

SATZUNG DER GEMEINDE HOHENWESTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 49 „Nördlich Glüsing“



ZEICHENERKLÄRUNG

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

Planzeichen	Erklärung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 49	§ 9 Abs. 7 BauGB
Art und Maß der baulichen Nutzung		
	Mischgebiete (s. Teil B - Text)	§ 6 BauNVO
	Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ)	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
	Höchstzulässige Firsthöhe (nach § 61 LBO) (Bezugsfläche s. Nutzungsabteilungen und s. Teil B - Text)	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
	Zahl der Vollgeschosse	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
Bauweise / Baugrenzen		
	Offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Baugrenze (s. Teil B - Text)	§ 23 BauNVO
	Dachneigung mit Mindest- und Höchstmaß	§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO
Verkehr		
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Grünordnung		
	Grünflächen, privat	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Zweckbestimmung: „Schutzgrün“	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Zweckbestimmung: „Kleingewässer“	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Orts- und Landschaftsbild prägende Einzelbäume zu erhalten (s. Teil B - Text)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Bäume und Sträucher auf Knickwall zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Umgrünung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Immissionsschutz		
	Umgrünung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkung im Sinne des BImSchG	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Lärmpegelbereich (s. Teil B - Text)	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
II. Darstellungen ohne Normcharakter		
	Vorhandene bauliche Anlagen	
	MI Realisierung des Bebauungsplanes zukünftig fortfallender Knickabschnitt	
	Flurstücksbezeichnung	
	Flurstücksgrenze	
III. Nachrichtliche Übernahme		
	Knick	§ 21 Abs. 1 Ziffer 4 LNatSchG

TEIL B : TEXT (FORTSETZUNG)

- Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 i. V. m. § 16 Abs. 1 BauNVO)**
In den festgesetzten Mischgebieten (MI) darf die First- bzw. Gebäudehöhe - bei Gebäuden mit geneigten Dächern die Firsthöhe, bei Flachdachbauten oder flach geneigten Dächern die Oberkante des Gebäude- bzw. Anlagenschlusses - von maximal 9,50 m, bezogen auf die mittlere Fahrbahnoberkante des angrenzenden Straßenschnittes Glüsing, nicht überschritten werden.
 - Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
In einem Abstand von 20,0 m zur nördlichen Grenze des Plangebietes sind schutzbedürftige Nutzungen (Büro- und Wohnnutzungen) nicht zulässig.
 - Zum Schutz der Büro- und Wohnnutzungen bei Neu- und Ausbauten vor Verkehrs- und Gewerbelärm wird im gesamten Plangebiet Lärmpegelbereich III 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 (dB(A)) | erforderliches bewertetes Schalldämmmaß | |
|--------------------------------|--|---|-------------------------|
| | | Wohnräume | Büroräume ²⁾ |
| III | 61 - 65 | 35 | 30 |
- Ergänzend sind bei Neu-, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer in einem bis zu ca. 35 m breiten Streifen entlang der Straße Glüsing schalldämmende Lüftungen vorzusehen.**
 - 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.
 - Von den Festsetzungen unter Ziffer I. 4.2 bis 4.4 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelantrages ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.**
 - Grünordnung (§ 14 Abs. 3 Satz 3 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
 - Zum nachhaltigen Schutz, zum Erhalt und zur Entwicklung der innerhalb des Plangebietes vorhandenen Knicks ist auf den privaten Grundstücken ein 2,0 m breiter Saumstreifen bezogen auf den Wallfuß entlang des Knicks von jeglicher Bebauung und Nutzung freizuhalten und bis auf 1,0 m zum Wallfuß gegenüber der angrenzenden Nutzung (Garten-, Frei- und Lagerflächen) zu schützen.**
 - Das naturnahe Kleingewässer auf Flurstück 59, das aufgrund der Einbettung in eine brachliegende Fläche (private Grünfläche) sowie aufgrund der randlichen Gehölze einschließlich des westlichen verlaufenden Knicks nur geringen Störungen ausgesetzt ist, ist innerhalb der privaten Grünfläche dauerhaft zu erhalten.**

HINWEISE

Artenschutz

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

Kompensation

Der sich aus der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 49 ergebende Kompensationsbedarf für die mit der Satzung planungsrechtlich zusätzlich ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft, der nicht innerhalb des Plangebietes nachgewiesen und zugeordnet werden kann, wird außerhalb des Plangebietes auf der gemeinsamen Sammelausgleichsfläche in der Gemarkung Vassabüttel, Flur 1, Flurstück 38/12, in einer Flächengröße von insgesamt 4.135 m² und 22,0 l/m Knick nachgewiesen.

