

# Satzung der Gemeinde Hohenfelde über den Bebauungsplan Nummer 7

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 04.07.2016 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7, für das Gebiet des Grundstücks Hauptstraße 52, angrenzend an die Bebauung des Ortsteils Steinburg der Gemeinde Süderau, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Es gilt die BauNVO 1990

## Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 07.05.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Norddeutschen Rundschau" am 05.08.2015 erfolgt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 02.11.2015 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 07.10.2015 durchgeführt.
- Die Gemeindevertretung hat am 09.03.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 18.05.2016 bis einschließlich 21.06.2016 während folgender Zeiten: montags bis freitags von 8.00 Uhr bis 12 Uhr sowie donnerstags von 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 10.05.2016 in der "Norddeutschen Rundschau" ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.05.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Horst (Holstein), den ..... Siegelabdruck .....  
(Bürgermeisterin)

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

Itzehoe, den ..... Siegelabdruck .....  
(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange am 04.07.2016 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 7, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 04.07.2016 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Horst (Holstein), den ..... Siegelabdruck .....  
(Bürgermeisterin)

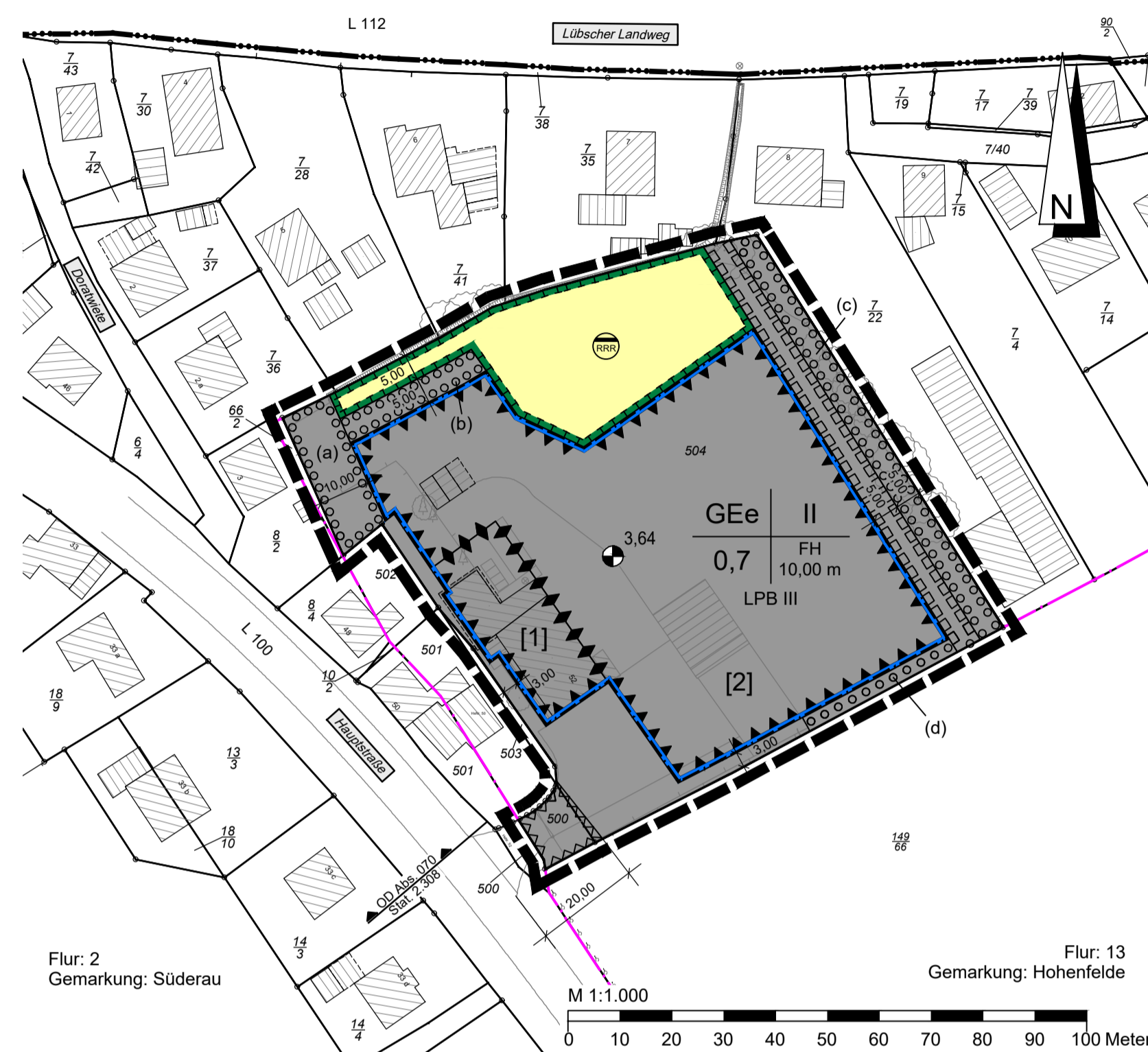
10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Horst (Holstein), den ..... Siegelabdruck .....  
(Bürgermeisterin)

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 7 durch die Gemeindevertretung sowie 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, wurden am ..... ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde 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. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.

