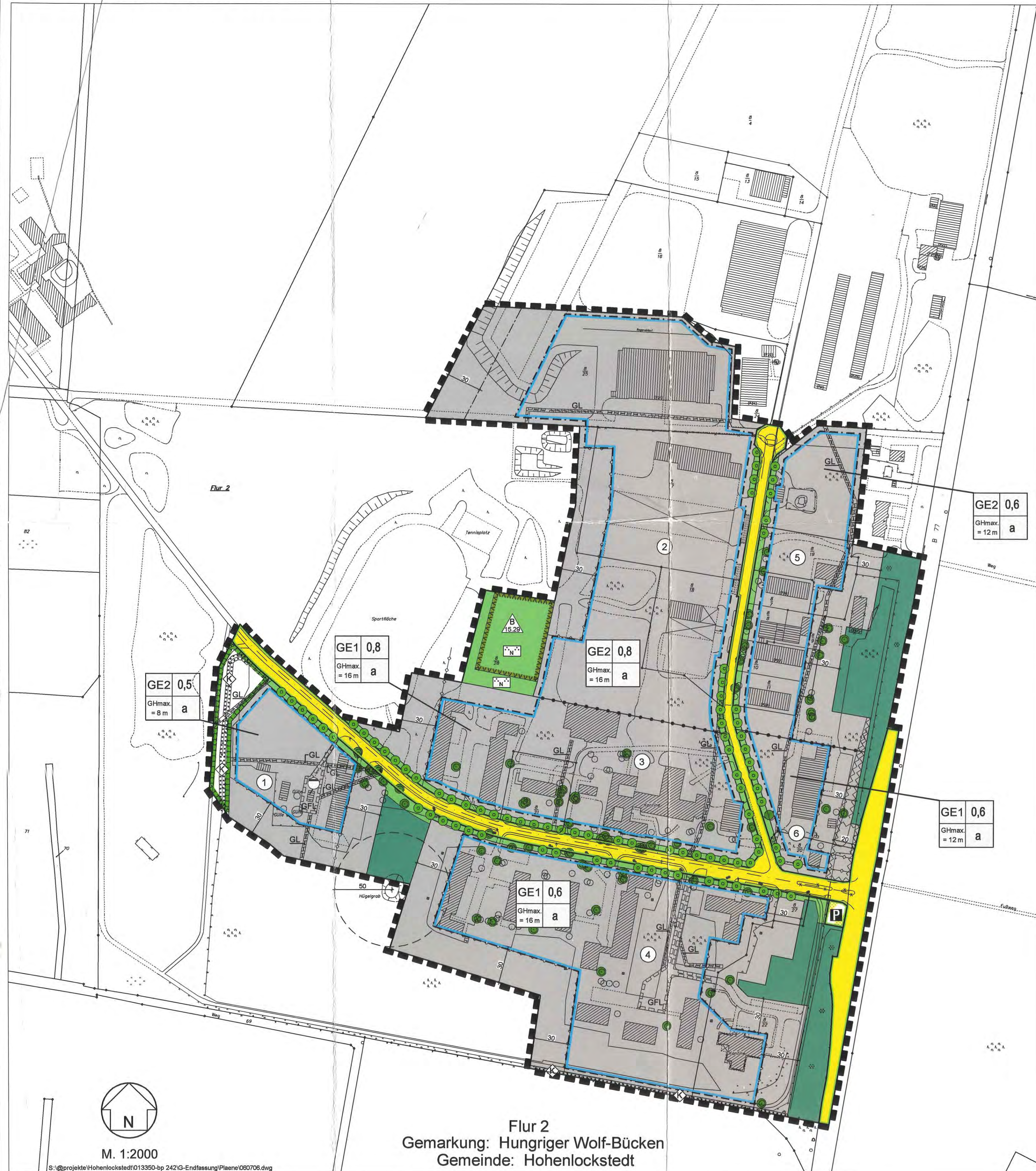


SATZUNG DER GEMEINDE HOHENLOCKSTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 24

FÜR DEN BEREICH: "SÜDLICH DES FLUGPLATZES HUNGRIGER WOLF UND WESTLICH DER B 77 (EHMALIGER UNTERKUNFTS- UND VERSORGBEREICH EINSCHLIESSLICH DER HALLE E)"

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13.12.2006 (BGBl. I S. 2978) sowie die BauNVO (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Dezember 2005 (BGBl. I S. 3316).