DIN-Vorschriften

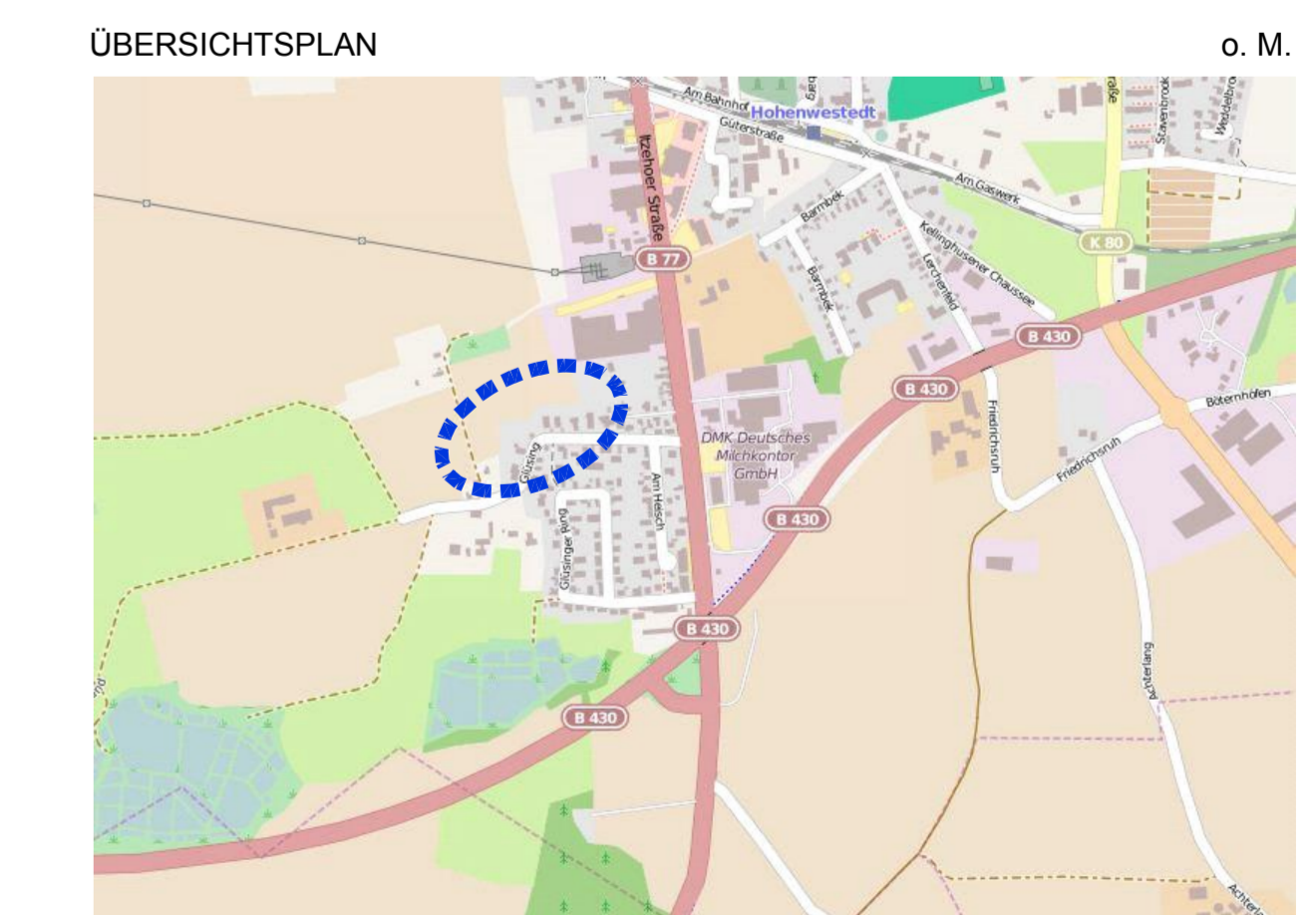
DIN-Vorschriften, auf die in dieser Bebauungsplanurkunde verwiesen wird, finden jeweils in der bei Erlass dieser Satzung geltenden Fassung Anwendung. Sie werden bei der Amtsverwaltung Mittelholsten, Am Markt 15, 24594 Hohenwestedt, während der Öffnungszeiten zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Kampfmittel

