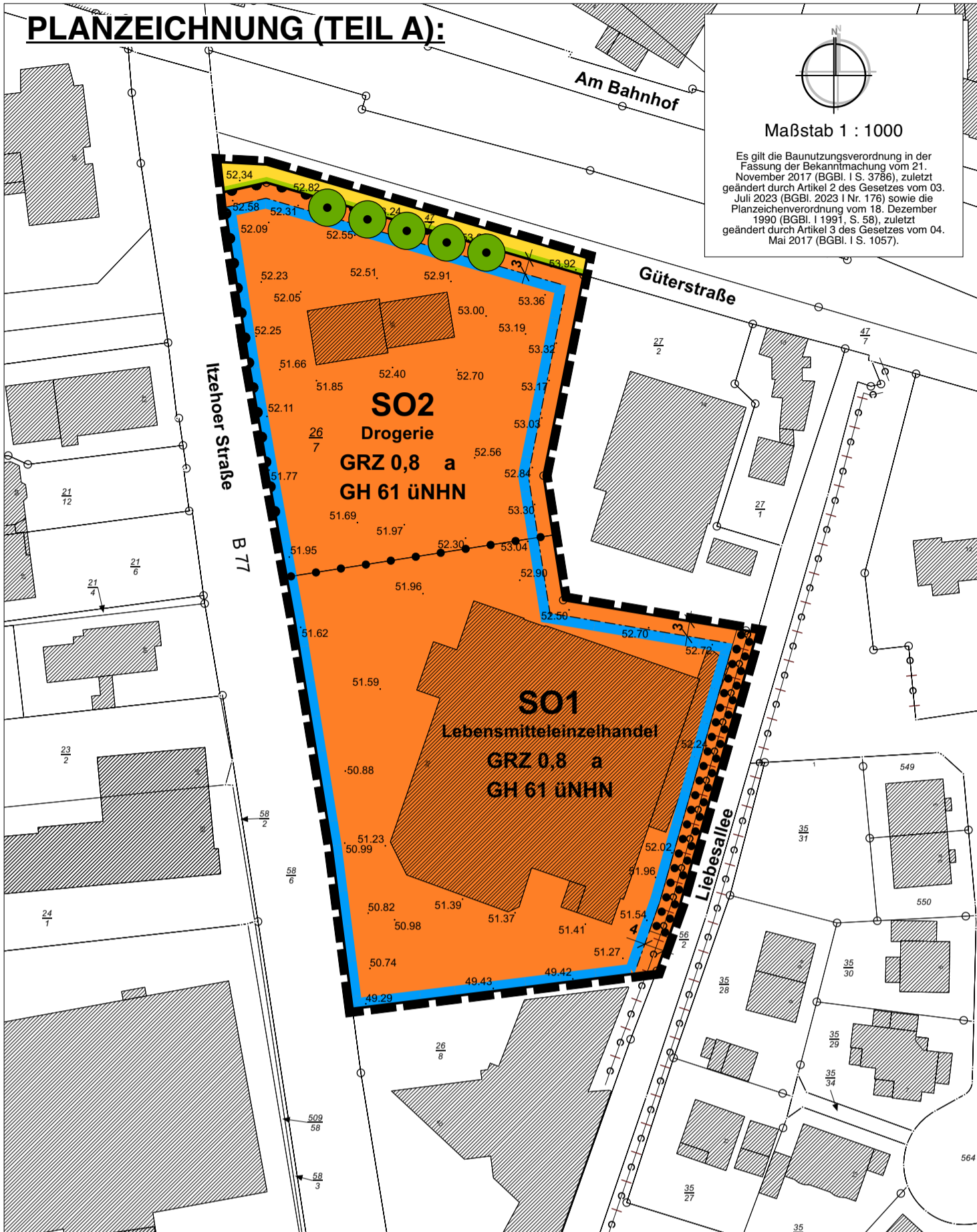


SATZUNG DER GEMEINDE HOHENWESTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 70 "REWE-MARKT"

für das Gebiet östlich der B77 / Itzehoer Straße und südlich der Güterstraße



ZEICHENERKLÄRUNG

- Planzeichen: Erläuterung:
- FESTSETZUNGEN:**
 - Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)
 - SO** Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung
 - Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)
 - z.B. **GRZ 0,8** Grundflächenzahl, als Höchstmaß (§ 19 BauNVO)
 - z.B. **GH 61 üNNH** Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhennull (als Höchstmaß)
 - Bauweise, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - a** Abweichende Bauweise
 - Baugrenze
 - Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Öffentliche Straßenverkehrsfläche
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss an die Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
 - Grünordnerische Belange** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und 25 b BauGB)
 - Erhalt von Einzelbäumen
 - Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - SONSTIGE PLANZEICHEN**
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
 - Abgrenzung Art und Maß baulicher Nutzungen
 - DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER / HINWEISE:**
 - Vorhandene Gebäude
 - Vorhandene Flurstücksgrenze
 - Flurstücksbezeichnung
 - Bemaßung in Meter
 - Höhenpunkte in Meter über Normalhöhennull (üNNH)

