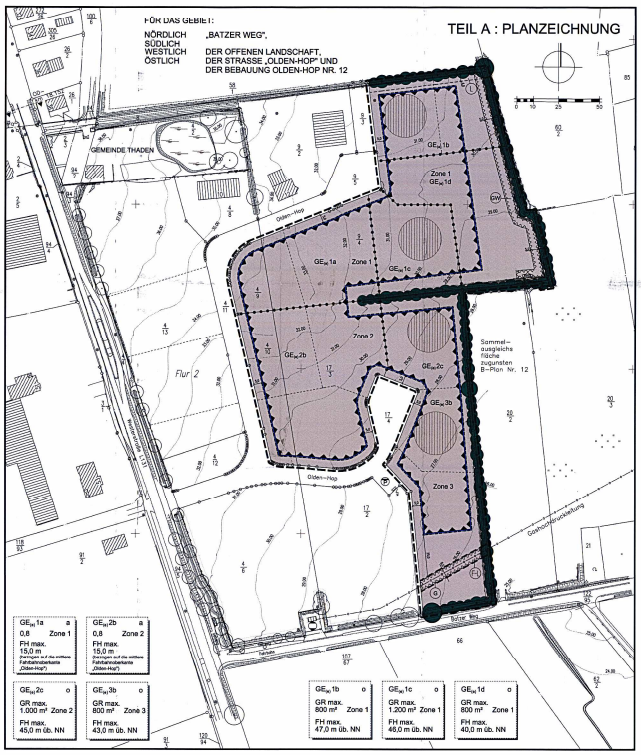
SATZUNG DER GEMEINDE HANERAU-HADEMARSCHEN ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12 „GEWERBEGEBIET WESTERSTRASSE"

TEIL A : PLANZEICHNUNG

FÜR DAS GEBIET:
NÖRDLICH „BATZER WEG",
SÜDLICH
WESTLICH DER OFFENEN LANDSCHAFT,
ÖSTLICH DER STRASSE „OLDEN-HOP" UND
DER BEBAUUNG OLDEN-HOP NR. 12



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Plan-zeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	I. FESTSETZUNGEN	
	Grenze des räumlichen Geltungs-bereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Art und Maß der baulichen Nutzung	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
GE$_{e2}$	Gewerbegebiete, eingeschränkt (s. Teil B - Text, Ziffer I, 1.1 - 1.5)	§ 8 BauNVO
0,8	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
z.B. GR max 800 m²	Höchstzulässige Grundfläche (GR) mit Flächenangabe	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
z.B. FH max. 16,0 m	Höchstzulässige Firsthöhe (s. Teil A - Nutzungs-schablonen und Teil B - Text, Ziffer I, 3.1. + 3.2)	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
	Bauweise / Baugrenzen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO**
o	Offene Bauweise	§ 22 Abs. 1 BauNVO
a	Abweichende Bauweise (s. Teil B - Text, Ziffer I, 6.)	§ 22 Abs. 4 BauNVO
	Baugrenze (s. Teil B - Text, Ziffer I, 2.)	§ 23 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	Umgrenzung der Flächen, die von der Be-bauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung (Zweckbestimmung)	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
GW	„Freihaltezone Gewässerpflegestreifen" (s. Teil B - Text, Ziffer I , 5.1.)	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
G	„Freihaltezone Gashochdruckleitung" (s. Teil B - Text, Ziffer I , 5.2)	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
	Hauptversorgungsleitungen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB**
G	Gashochdruckleitung (genaue Lage vor Ort prüfen)	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
	Immissionsschutz	**§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB**
z.B. Zone 1	Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (s. Teil B - Text, Ziffer I , 3.)	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Zonierung entsprechend den maximal zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel nachts L_{WA}"/qm(A) (s. Teil B - Text, Ziffer I , 7.1 + 7.2)	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Grünordnung	**§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB**
	Bäume und Sträucher auf Knickwall mit 2,0 m Saumstreifen zu erhalten (s. Teil B - Text, Ziffer I , 8.)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Einzelbäume als Überhälter zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Sonstige Planzeichen	
(FL)	Mit Fahr- und Leitungsrechten zu be-lastende Flächen zugunsten der Versor-gungsbetriebe (Gashochdruckleitung)	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
(L)	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten des Teichabflusses, Flurstück 4/2, Gemeinde Thaden	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
3,00 m	Bemaßung in m	
GE$_{e2}$ 2a	Bezeichnung der Teilgebiete	

PLANZEICHENERKLÄRUNG (FORTSETZUNG)

Plan-zeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	II. Darstellungen ohne Normcharakter	
	Vorhandene bauliche Anlagen	
	Flurstücksbezeichnung	
	Gemeindegrenze (zugleich Gemarkungs- und Flurgrenze)	
	Flurstücksgrenze	
	In Ausricht genommene Parzellierung der Gewerbegrundstücke	
	Böschung (Graben / Wall)	
29,00	Höhenschichtlinien	
	Lagerung der gepramten „Suandreyer" - Systemhalle	
	III. Nachrichtliche Übernahme	
	Knick	§ 25 Abs. 3 LNatSchG '07

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

TEIL B : TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

1.1 Einzelhandelsbetriebe sind ausgeschlossen.

1.1.1 Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von 250 m² Geschossfläche 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.

