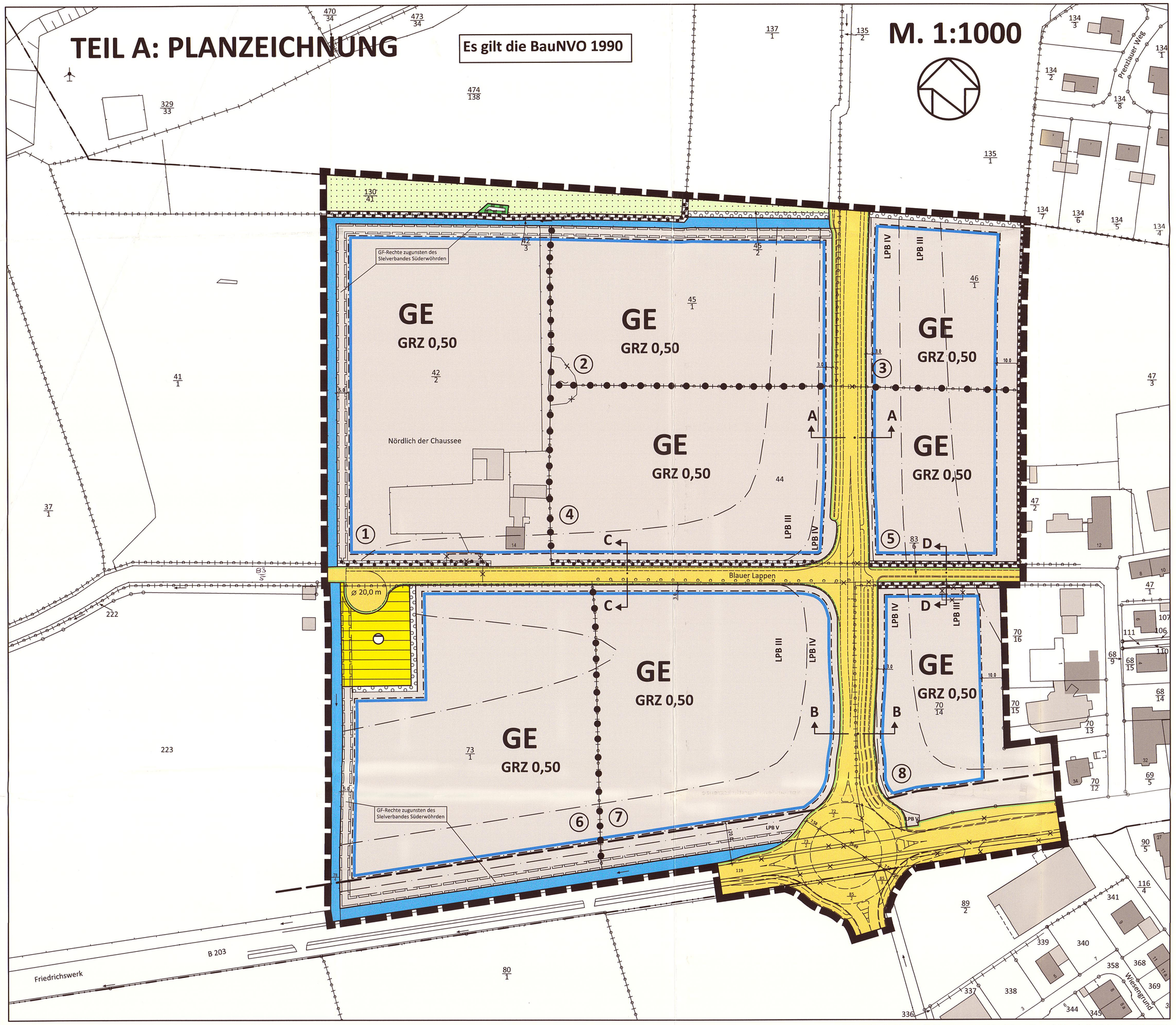
SATZUNG DER GEMEINDE LOHE-RICKELSHOF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 16

FÜR DAS GEBIET "NÖRDLICH DER B 203, ÖSTLICH DES EHEMALIGEN HEIDER KLÄRWERKES, SÜDLICH DES HOCHFELDER WEGES UND WESTLICH DES BLAUEN LAPPENS"

