

# Satzung der Gemeinde Hohenfelde über den Bebauungsplan Nr. 8 "für das Grundstück Steinburg, Niederreihe 4"

## Teil A - Planzeichnung

Es gilt die BauNVO i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S.3786)



Bezugssystem/ Abbildungssystem:  
ETRS 89/ Gauß-Krüger

alle Höhenangaben in mNNH

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. Martin Felshart  
Heinrich-Schröder-Straße 6  
25436 Uetersen  
Telefon: 04122 95 73 0  
Telefax: 04122 95 73 33  
Datum der Vermessung: Juli 2019

## Planzeichenerklärung

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

**GEe** Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

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

0,4 Grundflächenzahl  
III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
FH 12 m Maximale Firsthöhe in Metern über Straße (s. Teil B - Text Ziff. 2)

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

Baugrenze

### 4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Ein- und Ausfahrtsbereich

### 5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Ver- bzw. Entsorgungsanlagen

Hochspannungsmast zzgl. 10,00 m Freihaltefläche

Regenrückhalteraum

### 6. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

110 kV Freileitung

### 7. 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 zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) und Abs. 6 BauGB)  
hier: (1) Baum  
(2) Hecke

### 8. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)  
hier: (A) Mittelspannungskabel + Fernmeldeleitung  
(B) Mittelspannungskabel

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

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB)  
hier: 20,00 m Anbauverbot gem. § 29 StrWG

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes § 1 Abs. 4 BauNVO § 16 Abs. 5 BauNVO

### 9. Darstellung ohne Normcharakter

87/2 Flurstücksbezeichnung

vorh. Flurstücksgrenze

Maßzahl in Metern

Vorhandene bauliche Anlagen

Künftig entfallendes Gebäude

Bereich mit Arbeits- und Bauhöhenbeschränkungen (110 kV-Leitungen)

Oberkante Straße, z.B. 4,27 m

## Teil B - Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

(gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 5, 6 und 9 i.V.m. § 8 BauNVO)

1.1 Im Plangebiet sind nur solche Betriebe zulässig, die nach ihrem Störgrad in Mischgebieten zulässig sind.

1.2 Im Plangebiet 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

1.3 Im Plangebiet 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.

### 2. Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB sowie § 16 Abs. 2 und 3, § 18 und § 20 BauNVO)

2.1 Im Plangebiet beträgt die Firsthöhe der Gebäude maximal 12,00 m. Sie ist das Maß zwischen der Geländehöhe und der obersten Außenkante der Dachhaut. Die festgesetzte Firsthöhe kann ausnahmsweise durch notwendige technische Bauteile um max. 2,00 m überschritten werden.

2.2 Bezugspunkt für die Bestimmung der Firsthöhe ist die Oberkante der Fahrbahnmitte der erschließenden Straße (Niederreihe - L 112).

### 3. Einfahrten und Einfahrtsbereiche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1 Außerhalb der festgesetzten Einfahrtsbereiche sind Zufahrten und Zugänge zur Landesstraße L 112 (Niederreihe) nicht zulässig.

### 4. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser

(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

4.1 Im Plangebiet ist das auf den versiegelten Grundstücksflächen und den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser den Regenrückhalteräumen zuzuführen und von dort gedrosselt in die Vorflut zu leiten.

### 5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.1 In den Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird zugunsten der Schleswig-Holstein Netz AG ein Leitungsrecht zur Führung von Mittelspannungs- und Fernmeldekabeln, sowie ein Fahrrecht als Zufahrt zum Hochspannungsmast (A) und ein Leitungsrecht zur Führung von Mittelspannungskabeln (B) festgesetzt, einschließlich des Rechts, die Fläche zur Unterhaltung der Leitungen im notwendigen Umfang zu begehen und zu befahren. Diese Flächen sind von baulichen Anlagen freizuhalten, der Zugang für die Berechtigten ist dauerhaft zu gewährleisten.