1.1.2 Eine Überschreitung der maximal zulässigen Verkaufs- und Ausstellungsfläche 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 holzver- oder holzbearbeitenden Bereichs einschließlich Möbel oder des Bau- und Gartenbedarfs, des Landmaschinenhandels oder sonstiger produzierender Gewerbebetriebe handelt.

1.2 Ausgeschlossen sind in allen Teilgebieten des Gewerbegebietes die nach § 8 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Tankstellen
- Vergnügungsstätten (z.B. Diskotheken, Tanzpaläste, Bars, Trödelmärkte)

1.3.1 In den Teilgebieten GE$_{1a}$ 1a bis GE$_{1d}$ 1d ist der Nachtbetrieb unzulässig, wenn damit wesentliche Verkehrsbewegungen auf den Grundstücksflächen verbunden sind.

1.3.2 In den Teilgebieten GE$_{2b}$ 2b und GE$_{2c}$ 2c ist ein regelmäßiger Nachtbetrieb auf den Grundstücksflächen unzulässig.

1.3.3 In dem Teilgebiet GE$_{3a}$ 3b sind Speditionen mit erheblichem Nachtbetrieb unzulässig, es sei denn, die Hofflächen werden gegenüber der schutzwürdigen Bebauung westlich der L 131 durch Gebäude abgeschirmt bzw. die Haupt- u. / -abfahrtsrichtung des Betriebes liegt von und nach Süden zur BAB A 23.

1.4 In den Teilgebieten GE$_{1a}$ 1a bis GE$_{1d}$ 1d, GE$_{2b}$ 2b und GE$_{2c}$ 2c sowie GE$_{3a}$ 3b sind Wohnungen nur als Betriebsleiterwohnung im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO in einer der Betriebsgröße untergeordneten Grundfläche ausnahmsweise zulässig.

1.5 Innerhalb des Plangebiets sind nach UVPG / LUVPG „UVP-Pflichtige" Vorhaben unzulässig.

2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen für die Errichtung von offenen Vordächern zum Schutz der Eingangsbereiche zur Straße „Olden-Hop" gerichtet bis zu einer Tiefe von 2,0 m überschritten werden.

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

3.1 In den Teilgebieten GE$_{1a}$ 1b und GE$_{1c}$ 1d, GE$_{2b}$ 2c und GE$_{3a}$ 3b darf die höchstzulässige Firsthöhe, jeweils bezogen auf die Geländeoberfläche und dementsprechend in der Planzeichnung (Teil A) auf Normal Null festgesetzt, nicht überschritten werden.

3.2 In den Teilgebieten GE$_{2a}$ 1a und GE$_{2a}$ 2b darf die Firsthöhe von max. 15,0 m, bezogen auf die mittlere Fahrbahnoberkante „Olden-Hop" nicht überschritten werden.

3.3 Geländeaufschüttungen oder Abgrabungen einschließlich der Ab- und Anböschungen sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.

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

In den Teilgebieten des Gewerbegebietes darf die so genannte „Kappungsgrenze" von 0,8 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO nicht überschritten werden.

TEIL B : TEXT (FORTSETZUNG)

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

5.1 „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 und 2 BauNVO unzulässig.

5.2 „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.

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

In den Teilgebieten mit abweichender Bauweise a > a' = and Gebäude gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO in offener Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m zulässig.

7. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 i. V. m. § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB)

7.1 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:

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

Grundlage der Festsetzungen ist § 1 (4) Ziffer 2 der BauNVO. Im Rahmen der baueigenen Immissionsschutznachweis der 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 Schalleistungspegeln 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 tur den berechneten seitnah nicht zu überschreiten.

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

7.2 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 Schalldämmmaße erf. $R'_{w,res}$ zugeordnet :

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

8. Abstandsflächentiefe (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

In den Teilgebieten GE$_{2a}$ 1a und GE$_{2a}$ 1c wird die Tiefe der Abstandsflächen zu den seitlichen Grundstücksflächen zueinander auf 1 H festgesetzt. Gleiches gilt für die Teilgebiete GE$_{2a}$ 2b und GE$_{2a}$ 2c zueinander.