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
GE	Gewerbegebiete § 9 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	
Z.B. GHmax = 16 m	Maximale Gebäudehöhe in Metern
Z.B. 0,6	Grundflächenzahl mit Dezimalzahl
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO	
a	Abweichende Bauweise
—	Baugrenze
Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB	
—	Straßenverkehrsflächen
—	Straßenbegrenzungslinie
—	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
P	Private Parkplätze
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen § 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB	
—	Zweckbestimmung: Abwasser
Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB	
—	Private Grünflächen
—	Zweckbestimmung: Naturnahe Grünfläche
Flächen für die Landwirtschaft und Wald § 9 Abs. 1 Nr. 18 und Abs. 6 BauGB	
—	Flächen für Wald
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	
—	Umgrenzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur, Boden und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB
—	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB und Abs. 6 BauGB
—	Anpflanzen: Bäume § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
—	Erhaltung: Bäume § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
—	Umgrenzungen von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern § 9 Abs. 1 Nr. 25 b und Abs. 6 BauGB
Sonstige Planzeichen	
—	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und der Gemeinde § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
—	Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Gemeinde § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung § 1 Abs. 4 BauNVO
—	Bauschutzbereich § 12 LuftVG
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches für den Bebauungsplan Nr. 24 § 9 Abs. 7 BauGB
Nachrichtliche Übernahmen	
—	Biotop mit Nr. und Kennzahl gem. Biotop VO § 25 a LNatSchG
—	Waldschutzbereich (-30 m-) § 24 WaldG
—	Knick § 25 b LNatSchG
—	Umgangsschutzbereich (-50 m-) Denkmalschutz
—	Anbauverbotszone (-20 m-) § 9 Abs. 1 FStG
Darstellungen ohne Normcharakter	
—	vorhandene Gebäude
—	Künftig fortfallende Gebäude und Markierungen
—	Flurstücksbezeichnung
—	vorhandene Flurstücksgrenze
—	vorhandener Zaun
—	Bemassung in Metern
—	Bezeichnung der Teilgebiete

TEIL B: TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- Art der Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
- Gewerbegebiet GE 1 § 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO

Im festgesetzten GE 1-Gebiet sind zulässig:
Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe bis 300 m² Verkaufsfläche, wenn sie in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Gewerbebetrieb stehen und nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln.
Tankstellen
Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
Vergnügungsstätten mit Ausnahme von Spielhallen und Sex-Anierbetrieben.

Nicht zulässig sind weiterhin:
Lagerbetriebe, deren Lagerplätze die Grundfläche der Gebäude auf dem Grundstück um mehr als das Doppelte überschreiten.
Bordelbetriebe

- Gewerbegebiet GE 2 § 8 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO

Im festgesetzten GE 2-Gebiet sind zulässig:
Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Einzelhandelsbetriebe bis 300 m² Verkaufsfläche, wenn sie in einem räumlich-funktionalen Zusammenhang mit dem Gewerbebetrieb stehen und nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln.
Tankstellen
Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
Vergnügungsstätten mit Ausnahme von Spielhallen und Sex-Anierbetrieben.

Nicht zulässig sind weiterhin:
Bordelbetriebe

- Höhe baulicher Anlagen § 18 Abs. 1 BauNVO

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen sind auf die jeweils angrenzenden Gehwegbegrenzungen der öffentlichen Verkehrsflächen zu beziehen. Bei privaten Erschließungsflächen gilt die Gehwegoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche.

- Bauweise § 22 Abs. 4 BauNVO

In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäude gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand und Gebäudelängen über 50 m zulässig.

- Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Die festgesetzten privaten Grünflächen entlang den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen für die Herstellung maximal einer Grundstückszufahrt von 7 m Breite oder ausnahmsweise, wenn betriebliche Belange dies erfordern, von je einer Zu- und Abfahrt von maximal 3,50 m Breite unterbrochen werden.

- Anpflanzungen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Die in der Planzeichnung zum Erhalt festgesetzten Bäume sind in ihrer Vitalität und Eigenart zu schützen. Versiegelungen und sonstige schädigende Eingriffe innerhalb ihrer jeweiligen Kronenränder sind unzulässig. Ist aufgrund von betrieblichen Belangen zwingend ein festgesetzter Baum zu entfernen, ist dieser durch Neupflanzung in gleicher Baumart im Nahbereich zu ersetzen. Als Ersatz ist mindestens 1 Baum je 25 cm Stammumfang des gefällten Baumes (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen. Als Baumersatz sind Bäume in guter Baumqualität in Größe und Art der dem Grünordnungsplan angelegten Baumliste zu verwenden.