Horst (Holstein), den ..... Siegelabdruck .....  
(Bürgermeisterin)

## Teil A - Planzeichnung



**Bezugssystem/ Abbildungssystem:**  
ETRS 89/ UTM

alle Höhenangaben in mNN

Die schwarz dargestellten Grenzen und grau dargestellten Gebäude wurden aus Katasterunterlagen (ALKIS) digitalisiert und haben daher nur grafische Genauigkeit. Die Grenzen wurden örtlich nicht überprüft! Für die Übereinstimmung mit der Örtlichkeit kann keine Gewähr übernommen werden.

**Vermessung erstellt:**  
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur  
Dipl. Ing. Bernd Tittel  
Dipl. Ing. Bernd Martensen  
Beethovenstraße 6  
25524 Itzehoe  
Telefon: 04821 17 96 0  
Telefax: 04821 17 96 60  
Datum der Vermessung: August 2015

## Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**GEE** eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

0,7 Grundflächenzahl  
II Zahl der Vollgeschosse  
FH Firsthöhe als Höchstmaß in Metern

- Bauweise, Baulinie, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Ver- bzw. Entsorgungsanlagen  
hier: Regenrückhalteraum

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)

- Sonstige Planzeichen

Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)  
hier: Anbauverbotszone gem. § 29 Abs. 1 StrVG S-H

LPB III Lärmbereich (LPB) gemäß DIN 4109 (Verkehrslärm)

z.B. [1] Immissionsteilfläche (Gewerbebetrieb)

Grenze des Planungsbereiches

- Darstellung ohne Normcharakter

vorh. Flurstücksgrenze

Flurstücksbezeichnung

Maßzahl in Metern

Bestandsgebäude

Höhenbezugspunkt in Meter über NN

Ortsdurchfahrtsgrenze

Gemeindegrenze

## Teil B - Textliche Festsetzungen

- Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1 Im Plangeltungsbereich sind die in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke (Nr. 3 und 4) nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.2 Im Plangeltungsbereich sind die in § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO genannten Nutzungen (Vergnügungstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

1.3 Im Plangeltungsbereich sind von den in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Gewerbebetrieben solche Betriebe und Anlagen ausgeschlossen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären (§ 1 Abs. 9 BauNVO).

1.4 Im Plangeltungsbereich sind von den in § 8 Abs. 2 BauNVO genannten Gewerbebetrieben aller Art Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Sie sind ausnahmsweise bis zu einer Größe von max. 200 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn sie  
- nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,  
- in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und  
- diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

1.5 Im Plangeltungsbereich beträgt die Firsthöhe der Gebäude maximal 10,00 m. Sie ist das Maß zwischen der Geländeoberfläche und der obersten Außenkante der Dachhaut. Die Firsthöhe kann ausnahmsweise durch notwendige technische Bauteile um max. 2,00 m überschritten werden (§ 16 Abs. 2 BauNVO).

1.6 Bezugspunkt für die Bestimmung der Firsthöhe ist der in der Planzeichnung festgesetzte Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

- Maß der baulichen Nutzung

2.1 Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen mit Ausnahme der Grundstückszufahrt von der Hauptstraße nicht zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO, § 14 Abs. 1 BauNVO).

- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

3.1 Im Plangeltungsbereich sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente gem. DIN 45691 nicht überschreiten.

	Tag (6-22 Uhr)	Nacht (22-6 Uhr)
Teilfläche [1]	51 dB / m <sup>2</sup>	38 dB / m <sup>2</sup>
Teilfläche [2]	56 dB / m <sup>2</sup>	43 dB / m <sup>2</sup>

3.2 Im Plangeltungsbereich ist die Luftschalldämmung der Außenbauteile entsprechend folgender Anforderungen an den passiven Lärmschutz auszuführen

Lärmpegelbereich LBP III	Maßgeblicher Außenlärmpegel: 61 - 65 dB(A) Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß bei a) Büroräumen: 30 dB(A) b) Wohnungen: 35 dB(A)

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster/Türen, Lüftung) müssen den Anforderungen des Lärmpegelbereiches genügen. Im Rahmen der jeweiligen Bauantragsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

3.3 Zur Minimierung der Anreicherung von Schadstoffen im Oberflächenwasser sind Zink, Kupfer und Blei als Materialien für die Dacheindeckung nur zulässig, wenn das Oberflächenwasser auf dem Grundstück durch geeignete Maßnahmen von diesen Schwermetallen gereinigt wird.

- Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

4.1 Im Plangeltungsbereich ist das auf der versiegelten Grundstücksfläche und den Dachflächen anfallende, unbelastete Oberflächenwasser, mit Ausnahme der zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes bereits vorhandenen versiegelten Grundstücks- und Dachflächen, dem Regenrückhalteraum zuzuführen und von dort gedrosselt in die Vorflut zu leiten. Dabei ist das Oberflächenwasser von Verkehrsflächen und offenen Lagerflächen vor Einleitung in den Vorfluter zu klären, entsprechende Anlagen können im Regenrückhalteraum angeordnet werden.

- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.1 In den Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird ein Leitungsrecht zugunsten der Orenda Windpark GmbH & Co. KG zur Führung eines Stromkabels festgesetzt, einschließlich des Rechts, die Fläche zur Unterhaltung der Leitung im notwendigen Umfang zu begehen und zu befahren.

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist ein Regenrückhaltebecken mit einer Grundfläche von max. 700 m<sup>2</sup> zulässig. Innerhalb der Teilfläche außerhalb des Regenrückhaltebeckens sind 2 Bäume zu pflanzen (Qualität: H 3 x v., STU 18-20; Pflanzabstand zu weiteren Anpflanzungen und untereinander 8,0 m; Arten gemäß Pflanzhinweisen im Umweltbericht/Anhang). Diese bilden eine Reihe gemeinsam mit den unter Nr. 7.2 festgesetzten zwei Bäumen. Im Übrigen ist diese Teilfläche zu einer extensiven Mähwiese zu entwickeln. Dazu ist sie einmal jährlich ab dem 15.07. zu mähen, das Mahdgut ist abzuräumen.

- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

7.1 Innerhalb der mit (a) gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine flächenhafte und geschlossene Gehölzpflanzung anzulegen (2x verpflanzte Ware; Arten gemäß Pflanzhinweisen im Umweltbericht/Anhang; Pflanzabstand 1,5 x 1,0 m).

7.2 Innerhalb der mit (b) gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind 2 Bäume anzupflanzen (Qualität: H 3 x v., STU 18-20; Pflanzabstand zu weiteren Anpflanzungen und untereinander 8,0 m; Arten gemäß Pflanzhinweisen im Umweltbericht/Anhang). Zur Verhinderung von Gehölzaufwuchs ist diese Teilfläche einmal jährlich ab dem 15.07. zu mähen, das Mahdgut ist abzuräumen.

7.3 Innerhalb der mit (c) gekennzeichneten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie mit Bindungen für Bepflanzungen und zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind die vorhandenen Bäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Baumreihe entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze ist zu vervollständigen und an ihren Enden um jeweils drei standortgerechte und heimische Laubbäume zu ergänzen (Qualität: H 3 x v., STU 18-20; Pflanzabstand vom Bestand und untereinander 8,0 m; Arten gemäß Pflanzhinweisen im Umweltbericht/Anhang).

7.4 Innerhalb der mit (d) gekennzeichneten Fläche ist eine mindestens 1,80 m hohe Laubgehölzhecke durch Anpflanzung von standortgerechten und heimischen Wildsträuchern (Qualität: Sträucher, 60 - 100 cm, und Heister, 100-150 cm, Pflanzung zweireihig versetzt, Abstand zwischen den Reihen 1,00 m, innerhalb der Reihe 1,50 m) anzulegen und dauerhaft zu erhalten (Arten gemäß Pflanzhinweisen im Umweltbericht/Anhang).

