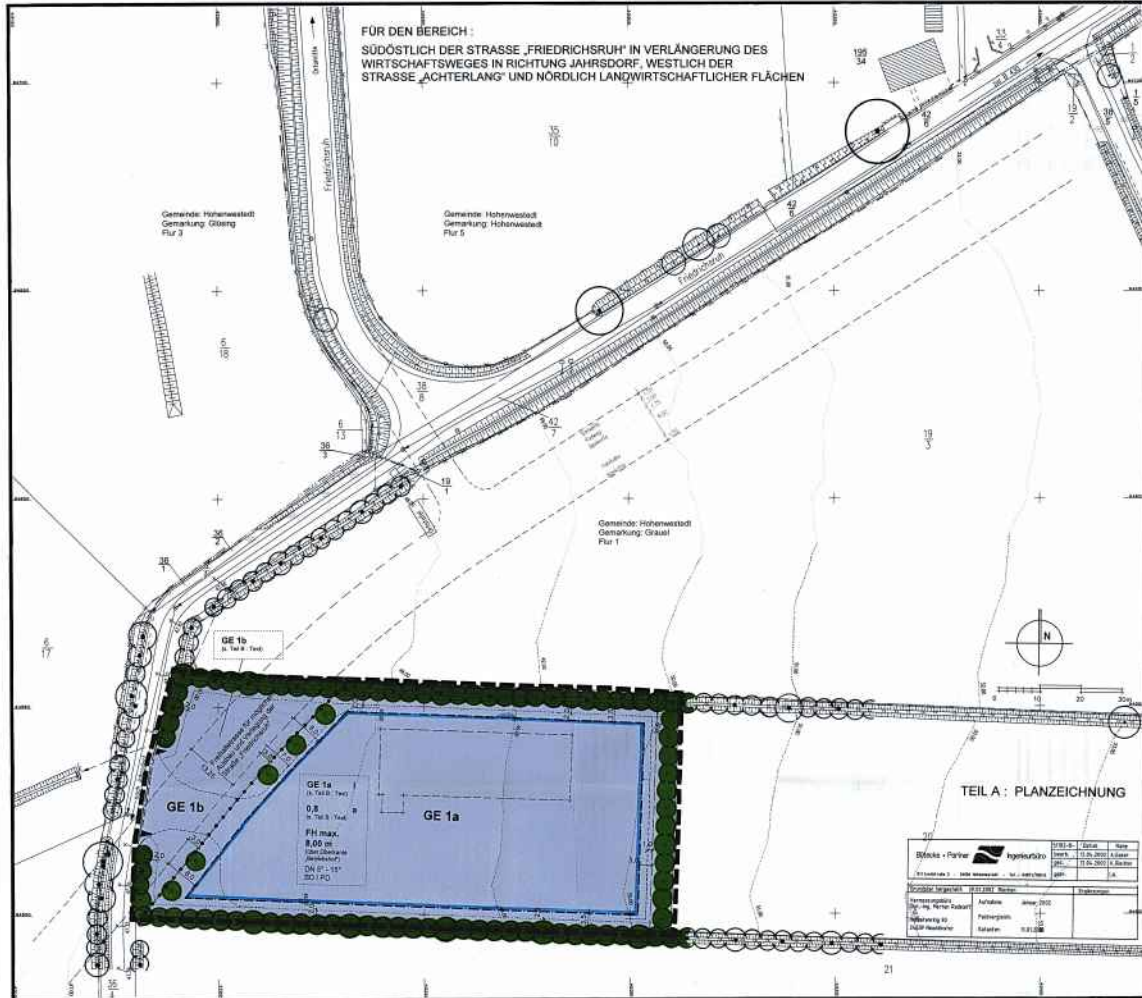


SATZUNG DER GEMEINDE HOHENWESTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 36 „FRIEDRICHSRUH“



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTLEGEN		
□	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 36	§ 9 Abs. 7 BauGB
□	Art und Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
□	Gewerbegebiet (in Teil B)	§ 9 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO
□	JA Grundflächenzahl (GRZ)	§ 19 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
□	I Zahl der Vollgeschosse	§ 19 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
□	Fl max. 0,0 m	§ 19 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
□	Bebauweise / Bauformen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
□	Abscheidende Bauweise in Teil B, Teil 1	§ 22 Abs. 4 BauNVO
□	Baugrenze	§ 23 BauNVO
□	SD/VD Seilfach / Publika	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO
□	DN Dachneigung als Anstieg und Hofstraße	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO
□	Aggr. Anweisung einer öffentlichen Nutzung, z.B. Abgrenzung des Möbes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes	§ 16 Abs. 5 BauNVO
□	Verkehr	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
□	Einfahrtsbereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
□	Grünordnung	§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB
□	Bäume zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
□	Bäume und Sträucher auf Krückweil zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
□	Bäume und Sträucher auf Krückweil mit 2 m Baumradien zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
II. Darstellungen ohne Normcharakter		
□	Verbleibende bauliche Anlagen	
□	Geplante gewerbliche Anlagen mit Betriebshof	
□	Flurstücksbezeichnung	
□	Flurstücksgrenze	
□	In Aussicht genommener Zuschnitt der Baugrundstücke	
□	Höhenschichtlinie	
□	Renovierung in m	
□	Bezeichnung von Teilgebieten	
□	Graßen / Böschung	
□	Freihaltefläche für möglichen Ausbau und Verlegung der Straße „Friedrichsruh“	
III. Nennrichtliche Übernahme		
□	Knicke	§ 11b LBO

TEIL B : TEXT

- L. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- Nutzungsbeschränkungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
 - in dem festgesetzten Gewerbegebiet, Teilgebiet GE 1a, sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen
 - Ausnahmestellen sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von 250 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn sie
 - nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
 - in einem unmittelbaren räumlichen und baulichen Zusammenhang mit einem Großhandel-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und
 - diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
 - Eine Überschreitung der maximal zulässigen Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 250 m² für ein Einzelhandelsbetriebe kann ebenfalls bis zu max. 500 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche zugelassen werden, wenn es sich um Gewerbebetriebe des Großhandels, des Groß- oder Hochverbrauchsbereichs einschließlich Möbel oder des Bau- und Gartenbedarfs handelt.