### 6. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden für die Gebäude innerhalb des Plangebietes passive Schallschutzmaßnahmen an allen Fassaden zum Schutz vor schädlichen Geräuschemissionen festgesetzt. Für die dem ständigen Aufenthalt von Personen dienenden Räume sind an allen Fassaden passive Schallschutzmaßnahmen gemäß der aktuellen Fassung von DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (zur Zeit DIN 4109:2018-01) vorzusehen. Diese passiven Schallschutzmaßnahmen sind entsprechend der Darstellung auf dem „Lageplan maßgebliche Außenlärmpegel tags (06:00 bis 22:00 Uhr) gemäß DIN 4109:2018-01“ und „Lageplan maßgebliche Außenlärmpegel nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) gemäß DIN 4109:2018-01“ des Schallgutachtens zu dimensionieren. Dabei sind die maßgeblichen Außenlärmpegel tags generell für Aufenthaltsräume ohne dem Schlafen dienende Nutzungen (Büros, Arztpraxen usw.) anzuwenden. Für alle dem Schlafen dienenden Nutzungen (alle Aufenthaltsräume in Wohnungen, Zimmer in Beherbergungseinrichtungen usw.) ist jeweils der an dem betreffenden Fassadenabschnitt maßgebliche Außenlärmpegel tags und nachts zu vergleichen und davon der jeweils höhere Wert anzuwenden.

6.2 Nachweise zur Schallschutzmaßnahmen sind im Baugenehmigungsverfahren nach DIN 4109:2018-01 zu führen. Von den vorgenannten Festsetzungen zur Höhe der maßgeblichen Außenlärmpegel kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung an den Gebäudefassaden (z. B. durch Eigenabschirmung) geringere Beurteilungspegel resultieren.

6.3 In jedem Fall sind an allen Fassaden für Aufenthaltsräume gemäß DIN 4109:2018-01 (Wohnungen, Beherbergungsstätten, Büros oder büroähnliche Nutzungen) schalldämmende Zuluftelemente vorzusehen und im Rahmen der Nachweisführung zu berücksichtigen.

6.4 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.

### 7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

7.1 Innerhalb der mit (1) gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Hecke aus heimischen Laubgehölzen (Qualität: Heister, 60 - 100 cm, 3 x verpflanzt, zweireihig versetzt) anzupflanzen, Arten gem. Pflanzhinweis in der Begründung. Die Hecke ist dauerhaft zu erhalten, die Heister sind bei Abgang in der vorgeschriebenen Qualität zu ersetzen.

7.2 Innerhalb der mit (2) gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine Baumhecke aus heimischen Laubgehölzen (Sträuchern und Bäumen, Arten gem. Pflanzhinweis in der Begründung) anzupflanzen. Hierzu sind in die Pflanzflächen der Heckensträucher (Qualität: Heister, 60 - 100 cm, 3 x verpflanzt, zweireihig versetzt) insgesamt 6 Bäume (Hochstamm, Stammumfang mind. 18 cm) mit einem Mindestabstand von 15 m zu pflanzen. Der durchwurzelbare Boden hat je Baum mindestens 12 m<sup>2</sup> zu betragen. Die Baumhecke ist dauerhaft zu erhalten, die Heister und Bäume sind bei Abgang in der vorgeschriebenen Qualität zu ersetzen.

### 8. Zuordnungsfestsetzungen - Ausgleich außerhalb des Plangebietes

(§ 9 Abs. 1a BauGB)

