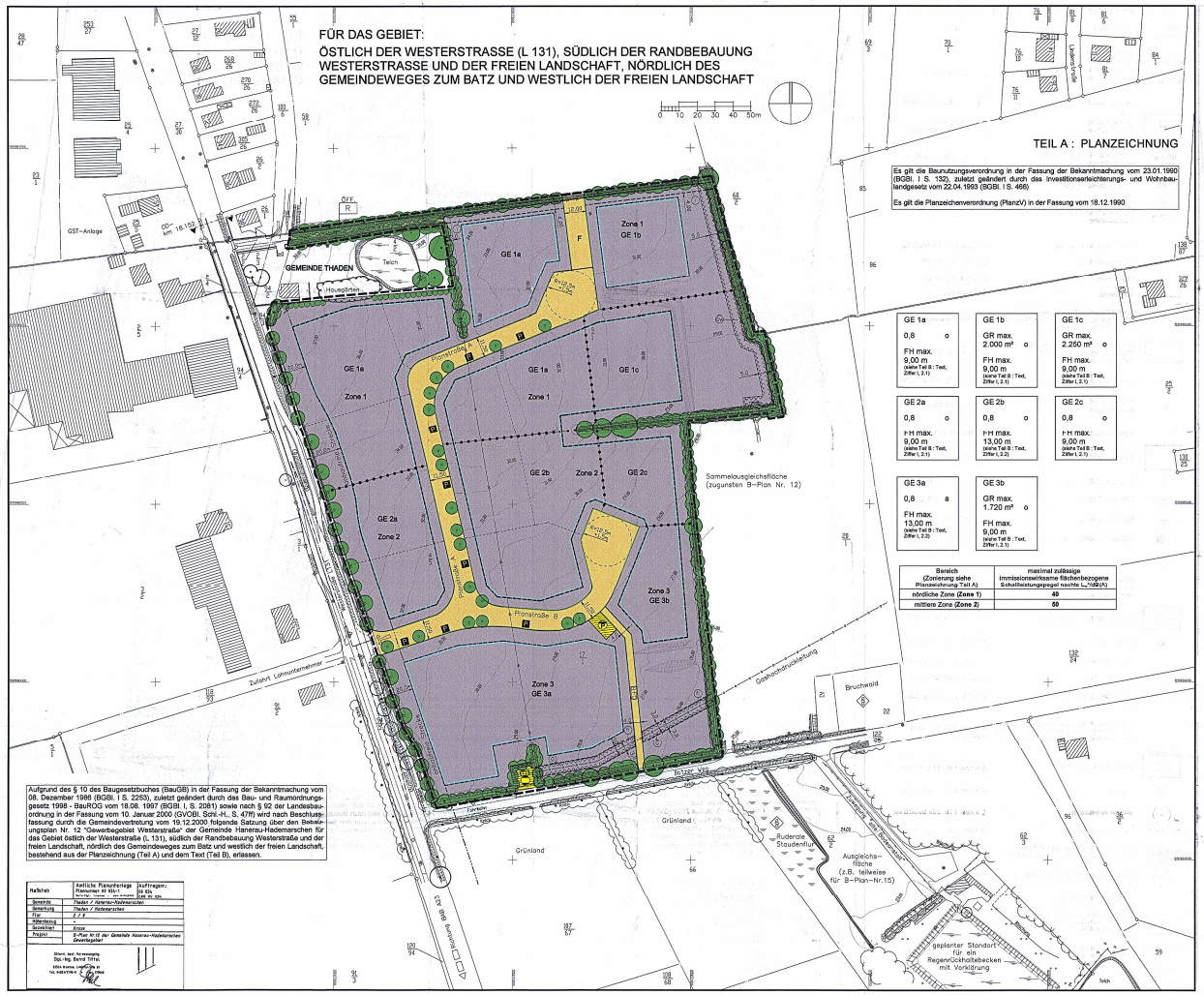
SATZUNG DER GEMEINDE HANERAU - HADEMARSCHEN
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 12 „GEWERBEGEBIET WESTERSTRASSE"



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

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

Bereich (Zonierung siehe Planzeichnung Teil A)	maximal zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel nachts L_{WA} (dB(A))
nördliche Zone (Zone 1)	40
mittlere Zone (Zone 2)	50

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (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. 47ff) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 19.12.2000 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 12 "Gewerbegebiet Westerstraße" der Gemeinde Hanerau-Hademarschen für das Gebiet östlich der Westerstraße (L 131), südlich der Randbebauung Westerstraße und der freien Landschaft, nördlich des Gemeindeweges zum Batz und westlich der freien Landschaft, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Maßstab	Amtliche Planunterlage Plannummer 65 60e-1 vom ...	Auftragsnr. 02 031 Zeichen-Nr. 02 ...
Gemeinde	Thaden / Hanerau-Hademarschen	
Gemarkung	Thaden / Hademarschen	
Flur	2 / 1	
Höhenlage	Kataster	
Gezeichnet	Klose	
Projekt	B-Plan Nr.12 der Gemeinde Hanerau-Hademarschen "Gewerbegebiet"	

Dipl.-Ing. Bernd Tiffert
ÖBVI Architekt, Ingenieure et
Tel. 04871/7766 ...