 - Höhe baulicher Anlagen (§ 19 Abs. 2 Nr. 2 i.V.m. § 19 Abs. 1 BauNVO)
 - in dem festgesetzten Gewerbegebiet, Teilgebiet GE 1a, darf die Finhöhe von maximal 8,00 m, bezogen auf die ausführende Oberfläche des angrenzenden Betriebs, bis zu 48,5 m im Mittel festgelegt werden, wenn die Anlagen
 - untergeordnete Bauteile, die ausschließlich dem technischen Betrieb dienen, darf die tatsächliche Finhöhe von max. 3,0 m überschreiten werden, jedoch nur in einer untergeordneten Flächengröße von 10% des angrenzenden Betriebes.
 - Geländeauf- und Abtragungen einschließlich der Ab- und Ausbuchtungen sind in dem festgesetzten Gewerbegebiet, Teilgebiet GE 1a, in einer Flächengröße der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) zulässig
 - Insoweit das Teilgebiet GE 1a sind Geländeauf- und Abtragungen einschließlich der Ab- und Ausbuchtungen nur in dem Umfang zulässig, wie aus der Herstellung der Grundstücksanleihe zwischen Betriebs- und der Straße „Friedrichsruh“ wirtschaftlich notwendig sind.
 - Zulässige Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
 - in dem festgesetzten Gewerbegebiet, Teilgebiet GE 1a, darf die Kapazitätsgrenze gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO nicht überschritten werden.
 - in dem festgesetzten Gewerbegebiet, Teilgebiet GE 1b, sind bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO (höchstens in dem für das Teilgebiet 1a festgesetzten Maße von 30 m² zulässig.
 - Abscheidende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
 - in dem Teilgebiet GE 1a mit abscheidender Bauweise sind Gebäude gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO in offener Bauweise mit Gebäudehöhen über 10 m zulässig.
 - Grünordnung (§ 19 Abs. 3 Satz 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und § 92 LBO)
 - Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die Maßstäbe des Flächengrünplans nach dem Bebauungsplan Nr. 31 „Bismarck“ zur Verfügung stehenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in einer Flächengröße von insgesamt 5.100 m² als Ausgleich den Gewerbegebieten (GE 1a und GE 1b) zu 100% als Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen für die veranschlagten Eingriffe in Natur und Landschaft zugerechnet.
 - Zum nachträglichen Schutz, Erhalt und Entwicklung der nördlich und südlich an den Flächengrünbereich angrenzenden (innerhalb und außerhalb) Knicke ist auf dem privaten Grundstück, Teilgebiet GE 1a, ein 2,0 m breiter Baumstreifen bezogen auf den Verlauf entlang der Knicke von jeglicher Bebauung und Nutzung freizuhalten.
 - Innerhalb des Teilgebietes GE 1a sind entlang der „Friedrichsruh“ fünf mikrobiologische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgabe und durch Erziehungslinien zu ergänzen. Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Baumarten sind in ihrer Lage in Abhängigkeit zur Grundstücksstruktur variabel.

Es gilt die Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionsförderung- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1990 (BGBl. I S. 466).

