Satzung der Gemeinde Hohenwestedt zum B-Plan Nr. 58

-Quartier westlich der Itzehoer Straße-

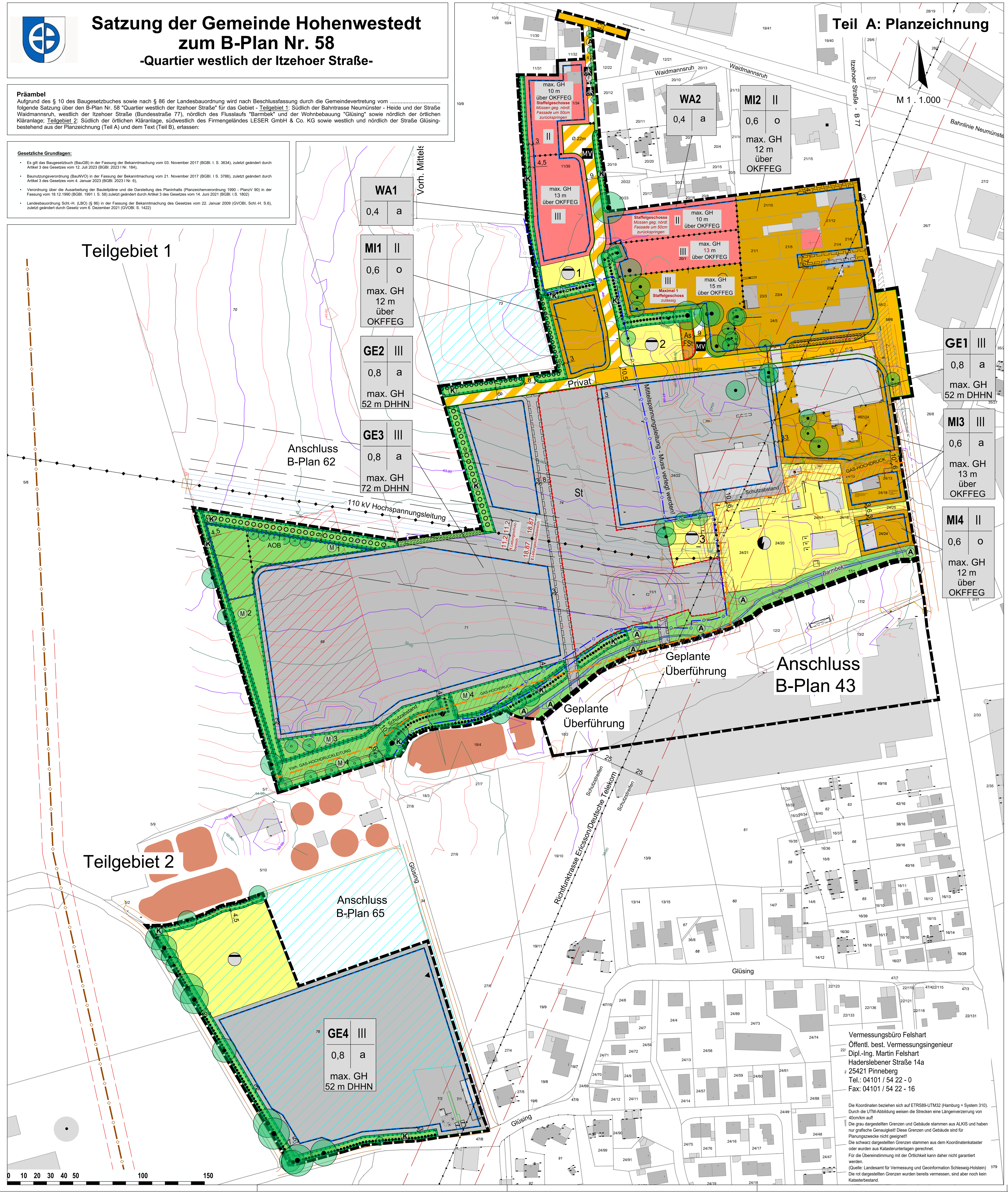
Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches sowie nach § 86 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom .... folgende Satzung über den B-Plan Nr. 58 "Quartier westlich der Itzehoer Straße" für das Gebiet - Teilgebiet 1: Südlich der Bahntrasse Neumünster - Heide und der Straße Waidmannsruh, westlich der Itzehoer Straße (Bundesstraße 77), nördlich des Flusslaufs "Barmbek" und der Wohnbebauung "Glüsing" sowie nördlich der örtlichen Kläranlage; Teilgebiet 2: Südlich der örtlichen Kläranlage, südwestlich des Firmengeländes LESER GmbH & Co. KG sowie westlich und nördlich der Straße Glüsing- bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Gesetzliche Grundlagen:

- Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I. S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I.S. 1802)
- Landesbauordnung Schl.-H. (LBO) (§ 86) in der Fassung der Bekanntmachung des Gesetzes vom 22. Januar 2009 (GVOBl, Schl.-H. S.6), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. Dezember 2021 (GVOBl. S. 1422)

Teil A: Planzeichnung



Planzeichenerklärung

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)
   - WA – Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
   - MI – Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
   - GE – Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16-20 BauNVO)
   - max. GH 52,00 m über DHHN – Maximal zulässige Gebäudehöhe in m über Deutschen Haupthöhennetz (DHHN) (§ 18 BauNVO)
   - max. GH 12,00 m über OKFFEG – Maximal zulässige Gebäudehöhe in m über Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFFEG) (§ 18 BauNVO)
   - GRZ – Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
   - II – Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 3 BauNVO)
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
   - Baugrenze
   - o – Offene Bauweise (§ 22 Nr. 2 BauNVO)
   - a – Abweichende Bauweise (§ 22 Nr. 4 BauNVO)
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
   - Straßenverkehrsflächen
   - Straßenbegrenzungslinie
   - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
   - Rad- und Gehweg
   - Rad- und Gehweg kombiniert mit einem Fahrrecht (F) zur Erschließung des Grundstückes 11/34
   - MV – Mischverkehrsfläche
   - Ein- und Ausfahrt
5. Flächen für Versorgungsanlagen und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
   - Flächen für Versorgungsanlagen
   - Zweckbestimmung:
   - Elektrizität, Hier: Umspannwerk
   - Abwasser - "Kennzeichnung einer Vorhaltefläche für Regenrückhaltebecken" Im Teilgebiet 1 mit Nummerierung 1 - 3
6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
   - Grünflächen Zweckbestimmung:
   - (A) Abstandsflächen/Abstandsgrün
7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft sowie die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)
   - Vorhandene Wasserflächen, Hier: Fliessgewässer im Bestand "Barmbek"
   - Flächen für die Wasserwirtschaft und die Regelung des Wasserabflusses Hier: Retentionsbereich
8. Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
   - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
   - (K) Knickschutz, als extensiver Gras- und Krautsaum anzulegen und dauerhaft zu pflegen
   - (M)1 Anlage einer Wiese, extensiv zu entwickeln, 2 schürige Mahd pro Jahr
   - (M)2 Pflanzungen mit standortgerechten heimischen Baum- und Straucharten (s.Text B Pkt. 7.7)
   - (M)3 Anlage einer Sukzessionsfläche, anteilig Verdunstung und teilweise Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers
   - (M)4 Anlage einer Wiese, extensiv zu entwickeln, 1 schürige Mahd pro Jahr
9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)
   - Neuanlage Knick (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
   - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
   - AOB – Anpflanzen von Obstäumen
   - Bäume anzupflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
10. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b) BauGB)
    - Bäume zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
11. Sonstige Planzeichen
    - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
    - St – Stellplatzanlage; As – Abfallsammelbehälter; FSt – Fahrradstellplätze
    - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
    - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

II. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

- Erhaltung: Knick
- Kennzeichnung von archäologischen Hauptuntersuchungsflächen mit Funden/Vorkommen von archäologischen Siedlungsresten (2.000 Jahre alt) (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Kennzeichnung von archäologischen Voruntersuchungsflächen mit Verdacht auf archäologische Kulturdenkmäler (§ 9 Abs. 6 BauGB)
- Sichtdreieck, Sichtflächen (§ 9 Abs. 6 i.V.m. § 37 StrWG)
- 11,22 – Oberirdischen Hauptversorgungsleitung - 1. Leitungsschutzbereich Hier: Hochspannungsleitung 110 kV-Leitung
- 18,87 – Oberirdischen Hauptversorgungsleitung - 2. Leitungsschutzbereich Hier: Hochspannungsleitung 110 kV-Leitung
- 10 / 6 – Unterirdische Hauptversorgungsleitung mit schraffiertem Schutzabstand Hier: Gas Hochdruckleitung SH Netz
- Unterirdische Hauptversorgungsleitung Hier: Mittelspannungsleitung SH Netz
- Unterirdische Hauptversorgungsleitung Hier: Mittelspannungsleitung Windpark Osterstedt
- 25 – Richtfunktrasse mit Schutzstreifen Hier: Betreiber Ericsson/Deutsche Telekom