- Zur Kompensation des Verlustes der ehemaligen Durchgrünung des Gebietes sind auf den Grundstücksflächen je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Baum in guter Baumqualität und in Größe und Art der dem Grünordnungsplan angelegten Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft vital zu erhalten.

Die Bäume mit Pflanzgabel (Straßenbäume) sind als Teil-Kompensation des Verlustes der ehemaligen Durchgrünung des Gebietes planerecht und fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft vital zu erhalten. Zur Pflanzung gelangen ausschließlich Stieleichen (Quercus robur) mit STU 12 – 14 cm in guter Baumqualität mit einem ab Pflanzung mindestens 5 Jahre überdauernden Dreibeck als Baumstütze.

- Die nicht zulässigerweise überbaubaren und versiegelbaren privaten Grundstücksflächen sind gärtnerisch so zu gestalten, dass mindestens 20 % dieser Flächen je Grundstück mit Großgehölzen (Sträuchern und Bäumen) aus der dem Grünordnungsplan beigefügten Pflanzenliste bepflanzt sind. Ausnahmsweise kann davon abgesehen werden, wenn die vorhandene hohe Versiegelung aufgrund des Bestandes den Vollzug der Festsetzung nicht ermöglicht.

Für die als naturnahe Grünfläche mit Naturschutzauflagen festgesetzte private Grünfläche gelten folgende Auflagen:
Die gärtnerische Nutzung mit Anpflanzungen, Ansätzen oder anderer Einbringung von Pflanzen ist unzulässig.
Die Fläche ist von gehölzartiger Sukzession freizuhalten. Sie ist hierzu im mehrjährigen Turnus zu mähen. Das Mähgut ist aus der Fläche zu entfernen.
Die Fläche darf nicht mit Stoffen und Gütern überdeckt werden, die eine deutliche Veränderung der gegenwärtigen Bodenchemie erwarten lassen können.
Eine über einen Zeitraum von 3 Wochen hinausgehende temporäre Bodenversiegelung oder Bodenüberdeckung ist unzulässig.

- Versickerung des Oberflächenwassers § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

In den Teilgebieten 2, 3, 5 und 6 ist das aufgrund von baulichen Erweiterungen und einer über den Bestand hinausgehender Versiegelung zusätzlich anfallende Oberflächenwasser ist auf den privaten Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

- Oberflächenbefestigungen sind durchsickerungsfähig herzustellen, wenn das sich dort sammelnde Niederschlagswasser zur örtlichen Versickerung geeignet ist und betriebliche Belange dem nicht entgegenstehen.

II. HINWEISE UND EMPFEHLUNGEN

- Die im Grünordnungsplan dargestellten und im Bebauungsplan nicht als zu erhalten festgesetzten Bestandsbäume werden zum Erhalt empfohlen. Sie können ersatzweise zur Pflanzpflicht (Ziffer 5.2) als festgesetzter Baum bewertet und auf die Pflanzpflicht angerechnet werden. Hierbei ersetzen jeweils 25 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe) des als zum Erhalt empfohlenen Baumes die Pflanzpflicht eines Baumes.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Verkehr, Bauwesen und Infrastruktur vom 03.06.2004 und 02.03.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 14.07.2004 bis 12.08.2004 und die Änderung des Aufstellungsbeschlusses vom 03.03.2006 bis 25.03.2006.

- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 23.03.2006 durchgeführt.

- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 28.03.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

- Der Ausschuss für Fragen des Umweltschutzes und der Ausschuss für Verkehr, Bauwesen und Infrastruktur haben am 04.05.2006 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 15.05.2006 bis 15.06.2006 nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom 05.05.2006 bis 19.06.2006 durch Aushang ortsüblich bekannt gemacht.

Hohenlockstedt, 08. Mai 2006
[Signaturen]

- Der katastermäßige Bestand am 25.04.2007 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Itzehoe, 25.04.2007
[Signaturen]

- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 06.07.2006 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Hohenlockstedt, 08. Mai 2006
[Signaturen]

- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 08.07.2006 beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Hohenlockstedt, 08. Mai 2006
[Signaturen]