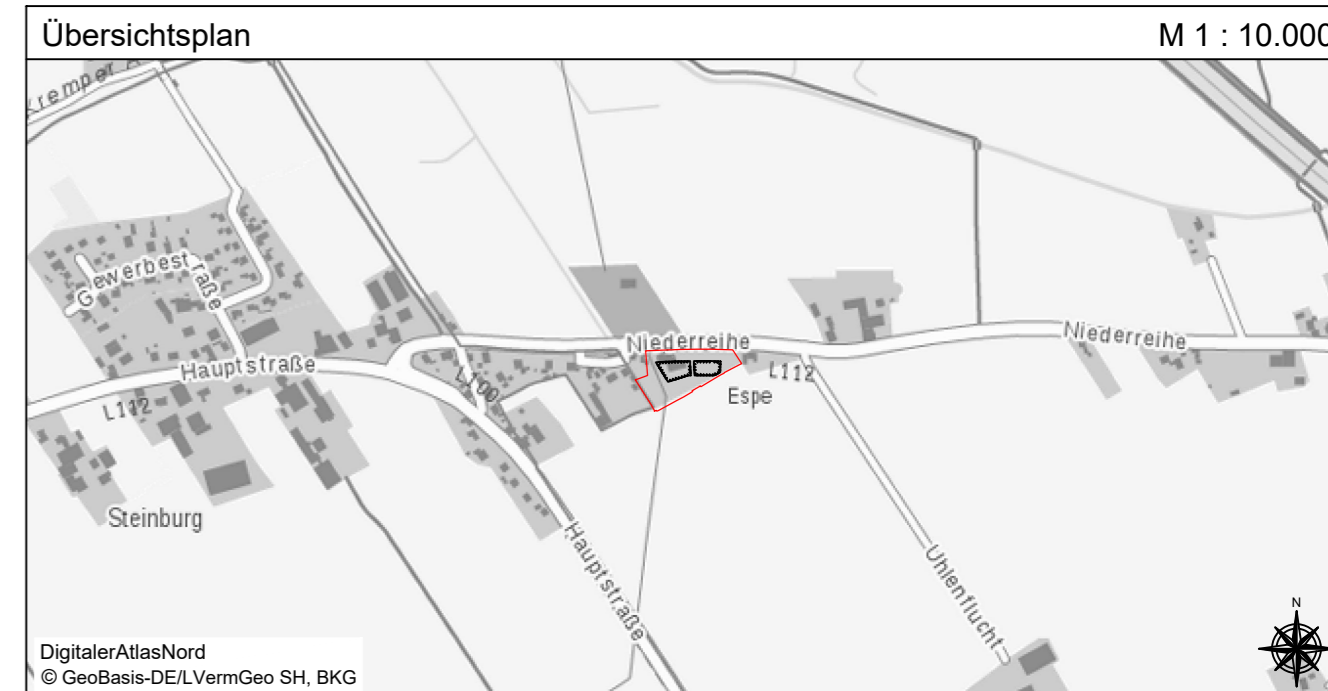
8.1 Dem Plangebiet wird zum Ausgleich des naturschutzrechtlichen Eingriffs die folgende Fläche zugeordnet:  
Ökokontofläche im Gebiet der Stadt Kellinghusen (921 m<sup>2</sup>, diese entsprechen 921 Ökopunkten; Gemarkung Overndorf-Grönhude, Flur 8, Flurstück 40/8, 34/1 teilw., Aktenzeichen 701-3295-25-53, Kreis Steinburg)

### Hinweise

- Unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplans sind die **Abstandsflächenregelungen** der Landesbauordnung (LBO) zu beachten.
- In den Flächen im Schutzstreifenbereich der Hochspannungsleitungen 10,00 m beiderseits der Trassenachsen sind die maximalen **Arbeits- und Bauhöhenbegrenzungen** für Hochspannungsleitungen zu beachten. Grundsätzlich müssen in diesem Bereich jegliche Baumaßnahmen durch die Schleswig-Holstein Netz AG genehmigt werden.
- In der 20,00 m breiten Fläche entlang der L 112 (Niederreihe), die von Bebauung freizuhalten ist, sind die **Baubeschränkungen** gem. §§ 29 und 30 Straßen- und Wegegesetz (StrWG) zu beachten.
- Zur Vermeidung des Tötungsverbot für Brutvögel sind **Baufeldräumungen und Gehölzrodungen** zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen.
- Bei Baumaßnahmen im **Kronenbereich von Bäumen** ist die DIN 18920 („Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“) zu beachten.
- Zur Minimierung von Lichtimmissionen und der Beeinträchtigung von Insekten sollten **Außenbeleuchtungen** mit nach unten gerichtetem, insektenfreundlichem Licht ohne UV-Anteil ausgestattet werden.
- Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen und DIN-Vorschriften) können beim Amt Horst-Herzhorn, Elmshorner Straße 27, 25358 Horst eingesehen werden.

## Präambel:

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) i.V.m. § 86 der Landesbauordnung (LBO) sowie des § 4 der Gemeindeordnung (GO) wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 für das Grundstück Steinburg, Niederreihe 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



 **Gemeinde Hohenfelde**

**Bebauungsplan Nr. 8**  
für das Grundstück Steinburg, Niederreihe 4  
in der Gemeinde Hohenfelde,  
Kreis Steinburg

Planzeichnung  
M 1 : 1.000

Projekt-Nr.: 22 / 1451

Anlage:

Blatt-Nr.:

bearbeitet: R. Wolf

gezeichnet: N. Thies / A. Möller / S. Reßing

geprüft: R. Wolf

Datum: 26.08.2024

**GSP**  
GOSCH & PRIEWE  
Ingenieurgesellschaft mbH  
Beratende Ingenieure (VBI)  
Papierberg 4  
Tel.: 0 45 31 / 67 07 - 0  
Fax: 0 45 31 / 67 07 - 79  
E-Mail: oidesloe@gsp-ig.de  
Internet: www.gsp-ig.de

In Zusammenarbeit mit:

  
Ingenieurgemeinschaft  
Reese+Wulff GmbH  
Beratende Ingenieure VBI