

SATZUNG DER GEMEINDE HEMMINGSTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 15 FÜR DAS GEBIET "ÖSTLICH DER B 5, SÜDLICH DES FRITZ-THIEDEMANN-RINGES, WESTLICH DER BAHNSTRECKE HAMBURG-WESTERLAND UND NÖRDLICH DER A 23"



TEIL A: PLANZEICHNUNG
M. 1:1000

Es gilt die BauNVO 1990

ZEICHENERKLÄRUNG:

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB UND BAUNVO 1990		
GE	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
SO	Gewerbegebiete	§ 8 BauNVO
	Sonstige Sondergebiete - Handelsbetriebe für den Verkauf an letzte Verbraucher	§ 11 Abs. 2 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 16 u. 17 BauNVO
GRZ 0,80	Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 0,80	
	Überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO
	Baugrenze	
	Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 BauGB
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 1 Abs. 4 u. § 16 Abs. 5 BauNVO

II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

24	Flurstücksbezeichnung, z.B. 24
—	vorhandene Flurstücksgrenzen
—	entfallende Flurstücksgrenzen
—	vorhandene Gebäude
—	entfallende Gebäude
①	Ordnungsnummer der Baublöcke, z.B. 1
I	Ordnungsnummer der Flächen, die einer Pflanzbindung unterliegen, z.B. I

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)

—	vorhandene und zu erhaltende Knicks einschließlich der landschaftsbestimmenden Einzelbäume	§ 15b LNatSchG
—	Grenze der Anbauverbotszone	§ 9 FStbG

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 09 - 05 - 2005 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 15 für das Gebiet "östlich der B 5, südlich des Fritz-Thiedemann-Ringes, westlich der Bahnstrecke Hamburg-Westerland und nördlich der A 23", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL B: TEXT

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- Gewerbegebiete - GE
 - Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes - GE (Baublock Nr. 2) sind gemäß § 1 Abs. 9 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO die nachfolgend aufgeführten allgemein zulässigen Nutzungsarten nach § 8 Abs. 2 BauNVO
 - Tankstellen (mit Ausnahme von Betriebstankstellen)
 - Anlagen für sportliche Zwecke
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Einzelhandelsbetriebe
 unzulässig.

Ausnahme:
Einzelhandelsbetriebe in räumlicher und funktionaler Verbindung mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- und Kundendienstbetrieben bis zu einer Größe von maximal 200 m² Verkaufsfläche; der Einzelhandelsbetrieb muss dem Hauptbetrieb in Größe und Baumasse untergeordnet sein.
 - Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete -GE- sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nach § 8 Abs. 3 BauNVO unzulässig.
 - Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete -GE- sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO Betriebe und Anlagen unzulässig, die am Tag von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dB(A)/m² sowie in der Nacht von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 45 dB(A)/m² überschreiten.

Im Zuge der bauordnungs- oder immissionschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren sind zum Nachweis der Einhaltung der o.g. Festsetzungen Lärmimmissionsprognosen für die jeweils maßgebenden Einwirkungsbereiche zu erbringen (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO).
- Sonstige Sondergebiete - SO - Bau- und Heimwerkermärkte, Gartencenter und Baustoffhandel
 - Die sonstigen Sondergebiete - SO - Bau- und Heimwerkermärkte, Gartencenter und Baustoffhandel (Baublock Nr. 1) dient ausschließlich der Unterbringung von Handelsbetrieben für den Verkauf an Endverbraucher.

Zulässig sind:

 - Bau- und Heimwerkermärkte mit Kleinmöbeln, Teppichen, Helmtierbedarf und Gartencenter bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 4.500 m²; hiervon ist eine Verkaufsfläche von maximal 450 m² für Randsortimente zulässig
 - Ausstellung auf Freiflächen und Gartenpräsentationen bis zu einer Gesamtfläche von maximal 4.500 m²
 - Baustoffhandel
 - mit der Hauptnutzung im Zusammenhang stehende Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude.
 - Innerhalb der festgesetzten Sondergebiete - SO - sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO Betriebe und Anlagen unzulässig, die am Tag von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 60 dB(A)/m² sowie in der Nacht von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 45 dB(A)/m² überschreiten.

Im Zuge der bauordnungs- oder immissionschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren sind zum Nachweis der Einhaltung der o.g. Festsetzungen Lärmimmissionsprognosen für die jeweils maßgebenden Einwirkungsbereiche zu erbringen (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO).

2. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 Abs. 4 LBO)

- Außenwandgestaltung:**
Innerhalb des Baublockes Nr. 2 sind Fassaden und Fassadenabschnitte mit einer überwiegend östlichen Ausrichtung und mit weniger als 10,0 m Abstand zur westlichen Baugrenze mit Fassadenbegrünung zu versehen. Entlang von mindestens 20 % der Gebäudegrundlinien sind Rank-, Kletter- oder Schlingpflanzen im Abstand von max. 2,0 m anzupflanzen. Für Rank- und Schlingpflanzen sind zeitgleich mit der Pflanzung Kletterhilfen anzubringen.