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Die Sonstigen Sondergebiete 1 (SO1) mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ und Sonstigen Sondergebiete 2 (SO2) mit der Zweckbestimmung „Drogerie“ gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO dienen der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben.
 - In dem Sonstigen Sondergebiet 1 (SO1) mit der Zweckbestimmung „Lebensmitteleinzelhandel“ sind großflächige Einzelhandelsbetriebe mit den Kernsortimenten Nahrungs- und Genussmittel, Zeitungen/Zeitschriften und Heimtierfutter mit einer Verkaufsfläche von jeweils mindestens 1.500 m² und höchstens 2.000 m² zulässig. Der Anteil von Sortimenten des aperiodischen Bedarfs darf 10 vom Hundert (v.H.) der Verkaufsfläche nicht überschreiten.
 - In dem Sonstigen Sondergebiet 2 (SO2) mit der Zweckbestimmung „Drogerie“ sind Einzelhandelsbetriebe mit den Kernsortimenten Drogerieartikel/Kosmetik, Nahrungsergänzungsmittel, Vitaminpräparate und freiverkäufliche Pharmaziewaren mit einer Verkaufsfläche von jeweils höchstens 750 m² zulässig. Der Anteil von Sortimenten des aperiodischen Bedarfs darf 10 vom Hundert (v.H.) der Verkaufsfläche nicht überschreiten.
 - Zusätzlich sind in den Sonstigen Sondergebieten 1 (SO1) und 2 (SO2) die folgenden Nutzungen zulässig:
 - Bäckereien und Verkaufsstellen für Backwaren/Backshops
 - Paketdienststellen und Paketstationen,
 - Wettannahmestellen (i.S.v. Lotto-Toto-Aannahmestellen) sowie
 - Schank- und Speisewirtschaften.Ausnahmsweise zulässig sind weitere Dienstleistungsbetriebe.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)**
 - In den Sonstigen Sondergebieten 1 (SO1) und 2 (SO2) ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) für Wege, oberirdische Stellplätze und die erforderlichen Nebenanlagen nach § 14 BauNVO bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.
 - Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ist durch technische Aufbauten wie z. B. Anlagen der Haus- und Klimatechnik, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sowie andere technische Aufbauten nur bis zu einer Höhe von 3 m zulässig. Freistehende Antennenanlagen sind unzulässig.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
 - In den Sonstigen Sondergebieten 1 (SO1) und 2 (SO2) gilt die abweichende Bauweise. Diese entspricht der offenen Bauweise, jedoch ist die Längenbeschränkung aufgehoben.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - Die Außenbeleuchtung im gesamten Gebiet ist mit nach unten ausgerichteterm, fledermaus- und insektenfreundlichem Licht ohne UV-Anteil (z.B. LED < 3000 Kelvin) vorzunehmen. Ein Abstrahlen des Lichts auf angrenzende Flächen ist zu vermeiden.
Hinweis: Festsetzungen zu externen Ausgleichsmaßnahmen werden nach Vorliegen der Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zum Entwurf ergänzt.
 - Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)**
 - Die zum Erhalt festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, fachgerecht zu pflegen und bei natürlichem Abgang gleichartig zu ersetzen. Im Wurzelbereich der Bäume (Kronentraufe plus 1,50 m) sind keine zusätzlichen Versiegelungen oder Aufschüttungen vorzunehmen.
 - Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten bzw. mit standortheimischen Gehölzarten umgehend nachzupflanzen, wenn sie im Zuge der Bauarbeiten vorübergehend entfernt werden müssen. Im Wurzelbereich der Gehölze (Kronentraufe plus 1,50 m) sind keine zusätzlichen Versiegelungen oder Aufschüttungen vorzunehmen. Im Falle eines natürlichen Abgangs der Gehölze ist für Ersatz zu sorgen.

- In den Sonstigen Sondergebieten 1 (SO1) und 2 (SO2) sind insgesamt mindestens 6 hochstämmige Laubbäume, wie bspw. aus u.s. Pflanzliste, in der Mindestqualität Alleebaum, 4 x verpflanzt mit Drahtballen, Stammumfang 20 - 25 cm zu pflanzen. Im Kronenbereich der Bäume ist jeweils eine mindestens 10 m² große und mindestens 1,5 m breite Pflanzfläche offen zu halten und zu begrünen. Der zu schaffende unterirdische Wurzelraum muss mindestens 12 m³ groß sein, seine Tiefe darf 1,5 m nicht unterschreiten. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen. Bei Abgang ist frühzeitig für gleichartigen Ersatz zu sorgen.