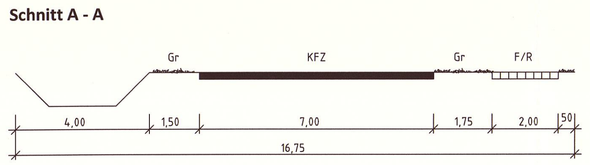


Kreis Dithmarschen, Gemeinde Lohe-Rickelshof, Gemarkung Rickelshof, Flur 1, 2

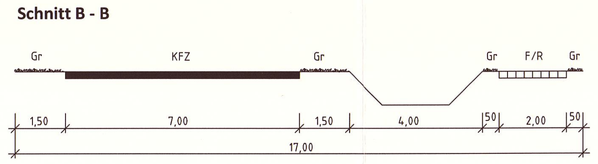
Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformationen Schleswig-Holstein, den 02-10 2014

STRASSENQUERSCHNITTE M. 1:100

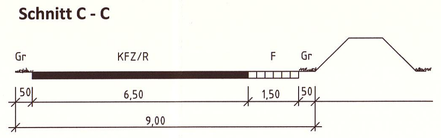
Schnitt A - A



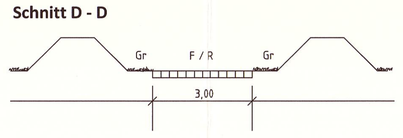
Schnitt B - B



Schnitt C - C



Schnitt D - D



ZEICHENERKLÄRUNG:

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	I. FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB UND BAUNVO 1990	
	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GE	Gewerbegebiet	§ 8 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. §§ 16 u. 17 BauNVO
GRZ 0,50	Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 0,50	
	Überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO
	Baugrenze	
	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Flächen für die Abwasserbeseitigung	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
	Regenwasservorklärbecken	
	Flächen für die Landwirtschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB
	Flächen für die Landwirtschaft	
	Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur 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	
	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	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	
45/1	Flurstücksbezeichnung, z.B. 45/1	
	vorhandene Flurstücksgrenze	
	entfallende Flurstücksgrenze	
	Flurgrenze	
	entfallende Gebäude	
1	Ordnungsnummer der Baublöcke, z.B. 1	
	Grenze der Lärmpegelbereiche, z.B. LPB IV	
	III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)	
	vorhandene und zu erhaltende Knicks einschließlich der landschaftsbestimmenden Einzelbäume	§ 21 LNatSchG
	Biotop	§ 21 LNatSchG
	Grenze der Anbauverbotszone	§ 9 FStrG
	Vorfluter des Sielverbandes Süderwöhrden	

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 25 - 03 - 2015 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 16 für das Gebiet "nördlich der B 203, östlich des ehemaligen Heider Klärwerkes, südlich des Hochfelder Weges und westlich des Blauen Lappens", 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)

1.1 Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete -GE- 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.

1.2 Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete -GE- sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nach § 8 Abs. 3 BauNVO unzulässig.

1.3 Die Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung von 0,50 durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgeführten Anlagen ist bis zu einem maximalen Versiegelungsgrad von 80 v.H. der Gesamtgrundfläche zulässig (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO), sofern Einrichtungen zur Rückhaltung/ Versickerung des hierdurch zusätzlich anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück geschaffen werden.

1.4 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06.00 - 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 - 06.00 Uhr) überschreiten:

Baublock Ordnungsnummer	LEK tags dB(A)/m²	LEK nachts dB(A)/m²
1	52	31
2	66	44
3	58	37
4	57	36
5	56	40
6	59	38
7	62	43
8	56	40

Die Prüfung der Einhaltung der Werte hat nach DIN 45691 : 2006-12, Abschnitt 5 zu erfolgen.

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

Vorhaben erfüllen auch dann die schalltechnischen Festsetzungen, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um min. 15 dB unterschreitet.

Die Emissionskontingente beziehen sich auf die Immissionsorte außerhalb der GE-Gebiete sowie das bereits vorhandene Wohnhaus "Blauer Lappen 14" innerhalb des Baublocks Nr. 1; sie sind darüber hinaus nicht binnenwirksam.

Überschreitungen von aus den Emissionskontingenten ermittelten Immissionsrichtwertanteilen sind ausnahmsweise zulässig, sofern die Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm bei den maßgebenden schutzbedürftigen Nutzungen sowie beim bereits im Plangebiet vorhandenen Wohnhaus "Blauer Lappen 14" sichergestellt ist.

Falls Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Kontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen.

Nr. 1.4 - Sätze 6 und 7 - für unwirksam erklärt gemäß Urteil vom OVG vom 02.12.2015 (Az: 1 KN 6/15).