Es gilt die Flächengrünplanung (PlanV) in der Fassung vom 18.12.1990

SATZUNG DER GEMEINDE HOHENWESTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 36 „FRIEDRICHSRUH“

FÜR DEN BEREICH: SÜDÖSTLICH DER STRASSE „FRIEDRICHSRUH“ IN VERLÄNGERUNG DES WIRTSCHAFTSWEGES IN RICHTUNG JAHRSDORF, WESTLICH DER STRASSE „ÄCHTERLANG“ UND NÖRDLICH LANDWIRTSCHAFTLICHER FLÄCHEN



VERFAHRENSVERMERKE

- Auftrag aufgrund des Auftragsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 27.03.2002. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in Amtsblättern der Gemeinde Hohenwestedt vom 29.03.2002 erfolgt.
- Die heutige Bürgerbegehrung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 02.05.2002 als Bürgerbegehrung durchgeführt worden.
- Die von der Planung beschriebenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.04.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 25.06.2002 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung liegen in der Zeit vom 15.07.2002 bis zum 22.08.2002 während folgender Sprechzeiten Mo. von 8.00 bis 12.00 Uhr, Di. 07.30 - 13.00 Uhr, Do 10.00 - 12.00 Uhr und Fr. von 08.00 bis 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. Die öffentliche Auslegung ist mit oder zu Projekten parallel geöffnet werden können, am 04.07.2002 durch Abdruck in Amtsblättern der Gemeinde Hohenwestedt öffentlich bekannt gemacht worden. Hierbei ist nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB-Novelle 2001 darauf hingewiesen worden, dass eine Urtatsverpflichtungsprüfung (UVP) durchgeführt werden ist. Hohenwestedt, den 10. Okt. 02
- Der Sachverständigenrat hat am 17.09.2002 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig besorgt. Neumünster, den 27.10.2002
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), ist am 09.10.2002 genehmigt. Das Ergebnis ist im Amtsblatt der Gemeinde Hohenwestedt vom 09.10.2002 bekannt gemacht worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird am 09.10.2002 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 09.10.2002 genehmigt. Hohenwestedt, den 10. Okt. 02

- Die Bauordnungsverordnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hermit ausgeteilt. Hohenwestedt, den 10. Okt. 02
- 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 20.10.2002 öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltungsbereich der Verteilung von Verteilungs- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwicklung sowie auf die Rechtsbehelfe (§ 219 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fristen und Fristen von Erhebungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtsbehelfe des § 4 Abs. 3 Satz 1 Gemeindeordnung (GO) wird ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem 20.10.2002 in Kraft getreten. Hohenwestedt, den 30. Okt. 02

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 09. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2252), zuletzt geändert durch das Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauRG vom 18.08.1997 (BGBl. I S. 2081) sowie nach § 92 der Landesbauordnung in der Fassung vom 10. Januar 2000 (DVGBL. S. 47) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 09.10.2002 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 36 „Friedrichsruh“ der Gemeinde Hohenwestedt für den Bereich südöstlich der Straße „Friedrichsruh“ in Verlängerung des Wirtschaftsweges in Richtung Jahrsdorf, westlich der Straße „Ächterlang“ und nördlich landwirtschaftlicher Flächen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

TEIL B : TEXT (Fortsetzung)

B. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 92 LBO)

- Verbleibende Anlagen
 - Verbleibende und in dem festgesetzten Gewerbegebiet, Teilgebiet GE 1a, nur an den Grundstücksflächen und zusammenhängend im Erdgeschoss „Friedrichsruh“ im Teilgebiet GE 1b und nach Verlegung der Straße „Friedrichsruh“ auch im Teilgebiet GE 1a im Erdgeschoss zulässig.
 - Verbleibende Anlagen auf Dächern sind unzulässig.
 - Anlagen mit wachsenden und / oder beweglichen Licht sind unzulässig.
 - nach oben abstrahlende Beleuchtungen und starke Lichtanlagen sind unzulässig.
 - Grundstücksflächen können während der Errichtung des Teilgebietes bis zu maximal 20 m² zusammengefasst als Einzelhandelsbetriebe der Straße „Friedrichsruh“ genutzt werden.

- SATZUNG -



Beauftragter und Verwalter	Planungsamt	Nicht:	Datum:
Dr. rer. oec. Dr. rer. jur. Dr. rer. agr. Dr. rer. oec. Dr. rer. jur. Dr. rer. agr.	Dr. rer. oec. Dr. rer. jur. Dr. rer. agr. Dr. rer. oec. Dr. rer. jur. Dr. rer. agr.	10. Okt. 2002	10. Okt. 2002