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

Zum Schutz, Erhalt und Entwicklung der an den Plangebietsrändern im Norden, Osten und Süden sowie als Teilstück innerhalb des Plangeltungsbereiches vorhandenen Knicks ist auf den privaten Gewerbegrundstücken ein 2,0 m breiter Saumstreifen bezogen auf den Wallfuß entlang der Knicks von jeglicher Bebauung und Nutzung freizuhalten.

I. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 92 LBO)

1. Werbeanlagen
Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind

- Werbeanlagen auf Dächern ,
- Anlagen mit wechselndem und / oder bewegtem Licht ,
- nach oben abstrahlende Beleuchtungen und starke Lichtquellen

unzulässig.

2. Außenfassade

2.1 In den Teilgebieten GE$_{1a}$ 1b, GE$_{1c}$ 1c, GE$_{2a}$ 2c sowie GE$_{3a}$ 3b sind die Außenfassaden der Hauptgebäude nur in grauer, grüner, blauer und roter Farbe und das Dach nur in weißer Farbe zulässig.

2.1.1 Zur Wahrung des Orts- und Landschaftsbildes sind in den Teilgebieten GE$_{1a}$ 1b, GE$_{1c}$ 1c, GE$_{2a}$ 2c sowie GE$_{3a}$ 3b insgesamt nur zwei Farbkombinationen für die Außenfassade zulässig.

2.1.2 Für die Farbgebung der Außenfassaden der Hauptgebäude insgesamt sind rein weiße und glänzende Farbtöne unzulässig.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 28.06.2007. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im „Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Hanerau-Hademarschen" am 13.07.2007 erfolgt.

2. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung nach § 3 Abs. 1 BauGB´07 („Öffentlichkeitsbeteiligung") und von der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB´07 („Scoping") ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB´07 abgesehen worden.
Der Öffentlichkeit wurde in der Zeit vom 16.08.2007 bis zum 28.08.2007 Gelegenheit zur Äußerung gegeben.

3. Die von der Planung berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und anerkannten Naturschutzverbänden wurden mit Schreiben vom 03.07.2007 nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB´07 i. V. m. § 4 Abs. 2 BauGB´07 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 28.06.2007 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 23.07.2007 bis zum 23.08.2007 während der Dienststunden im Rathaus der Gemeinde Hohenwestedt und zusätzlich während der Dienststunden im Bürgerbüro in Hanerau-Hademarschen nach § 3 Abs. 2 BauGB´07 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 Abdruck in der „Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Hanerau-Hademarschen" am 13.07.2007 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Hierbei ist darauf hingewiesen worden, dass im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB´07 keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB´07 durchgeführt worden ist.
Zugleich ist darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.
Hanerau-Hademarschen, den 22. 10. 2007

Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 01.10.2007 und die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Itzehoe, den 24. 10. 2007

Dipl.-Ing. best. Verm.-Ing.

7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange, der anerkannten Naturschutzverbände und der Bürger (Öffentlichkeit) am 04.09.2007 geprüft. Das Ergebnis ist am 01.10.2007 mitgeteilt worden.

8. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 04.09.2007 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Bebauungsplansatzung wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 04.09.2007 gebilligt.

9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.
Hanerau-Hademarschen, den 22.10. 2007

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, ist am 07.11. 2007 durch Abdruck in der „Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Hanerau-Hademarschen" 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 Satz 1 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mithin am 07.11. 2007 in Kraft getreten.
Hanerau-Hademarschen, den 08.11.2007

Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB 2007) in der aktuellen Fassung sowie nach § 92 der Landesbauordnung vom 10. Januar 2000 (GVOBl. Schl.-H., S. 47ff) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 04.09.2007 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 12 „Gewerbegebiet Westerstraße" der Gemeinde Hanerau-Hademarschen für das Gebiet nördlich „Batzer Weg", südlich und westlich der offenen Landschaft, östlich der Straße „Olden-Hop" und der Bebauung Olden-Hop Nr. 12, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

SATZUNG DER GEMEINDE HANERAU-HADEMARSCHEN

- KREIS RENDSBURG-ECKERNFÖRDE -

ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 12

„GEWERBEGEBIET WESTERSTRASSE"

FÜR DAS GEBIET:
NÖRDLICH „BATZER WEG",
SÜDLICH UND WESTLICH DER OFFENEN LANDSCHAFT,
ÖSTLICH DER STRASSE „OLDEN-HOP" UND DER BEBAUUNG OLDEN-HOP NR. 12

ÜBERSICHTSPLAN M. 1 : 25.000

- SATZUNG -

Bestätigungs- und Verfahrensvermerk: Gemeindevertretung vom 04.09.2007 Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss Bekanntmachung	Planverfasser: BIS - SCHLIESSE 24613 Aukrug	Maßstab 1 : 1.000 (im Original)	Planungsstand vom 30.08.2007 (Plan Nr. 2.1)

Autocad 2004 - Datei: 12x12 = 1.332.dwg - Plan Nr. 2.1