2. 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. 12,00 m über der mittleren Höhenlage der jeweils zugehörigen Erschließungsfläche festgesetzt.

Ausnahme:

Für Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen sowie Antennen einschließlich Antennenträgern ist ausnahmsweise eine Höhe von max. 20,00 m über der mittleren Höhenlage der jeweils zugehörigen Erschließungsfläche zulässig.

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

Zum Schutz vor Außenlärm sind Wohn- und Büroräume mit passivem Schallschutz zu versehen. Der passive Schallschutz muss mindestens den nachfolgend genannten Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109 entsprechen.

Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß R'w,erf für Büroräume	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß R'w,erf für Aufenthaltsräume in Wohnungen
IV	35 dB	40 dB
III	30 dB	35 dB

Für Außenbauteile ohne Sichtverbindung zur B 203 und der in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Erschließungsstraße kann das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß R'w,er um 5 dB vermindert werden.

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

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

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als Knicks auszuführen. Die Knickwälle sind mit einer Höhe von 1,0 - 1,2 m, einer Basisbreite von 3,0 m und einer Kronenbreite von 1,5 m herzustellen.

5. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die dargestellten Knicks mit ihren Überhältern sind zu erhalten. Im Abstand von 2,0 m vom Knickfuß aus gemessen ist
- die Versiegelung des Bodens mit wasserundurchlässigen Materialien,
- die Errichtung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen sowie
- die längerfristige Lagerung von organischen oder unorganischen Materialien aller Art

nicht zulässig.

REDAKTIONELLE ERGÄNZUNG:

"Die DIN 45691 und die DIN 4109, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans verwiesen wird, sind über den Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, beziehbar und bei der Amtsverwaltung des Amtes Kirchspielslandgemeinde Heider Umland, Amt für zentrale Dienste und Bauen, FB Bauen, Kirchspielsweg 6, 25746 Heide, während der Sprechstunden einsehbar."

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18 - 12 - 2014. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 19 - 01 - 2015 bis 26 - 01 - 2015 erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 15 - 01 - 2015 durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 19 - 12 - 2014 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am 15 - 01 - 2015 den Entwurf des B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 29 - 01 - 2015 bis 02 - 03 - 2015 während der Dienststellen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, in der Zeit vom 21 - 01 - 2015 bis 28 - 01 - 2015 ortsüblich bekannt gemacht.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 20 - 01 - 2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Lohe-Rickelshof, den 30.03.2015 BÜRGERMEISTER

7. Der katastermäßige Bestand am 23.3.2015 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Heide, den 23.3.2015 ÖFFENTLICH BESTELLTER VERMESSUNGSINGENIEUR

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 25 - 03 - 2015 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 25 - 03 - 2015 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Lohe-Rickelhof, den 30.03.2015 BÜRGERMEISTER

10. Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

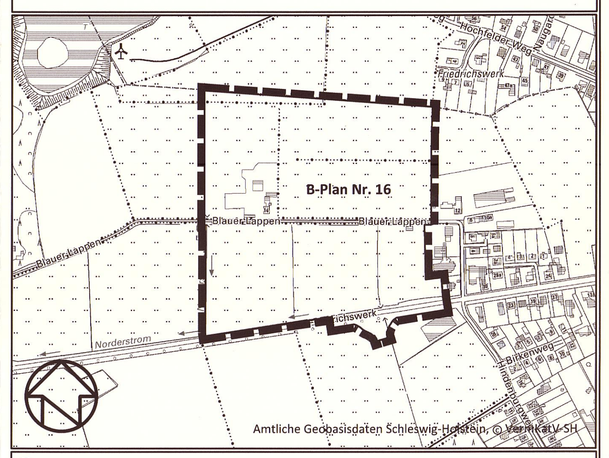
Lohe-Rickelshof, den 30.03.2015 BÜRGERMEISTER

11. Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung und die 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 vom 01.04.2015 bis 09.04.2015 durch Aushang 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 09.04.2015 in Kraft getreten.

Lohe-Rickelshof, den 10.04.2015 BÜRGERMEISTER

SATZUNG DER GEMEINDE LOHE-RICKELSHOF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 16

FÜR DAS GEBIET "NÖRDLICH DER B 203, ÖSTLICH DES EHEMALIGEN HEIDER KLÄRWERKES, SÜDLICH DES HOCHFELDER WEGES UND WESTLICH DES BLAUEN LAPPENS"



ÜBERSICHTSPLAN

M. 1:5000

-640-