Pflanzliste:

| | |
|----------------------------|--------------|
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Corylus colurna | Baum-Hasel |
| Liquidambar styraciflua | Amberbaum |
| Quercus palustris | Sumpf-Eiche |
| Tilia cordata 'Greenspire' | Winter-Linde |

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO-SH)**
 - Diese örtliche Bauvorschrift über die Gestaltung der Gemeinde Hohenwestedt gilt für den gesamten Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes.
 - Technische Dachaufbauten sind mit Ausnahme von Abgasanlagen und Anlagen zur Gewinnung erneuerbarer Energien gruppiert anzuordnen.
 - Werbeanlagen am Gebäude sind ausschließlich unterhalb der Gebäudeoberkante zulässig.
 - Freistehende Werbeanlagen (wie beispielsweise Werbestelen, Werbepylone, Fahnenmasten, usw.) sind bis zu einer Höhe von 62 m üNNH zulässig.
 - Werbeanlagen mit himmelwärts gerichtetem, blinkendem, farbwechselndem und/ oder bewegtem Licht sowie akustische Werbeanlagen sind unzulässig.
 - Das Errichten von Werbeanlagen zum Zweck von Fremdwerbung ist unzulässig.

Hinweise

- Hinweise zum Gehölzschutz**
- Während der Baumaßnahme sind mechanische Schäden an zu erhaltenden Gehölzen zu vermeiden. Die DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) und die RAS-LP 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen) sind bei der gesamten Baudurchführung anzuwenden. Dabei sind für die direkt an das Bauvorhaben angrenzenden Bäume insbesondere folgende Maßnahmen zu beachten, in die die ausführende Firma vor Baubeginn detailliert einzuweisen ist:
- Stammschutz durch eine 2 m hohe Bohlenummantelung mit Brettern (zum Baum hin abgepolstert).
 - Auskoffnung / Abgrabung im Wurzelbereich nur in Handarbeit oder in Absaugtechnik. Wurzeln mit einem Durchmesser von größer / gleich 3 cm dürfen nicht durchtrennt werden. Wurzeln sind schneidend zu durchtrennen und bei Schnittstellen kleiner / gleich 2 cm mit wachstumsfördernden Stoffen, bei Schnittstellen größer 2 cm mit Wundbehandlungsmitteln zu behandeln.
 - Nach Beendigung der Baumaßnahme Beurteilung der Bäume durch eine Fachfirma der Baumpflege und gegebenenfalls Kronenlichtschnitt.
 - Behutsames Arbeiten beim Abdecken der Böschung im Bereich von Gehölzen unter Berücksichtigung der DIN 18920.
 - Begleitung der gesamten Bauarbeiten durch einen Baumgutachter.

- Artenschutzrechtliche Hinweise:**
- Gehölz- / Baumfällungen Gehölzfällungen dürfen nur in der Zeit vom 01.10. bis 28. / 29.02. (außerhalb der Brutzeit von Vögeln - § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG) vorgenommen werden. Zu fallende Bäume sind auf Höhlungen zu überprüfen, die als Fledermausquartier in Frage kommen.
 - Gebäudeabbruch Ein Abbruch von Gebäuden darf nur zwischen Dezember und Februar erfolgen. Wenn durch eine Suche nach Fledermäusen in den betreffenden Gebäudestrukturen ein Vorkommen von Fledermäusen ausgeschlossen werden konnte, kann dieser Zeitraum ausgedehnt werden.

- Kampfmittel**
- Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist die Erdarbeit aus Sicherheitsgründen einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 10.10.2023. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Mittelholstein am
 - Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde durch öffentliche Auslegung in der Zeit vombisdurchgeführt. Die ortsübliche Bekanntmachung erfolgte durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Mittelholstein am und nachrichtlich im Internet am Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 BauGB am und am unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Die Gemeindevertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis während folgender Zeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, im Amtsblatt des Amtes Mittelholstein am und durch nachrichtliche Bereitstellung im Internet am bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.amt-mittelholstein.de/kennenlernen-entdecken/bauen-wohnen/ bauleitplanung.de ins Internet eingestellt.
 - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
 - Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
- Hohenwestedt, den Bürgermeister
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
-, den (öff. bestellter Vermessungsingenieur)
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
- Hohenwestedt, den Bürgermeister