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes können Kampfmittel nicht ausgeschlossen werden. Vor Beginn der Bauarbeiten sind Untersuchungen durch den Kampfmitteleinheitsdienst durchzuführen. Das zuständige Amt für Katastrophenschutz ist frühzeitig zu informieren.

SATZUNG DER GEMEINDE HOHENWESTEDT - KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE - ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 49 „NÖRDLICH GLÜSING“

Für das Gebiet:
westlich der Straße „Leserkamp“ Nr. 9 - 11 sowie der Straße „Glüsing“ Nr. 3,
nördlich und nordwestlich der Straße „Glüsing“,
östlich des Gemeindegeweges „Glüsing“,
südlich der offenen Feldmark sowie der Bebauung Itzhoer Straße Nr. 65



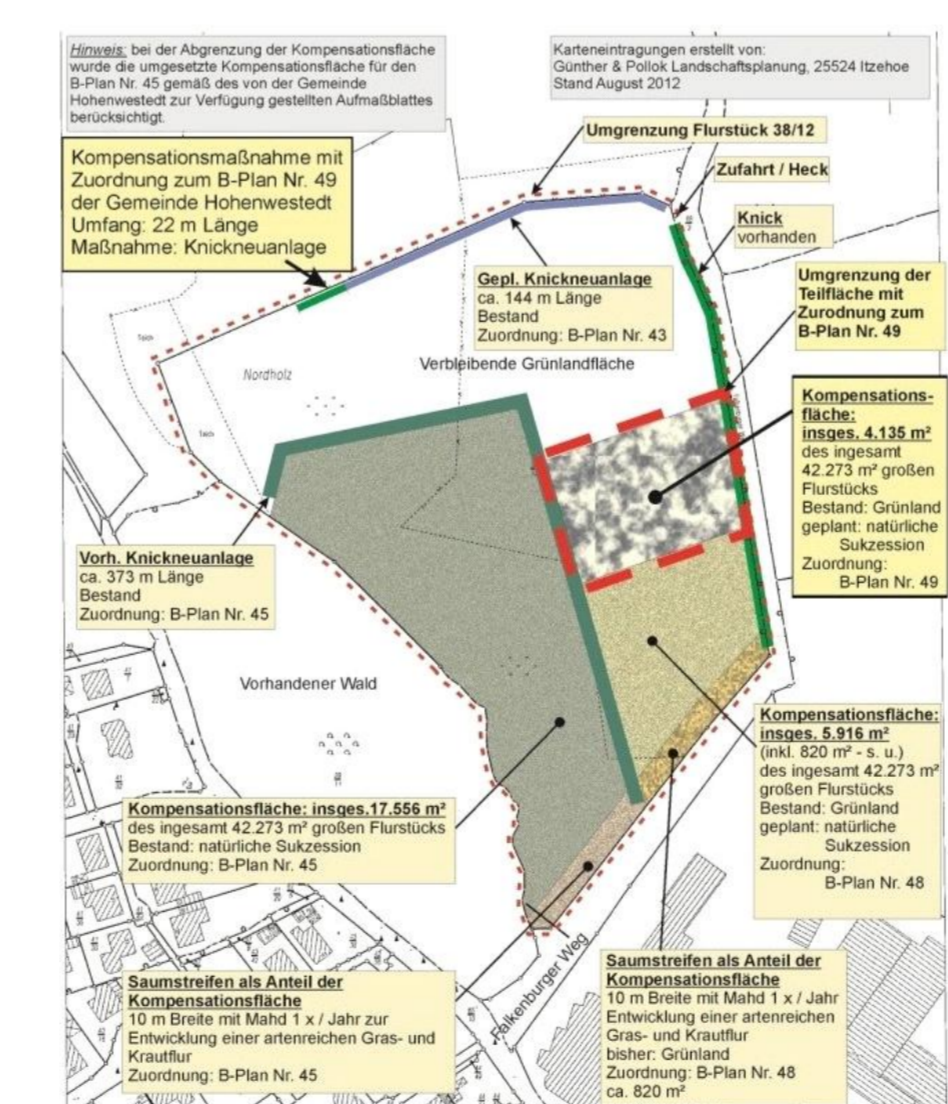
- SATZUNG -

Beratung und Verfahrensstand: Gemeindevertretung vom 09.09.2015 Gesamtsitzung des Bebauungsplan- Beauftragten	Planverfahren: BIS-SCHAUBEREI 24613 Auking	Maßstab: 1 : 1.000 (im Original)	Planungszeit: vom 07.07.2015 bis zum 07.07.2015 (Plan Nr. 20)
--	--	--	--

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 05.10.2011. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang in den Bekanntmachungsstellen vom ... bis zum ... und zusätzlich durch Veröffentlichung im Internet am 15.11.2011 erfolgt.
- Aufgestellt aufgrund des erneut gefassten Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 19.05.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des erneut gefassten Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Amtsblatt des Amtes Mittelholsten“ am 18.11.2014 und zusätzlich durch Veröffentlichung im Internet am 18.11.2014 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist als öffentliche Aushang im Bürgerbüro des Amtes Mittelholsten, Lindenstraße Nr. 21 in 24594 Hohenwestedt vom 26.11.2014 bis zum 15.12.2014 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die anerkannten Naturschutzverbände sind nach § 4 Abs. 1 BauGB („Scoping“) mit Schreiben vom 14.11.2014 unterrichtet und u. a. zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 29.04.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 49 mit Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 49, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht haben in der Zeit vom 20.05.2015 bis zum 22.06.2015 (einschließlich) während der Dienststunden im Bürgerbüro des Amtes Mittelholsten, Lindenstraße Nr. 21 in 24594 Hohenwestedt nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Abdruck im „Amtsblatt des Amtes Mittelholsten“ am 12.05.2015 und zusätzlich durch Veröffentlichung im Internet am 12.05.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden. Hierbei sind Angaben gemacht worden, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und es ist zugleich darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.