Fassaden mit einer Länge von mehr als 50,0 m sind in einem Abstand von maximal 25,0 m zu gliedern. Diese Gliederungen haben durch Vor- und Rücksprünge der Fassaden auf gesamter Fassadenhöhe in einer Tiefe von mindestens 0,50 m und einer Breite von mindestens 1,0 m oder durch einen Wechsel des Fassadenmaterials auf gesamter Fassadenhöhe zu erfolgen.
- Werbeanlagen:**
Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig. Sie dürfen nicht höher sein als Gebäude auf dem jeweiligen Baugrundstück, jedoch beträgt die maximal zulässige Höhe 10,0 m über der mittleren Höhenlage der jeweils der Erschließung dienenden Fläche. Innerhalb des Baublockes Nr. 1 ist eine Werbeanlage mit einer Höhe von maximal 25,0 m Höhe zulässig; zudem sind Fahnenmasten bis zu einer maximalen Höhe von 12,0 m zulässig.

3. HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die maximal zulässige Höhe von Gebäuden (Gebäudeoberkante bzw. Firsthöhe) wird mit max. 15,00 m über der mittleren Höhenlage der jeweils der Erschließung dienenden Fläche festgesetzt.

Ausnahme:
Für Schornsteine und Be- und Entlüftungsanlagen ist ausnahmsweise eine Höhe von 20,0 m sowie für Antennen einschließlich Antennenträgern eine Höhe von 25,0 m über der jeweils der Erschließung dienenden Fläche zulässig.

4. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Für die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden die folgenden Entwicklungsziele festgesetzt:

Fläche I:	Pflanzfläche
Fläche IIa, IIb, III:	Knick, begleitet von naturnaher Strauchpflanzung
Fläche IV, V, VI:	Saumstreifen

5. SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind Büros mit passivem Schallschutz zu versehen. Der passive Schallschutz muß mindestens den in der folgenden Tabelle genannten Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109 entsprechen. Den Lärmpegelbereichen sind die gemäß Tabelle 8 der DIN 4109 erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße R_{w,erf} zugeordnet.

Baublocke Nr. 1 und Nr. 2:	Lärmpegelbereich nach DIN 4109	erforderliche resultierende Schalldämm-Maß R _{w,erf} für Büros in dB
< 15 m	VI	45
< 33 m	V	40
< 70 m	IV	35
> 70 m	III	30

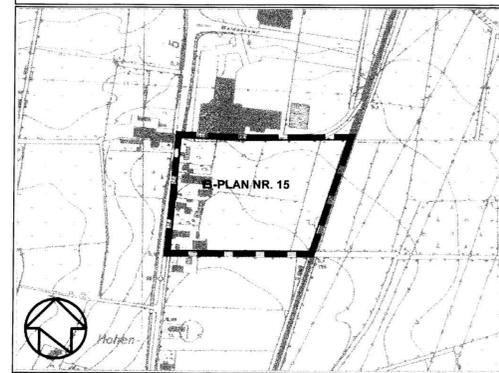
In Abständen ≤ 20,0 m von der Straßenmitte von Erschließungsstraßen und ≤ 30,0 m vom Rand der Bahnlinie muss das in der Tabelle dargestellte erforderliche resultierende Schalldämm-Maß R_{w,erf} um 5 dB erhöht werden.

Für Außenbauteile ohne Sichtverbindung zur B 5 kann das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß R_{w,erf} um 5 dB vermindert werden.

Nachweise zur Schalldämmung sind im bauordnungsrechtlichen Verfahren nach DIN 4109 einschließlich Beiblättern zu führen.

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 21 - 06 - 2004. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 22 - 06 - 2004 bis 08 - 07 - 2004 erfolgt.
 - Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 18 - 06 - 2004 durchgeführt.
 - Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28 - 06 - 2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 - Die Gemeindevertretung hat am 21 - 06 - 2004 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 09 - 07 - 2004 bis 11 - 08 - 2004 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Antrügen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 22 - 06 - 2004 bis 08 - 07 - 2004 ortsüblich bekanntgemacht.
- Hemmingstedt, den 12.12.2006
- BÜRGERMEISTERIN
- so wie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- Meldorf, den 12.12.2006
- Leiter des Katasteramtes
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 09 - 05 - 2005 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
 - Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 09 - 05 - 2005 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
- Hemmingstedt, den 12.12.2006
- BÜRGERMEISTERIN
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.
- Hemmingstedt, den 12.12.2006
- BÜRGERMEISTERIN
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom 12.12.2006 bis 12.12.2011 ortsüblich 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 12.12.2006 in Kraft getreten.
- Hemmingstedt, den 12.12.2006
- BÜRGERMEISTERIN

SATZUNG DER GEMEINDE HEMMINGSTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 15 FÜR DAS GEBIET "ÖSTLICH DER B 5, SÜDLICH DES FRITZ-THIEDEMANN-RINGES, WESTLICH DER BAHNSTRECKE HAMBURG-WESTERLAND UND NÖRDLICH DER A 23"



ÜBERSICHTSPLAN
M. 1:5000