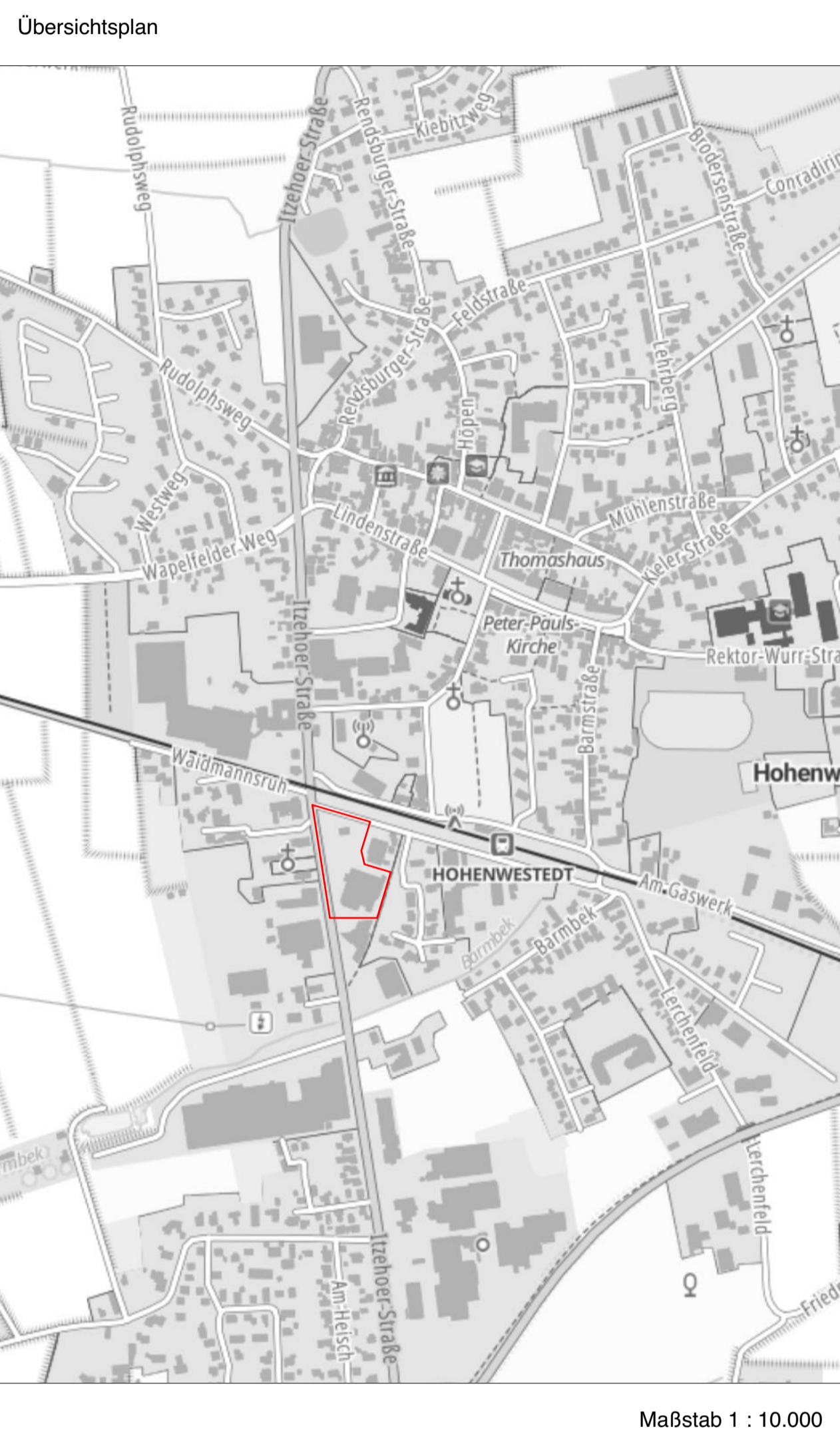
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse des Amtes Mittelholstein und der Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Mittelholstein Nr. am und durch nachrichtliche Bereitstellung im Internet am bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

Hohenwestedt, den Bürgermeister

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO SH) in der Fassung vom 06.12.2021 gültig ab 01.09.2022 (GVBl. S. 1422) wird nach der Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 70 "REWE-Markt", Gemarkung Hohenwestedt, Flur 8, für das Gebiet östlich der B77 / Itzehoer Straße und südlich der Güterstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Hohenwestedt, den Bürgermeister



SATZUNG DER GEMEINDE HOHENWESTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 70 "REWE-Markt"

mit örtlichen Bauvorschriften gemäß § 86 Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein

für das Gebiet der Gemarkung Hohenwestedt, Flur 8 östlich der B77 / Itzehoer Straße sowie südlich der Güterstraße bestehend aus den Flurstücken 26/7 und 47/7 (tlw.).

Stand: März 2024

Verfahrensstand: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Planungsbüro: Evers & Partner Stadtplaner PartGmbH
Ferdinand-Beit-Straße 7b
20099 Hamburg

Evers & Partner Stadtplaner