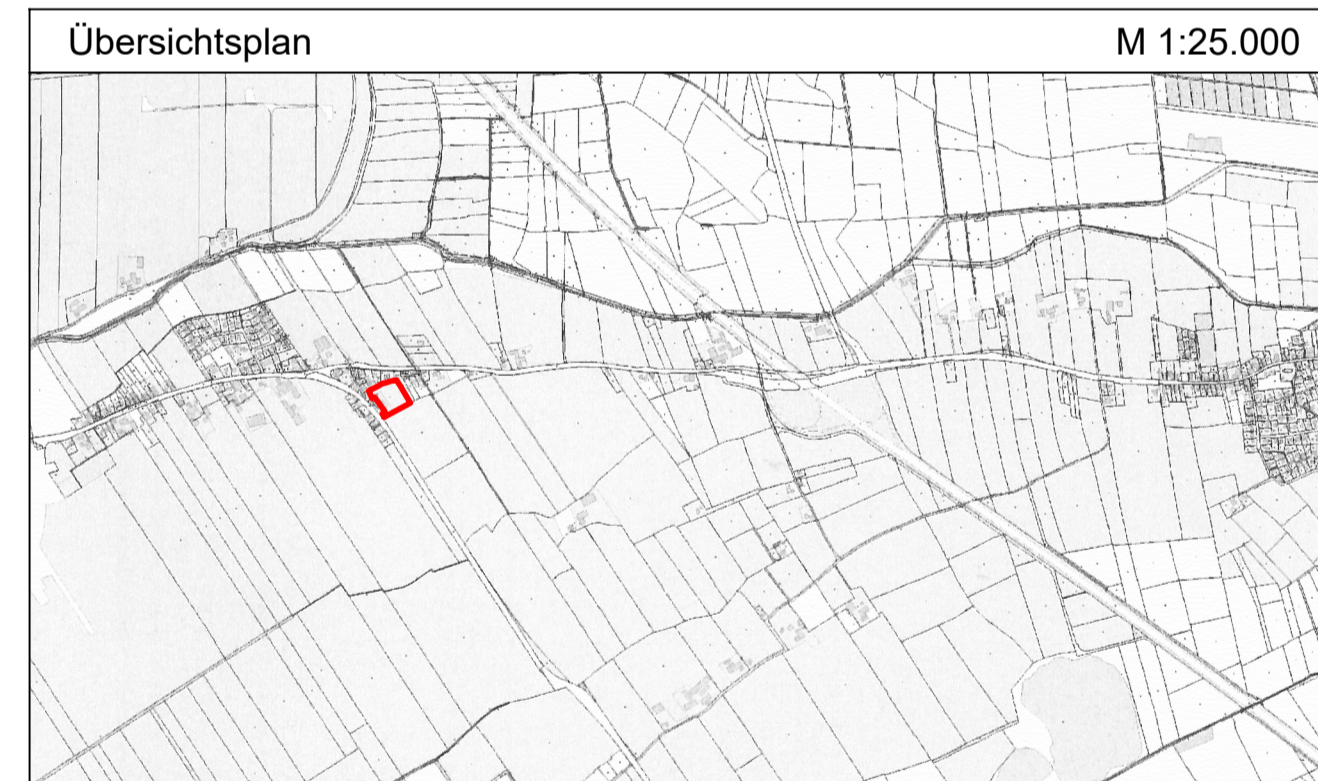
- Zuordnungsfestsetzungen (§ 1a Abs. 3 BauGB)

8.1 Dem Plangeltungsbereich wird zum Ausgleich von naturschutzrechtlichen Eingriffen eine 5.833 m<sup>2</sup> große Fläche (Flurstück 370, Flur 1, Gemarkung Hohenfelde) zugeordnet, die gem. Anhang zum Umweltbericht/landschaftsplanerischen Grundlagen zu entwickeln ist.

8.2 Dem Plangeltungsbereich wird zum Ausgleich von naturschutzrechtlichen Eingriffen auf dem Flurstück 2 der Flur 8 Gemarkung Reher eine insgesamt 1.367 m<sup>2</sup> große Fläche zugeordnet (Ökokonto).

## Hinweis:

Die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" von November 1989 und die DIN 45691 "Geräuschkontingierung" wird bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.



## Gemeinde Hohenfelde

Bebauungsplan Nr. 7,  
für das Gebiet des Grundstücks Hauptstraße 52, angrenzend an  
die Bebauung des Ortsteils Steinburg der Gemeinde Süderau  
in der Gemeinde Hohenfelde,  
Kreis Steinburg

Verkehrsanlagen

Wasserwirtschaft

Stadtplanung

Landschaftsarchitektur

Planzeichnung / Textliche Festsetzungen  
M 1 : 1.000

Projekt-Nr.: 15027  
Anlage : -  
Blatt-Nr.: 1  
bearbeitet: Becker / Blunk  
gezeichnet: Bewernick  
geprüft: Reese  
Datum: 04.07.2016

Ingenieurgemeinschaft  
Reese + Wulff GmbH  
Beratende Ingenieure VBI  
Kurt-Wagener-Str. 15  
25337 Elmshorn  
Tel. 04121 - 46 91 5 - 0  
Fax 04121 - 46 91 5 - 14  
info@ing-reese-wulff.de  
www.ing-reese-wulff.de