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 13.07.2000. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Hanerau-Hademarschen vom 14.07.2000 erfolgt.
Hanerau-Hademarschen, den 15. JAN. 2001
Bürgermeister

2. Von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 2 Nr. 3 BauGB'98 ist abgesehen worden. Am 11.07.2000 wurde eine Einwohnerversammlung hierzu durchgeführt.
Hanerau-Hademarschen, den 15. JAN. 2001
Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.07.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Hanerau-Hademarschen, den 15. JAN. 2001
Bürgermeister

4. Die Gemeindevertretung hat am 13.07.2000 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Hanerau-Hademarschen, den 15. JAN. 2001
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 21.08.2000 bis zum 20.09.2000 während folgender Sprechzeiten Montag bis Freitag von 8.00 bis 12.00 Uhr, Dienstags auch nachmittags von 14.00 bis 16.00 Uhr, Donnerstags auch nachmittags von 14.00 bis 16.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB'98 öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Protokoll geltend gemacht werden können, am 04.08.2000 durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Hanerau-Hademarschen ortsüblich bekanntgemacht worden.
Hanerau-Hademarschen, den 15. JAN. 2001
Bürgermeister

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom 07.11.2000 bis zum 20.11.2000 während folgender Sprechzeiten Montag bis Freitag von 8.00 bis 12.00 Uhr, Dienstags auch nachmittags von 14.00 bis 16.00 Uhr, Donnerstags auch nachmittags von 14.00 bis 18.00 Uhr nach § 3 Abs. 3 BauGB'98 erneut öffentlich ausgelegen. Hierbei ist bestimmt worden, dass nur zu den geänderten Teilen des Planentwurfs Anregungen vorgebracht werden dürfen. Die erneute öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 25.10.2000 durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Hanerau-Hademarschen ortsüblich bekanntgemacht worden.
Hanerau-Hademarschen, den 15. JAN. 2001
Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 08.12.2000 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Itzehoe, den 21.12.00
Öffentl. best. Verm.- Ing.

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 17.10.2000 und am 19.12.2000 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Hanerau-Hademarschen, den 15. JAN. 2001
Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 19.12.2000 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 19.12.2000 gebilligt.
Hanerau-Hademarschen, den 15. JAN. 2001
Bürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Hanerau-Hademarschen, den 15. JAN. 2001
Bürgermeister

11. 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 22.1.2001 ortsüblich bekanntgemacht 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'98) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB'98) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mithin am 22.1.2001 in Kraft getreten.
Hanerau-Hademarschen, den 22. JAN. 2001
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Plan-zeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	I. FESTSETZUNGEN	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 12	§ 9 Abs. 7 BauGB'98
	Art und Maß der baulichen Nutzung	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB'98**
GE	Gewerbegebiete (s. Teil B : Text)	§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO
z.B. GR max. 2000 m²	Höchstzulässige Grundfläche mit Flächenangabe	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
0,8	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
z.B. FH max. 13,0 m	Höchstzulässige Firsthöhe bezogen auf die geplante Grundstückszuwegung in Gebäudemitte	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauGB'98
	Bauweise / Baugrenzen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB'98**
o	Offene Bauweise	§ 22 Abs. 1 BauNVO
a	Abweichende Bauweise	§ 22 Abs. 4 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB'98
GW	Gewässerpflegestreifen, 5 m breit	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB'98
G	Schutzstreifen Gashochdruckleitung, beidseitig 3 m breit	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB'98
	Verkehrsflächen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB'98**
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB'98
F	Trasse für GE-Gebietserweiterung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB'98
G + R	Geh- und Radweg	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB'98
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB'98
P	Öffentliche Parkfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB'98
	Flächen für Versorgungsanlagen, nur die Abwasserbeseitigung und Hauptversorgungsleitungen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 14 BauGB'98**
	Flächen für Versorgungsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB'98
T	Trafostation	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB'98
GA	Gasregelstation	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB'98
SW	Schmutzwasserpumpstation	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB'98
	Gashochdruckleitung	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB'98
	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	**§ 9 Abs. 1 Nr. 15, und 25 BauGB'98**
ÖFFENTLICH	Grünflächen, öffentlich	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB'98
R	Redder	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB'98
	Bäume zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB'98
	Hecke zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB'98
	Bäume und Sträucher auf Knickwall zu erhalten mit Saumstreifen 2,0 m breit	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB'98
	Einzelbäume (Überhälter) zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB'98
	Sonstige Planzeichen	
R	Mit Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der SCHLESWAG AG (Gashochdruckleitung)	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB'98
L	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Teichabflusses, Flurstück 4/2, Gemeinde Thaden	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB'98
	II. Darstellungen ohne Normcharakter	
	Vorhandene bauliche Anlagen	
2/1	Flurstücksbezeichnung	
	Flurstücksgrenze	
	Zukünftig fortfallende Flurstücksgrenze	
	Mit Erweiterung des Gewerbegebietes zukünftig fortfallender Knickabschnitt	
	in Aussicht genommener Zuschnitt der Baugrundstücke	
15,00	Höhenschichtlinie	
15,00	Bemaßung in m	
z.B. GE 2	Bezeichnung der Teilgebiete	
	Rasterung	
	Sichtdreiecke	
	III. Nachrichtliche Übernahmen	
	Knick	§ 15b LNatSchG
	Ortsdurchfahrtsgrenze	§ 9 Abs. 6 BauGB'98 i.V.m. § 4 StrWG
	20 m anbaufreie Strecke an der L 131	§ 9 Abs. 6 BauGB'98 i.V.m. § 29 StrWG