- Die von der Planung berührten Behörden und die sonstigen Planungsträger sowie die anerkannten Naturschutzverbände sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19.05.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Nachbargemeinden wurden nach § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 14.11.2014 von der Planung unterrichtet.
Hohenwestedt,
(Siegel) Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand vom 17.11.2015 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Neumünster,
(Siegel) Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der von der Planung berührten Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der anerkannten Naturschutzverbände am 08.07.2015 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan Nr. 49, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 09.09.2015 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 09.09.2015 gebilligt.
Hohenwestedt,
(Siegel) Bürgermeister
- Der Beschluss der Bebauungsplansatzung durch die Gemeindevertretung sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung einschließlich Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Abdruck im „Amtsblatt des Amtes Mittelholsten“ am ... und zusätzlich durch Veröffentlichung im Internet am ... 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 Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mit/in am ... in Kraft getreten.
Hohenwestedt,
(Siegel) Bürgermeister

EXTERNE KOMPENSATIONSMASSNAHMEN (DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER)



Es gilt die Bauunterschiedsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und zur weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

TEIL B : TEXT

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
 - Nutzungsbeschränkungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)**
In den festgesetzten Mischgebieten (MI) sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3, 5, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen - Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für sportliche Zwecke, Tankstellen und Vergnügungsstätten - unzulässig.
 - Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)**
Die zur öffentlichen Verkehrsfläche liegenden Baugrenzen dürfen ausnahmsweise für untergeordnete Bauteile, wie Windfang, Erker, usw. in einer Tiefe von bis zu 1,5 m und einer Breite von bis zu 5,0 m überschritten werden.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der aktuellen Fassung sowie nach § 84 der Landesbauordnung vom 22. Januar 2009 (OVBl. Schl.-H., S. 6ff) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 09.09.2015 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 49 „Nördlich Glüsing“ der Gemeinde Hohenwestedt für das Gebiet westlich der Straße „Leserkamp“ Nr. 9 - 11 sowie der Straße „Glüsing“ Nr. 3, nördlich und nordwestlich der Straße „Glüsing“, östlich des Gemeindegeweges „Glüsing“, südlich der offenen Feldmark sowie der Bebauung Itzhoer Straße Nr. 65, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.