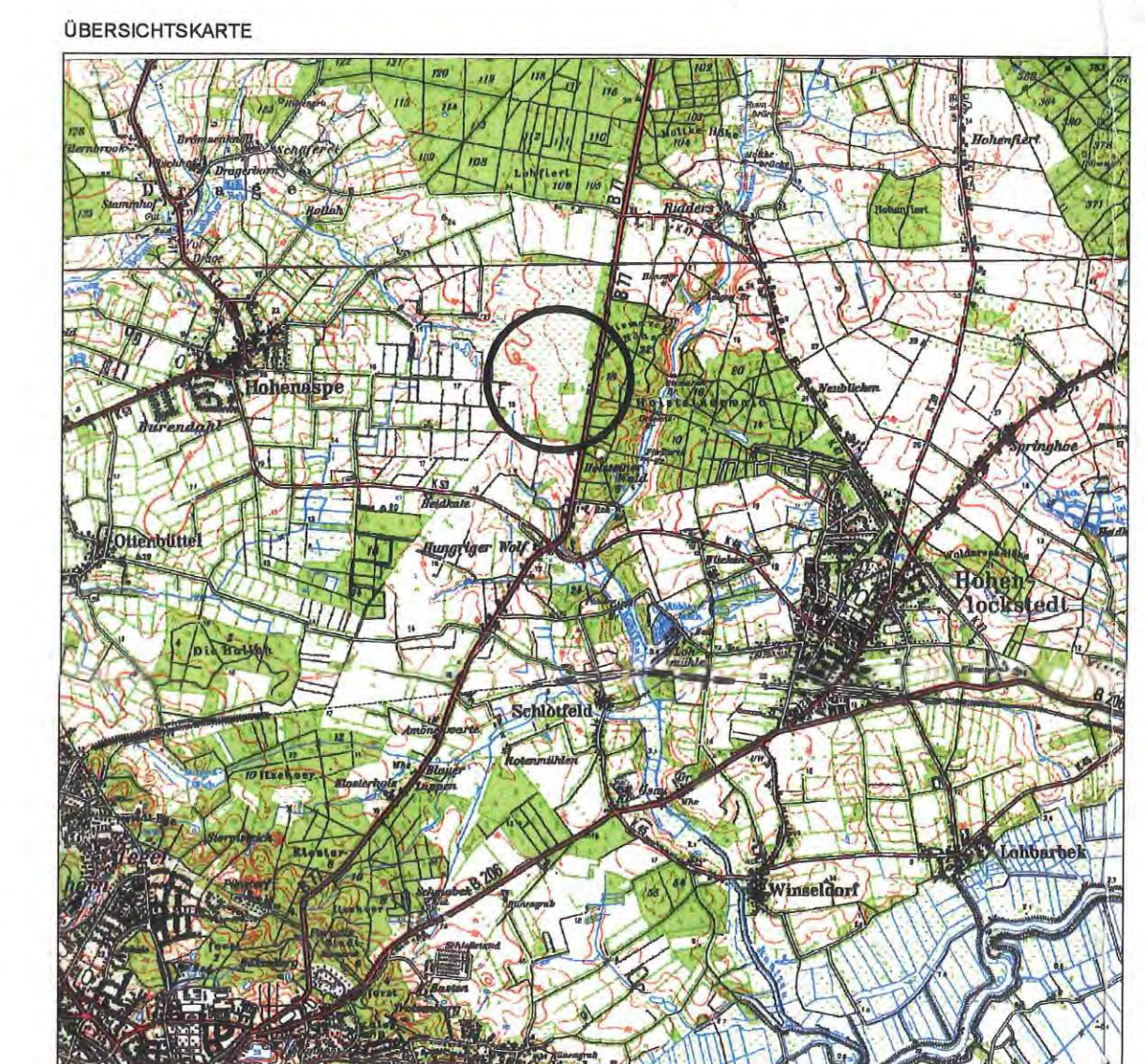
- Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und bekanntgemacht.

Hohenlockstedt, 08. Mai 2006
[Signaturen]

- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom 13.05.2006 bis 13.06.2006 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die 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 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 13.06.2006 in Kraft getreten.

Hohenlockstedt, 22. Mai 2006
[Signaturen]

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung vom 10. Januar 2000 (GVBl. Schl.-H., S. 47) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 06. Juli 2006 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 24 der Gemeinde Hohenlockstedt für den Bereich „Südlich des Flugplatzes Hungriger Wolf und westlich der B 77 (Ehemaliger Unterkunfts- und Versorgungsbereich einschl. der Halle E)“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



SATZUNG DER GEMEINDE HOHENLOCKSTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 24

FÜR DEN BEREICH: "SÜDLICH DES FLUGPLATZES HUNGRIGER WOLF UND WESTLICH DER B 77 (EHMALIGER UNTERKUNFTS- UND VERSORGBEREICH EINSCHLIESSLICH DER HALLE E)"