TEIL B : TEXT

1. Nutzungsbeschränkungen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

1.1 In den festgesetzten Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs ausgeschlossen.
Ausnahmsweise 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 betrieblichen Zusammenhang mit einem Großhandel-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und
- diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.2 Eine Überschreitung der maximal zulässigen Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 250 m² für den Einzelhandelsanteil kann darüber hinaus bis zu max. 800 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Gewerbebetriebe des Kfz-Handwerks, des holzverarbeitenden oder holzbearbeitenden Bereichs einschließlich Möbel oder des Bau- und Gartenbedarfs oder sonstiger produzierender Gewerbebetriebe handelt.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.1 In den festgesetzten Gewerbegebieten, Teilgebiete GE 1a bis GE 1c, GE 2c und GE 3b, darf die Firsthöhe von max. 9,0 m, bezogen auf die geplante Grundstückszuwegung in Gebäudemitte, nicht überschritten werden.

2.2 In den festgesetzten Gewerbegebieten, Teilgebiete GE 2b und GE 3a, darf die Firsthöhe von max. 13,0 m, bezogen auf die geplante Grundstückszuwegung in Gebäudemitte, nicht überschritten werden.

2.3 Geländeaufschüttungen oder Abgrabungen einschließlich der Ab- und Anbeschungen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen in einer Flächengröße der höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ von 0,8 bzw. der festgesetzten höchstzulässigen Grundfläche GR max.) zulässig.

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

In den festgesetzten Gewerbegebieten darf die Kappungsgrenze gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO nicht überschritten werden.

4. Freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB'98)

4.1 Freihaltezone Gashochdruckleitung
Im Bereich der von Bebauung freizuhaltenden Flächen, beidseitig 3,0 m zur Leitungstrasse, sind jegliche bauliche Anlagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 + 2 BauNVO unzulässig.

4.2 Freihaltezone Gewässerpflegestreifen
Entlang des Fließgewässers am nordöstlichen Plangebietsrand sind im Bereich der von Bebauung freizuhaltenden Flächen, 5,0 m zum Böschungsrand, jegliche bauliche Anlagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 Satz 1 und 2 BauNVO unzulässig.

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

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

6. Immissionsschutz (§ 1 Abs. 4 Nr. 2BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB'98)

6.1 Schutz angrenzender Nutzungen vor Gewerbelärm
Zur Einhaltung der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005, Teil 1 in den an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 12 angrenzenden Bereichen werden Emissionsbeschränkungen für den Nachtabschnitt 6.00 - 22.00 Uhr gemäß folgender Übersicht festgesetzt :

Tabelle: Erforderliche Emissionsbeschränkungen für den Nachtabschnitt

Bereich (Zonierung siehe Planzeichnung Teil A)	maximal zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel nachts L_{WA} (dB(A))
nördliche Zone (Zone 1)	40
mittlere Zone (Zone 2)	50

Grundlage der Festsetzungen ist § 1 (4) Ziffer 2 der BauNVO. Im Rahmen der bau- oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren (Grundlage ebenfalls § 1 (4) Ziffer 2 BauNVO, da ohne Nachweis nicht vollziehbar) sind zum Nachweis der Einhaltung der o.g. Festsetzungen Lärmimmissionsprognosen für die jeweils maßgebenden Einwirkungsbereiche zu erbringen. Die Immissionsprognosen sind wie folgt durchzuführen :

- Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den jeweiligen Betrieb aus den festgesetzten maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln mit Hilfe einer Ausbreitungsberechnung nach TA Lärm (ohne Meteorologiekorrektur sowie ohne Berücksichtigung von Abschirmungen und Reflexionen durch künftige Bebauung, Lärmquellenhöhe 1 m über Gelände).
- Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose auf Grundlage der TA-Lärm mit dem Ziel, die gemäß 1.) ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den betrachteten Betrieb nicht zu überschreiten.

Ersatzweise kommen in eindeutigen Fällen für die Immissionsprognosen Einschätzungen in Betracht.

6.2. Um Betriebsbeschränkungen auf dem Grundstück des Lohnfuhrunternehmens zu vermeiden, sind Betriebswohnungen auf den der L 131 zugewandten Teilen der Grundstücke unmittelbar nördlich und südlich der Gewerbegebietsanbindung auszuschließen.

6.3 Schutz von Büros und Betriebswohnungen im Plangeltungsbereich
Zum Schutz vor Verkehrslärm und vor gewerblichen Lärmeinwirkungen sind Büros und Betriebswohnungen mit passivem Schallschutz zu versehen. Der passive Schallschutz muß mindestens Lärmpegelbereich III gemäß DIN 4109 entsprechen. Dem Lärmpegelbereich III sind gemäß Ziffer 5.5.6 der DIN 4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße erf. $R'_{w,ges}$ zugeordnet :

- Aufenthaltsräume in Wohnungen : erf. $R'_{w,ges}$ = 35 dB
- Büroräume : erf. $R'_{w,ges}$ = 30 dB

Schlaf- und Kinderzimmer sind außerdem mit schallgedämpften Lüftungen zu versehen.

In den Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der gewählten Außenwandkonstruktionen - ggf. einschließlich erforderlicher Lüftungen - nachzuweisen.

7. Grünordnung (§ 1a Abs. 3 Satz 3 i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB'98)

7.1 Gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB'98 werden die außerhalb des Plangeltungsbereiches auf zwei Sammelausgleichsflächen (Gemarkung Hademarschen, Flur 6, Flurstück 6 mit einer Flächengröße von 38.129 m² und Gemarkung Thaden, Flur 2, Flurstück 20/1 in einer Flächengröße von 19.886 m²) zur Verfügung stehenden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft in einer Flächengröße von insgesamt 43.005 m² als Ausgleich den Gewerbegebieten und den Verkehrsflächen als Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen für die verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft zugeordnet.

7.2 Zum Schutz, Erhalt und Entwicklung der an den Plangebietsrändern im Norden, Osten und Süden sowie als Teilstücke innerhalb des Plangebiets vorhandenen Knicks ist auf den privaten (Gewerbe-) Grundstücken ein 2,0 m breiter Saumstreifen bezogen auf den Wallfuß entlang der Knicks von jeglicher Bebauung und Nutzung freizuhalten.

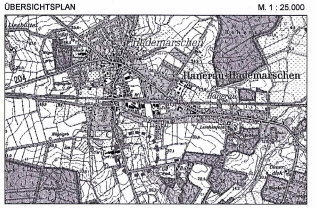
7.3 Die Schmutzwasserspumpstation südlich der Planstraße B ist innerhalb der Fläche für Abwasseranlagen zu errichten.

7.4 Auf den privaten (Gewerbe-) Grundstücken entlang der L 131 sind entsprechend der Planzeichnung (Teil A) Linden mit einer Pflanzgröße von mind. 16 – 18 cm Stammumfang in 3 x verpflanzter Baumschulqualität zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

SATZUNG DER GEMEINDE HANERAU - HADEMARSCHEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 12
„GEWERBEGEBIET WESTERSTRASSE"

FÜR DAS GEBIET :
ÖSTLICH DER WESTERSTRASSE (L 131), SÜDLICH DER RANDBEBAUUNG WESTERSTRASSE UND DER FREIEN LANDSCHAFT, NÖRDLICH DES GEMEINDEWEGES ZUM BATZ UND WESTLICH DER FREIEN LANDSCHAFT

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 25.000



- SATZUNG -
MIT INTEGRIERTER GRÜNORDNUNGSPLANUNG

Verfahrensstufe: Gemeindevertretung vom 19.12.2000 / Satzung	Planverfasser: BIG-SCHARLAU&BEE, 24813 Aukrug	Maßstab: 1 : 1.000 (im Original)	Datum: 18.07.2000, ergänzt: 19.10.2000

AUGUST 14

Diese Plan ist urheberrechtlich geschützt. Die Weiterverwertung – auch auszugsweise – ist die Planungsbüro BIG SCHARLAU&BEE als Inhaber auf den Plan zu verweisen.