III. Darstellung ohne Normcharakter

- Künftig entfallende Gebäude

Teil B: Text

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA) (§ 4 BauNVO):

1.1.1 Innerhalb des WA sind die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

1.1.2 Innerhalb des WA sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

1.2 Mischgebiete (MI) (§ 6 BauNVO)

1.2.1 Innerhalb des MI sind die allgemein zulässigen gem. § 6 Abs. 2 Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind) BauNVO gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.

1.2.2 Innerhalb des MI sind die für ein Mischgebiet festsetzungsfähigen Anlagentypen von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Nutzfläche von bis zu 400 m² (Nachbarschaftsladen oder Convenience-Store) zulässig.

1.2.2.1 Die gewerblichen Bestandsgebäude im **MI 2** erhalten Bestandsschutz. Die Einschränkung von Einzelhandelsbetrieben mit einer maximalen Nutzfläche von bis zu 400 m² ist als zusätzliche Anlage zu sehen.

1.3 Gewerbegebiet (GE) gemäß § 8 BauNVO

1.3.1 In den GE 1 - 3 sind Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 (Gewerbebetriebe), Nr. 2 (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude) sowie ausnahmsweise gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) BauNVO zulässig.
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO sind im GE 1 - 3 nicht zulässig und somit gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3.2 Im GE 4 sind Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 (Gewerbebetriebe) und Nr. 2 (Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude) BauNVO zulässig.
Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 – 3 BauNVO sind im GE 4 nicht zulässig und somit gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.3.3 Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO sind im GE Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

1.3.4 Im GE 3 ist eine interne Betriebstankstelle zulässig. Die allgemein zulässige Nutzung nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 (Tankstellen) BauNVO, welche der Öffentlichkeit zugänglich wäre, ist im gesamten GE nicht zulässig.

1.3.5 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) und Nr. 3 (Vergnügungsstätten) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen im allen GE (1 - 4) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und damit nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

2.1 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 4 BauNVO)
Die zulässige Grundfläche darf im Plangebiet durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Punkt 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen und Stellplätze mit ihren Anlagen) um bis zu 10% überschritten werden. Eine weitere Überschreitung der Grundflächen ist auch ausnahmsweise nicht zulässig.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)
Innerhalb der GE dürfen die in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbeschränkungen durch technische Aufbauten wie Photovoltaik-Anlagen, Schornsteine, Antennen und Blitzableiter sowie Lüftungsgeräte oder Rückkühler überschritten werden. Derartige Bauteile/technische Aufbauten dürfen die festgesetzte Gebäudehöhe (GH) um max. 5,00 m überschreiten.

2.3 Höhe baulicher Anlagen und Arbeitshöhe - Bereich Hochspannungsleitung 110 kV-Leitung

2.3.1 Innerhalb des **1**. Leitungsschutzbereiches von 2 x 11,22 m gemessen aus der Trassenachse der 110 kV-Leitung beträgt die max. zulässige **Arbeitshöhe 50,65 m ü.NHN**. Die max. zulässige **Hochbauhöhe** beträgt **48,65 m ü.NHN**.

2.3.2 Innerhalb des **2**. Leitungsschutzbereiches von 2 x 18,87 m gemessen aus der Trassenachse der 110 kV-Leitung beträgt die max. zulässige **Arbeitshöhe 48,33 m ü.NHN**. Die max. zulässige **Hochbauhöhe** beträgt **46,33 m ü.NHN**.

2.4 Höhe baulicher Anlagen - Bereich Richtfunktrasse - Ericsson/Deutsche Telekom

2.4.1 In einem Abstand von 25 m zu jeder Seite der Richtfunktrasse ist für das Teilgebiet 1 eine maximale Bauhöhe von 76 m und für das Teilgebiet 2 eine maximale Bauhöhe von 73 m einzuhalten.

2.5 Vollgeschosse, Staffelgeschosse § 20 BauNVO

2.5.1 Das WA 1 und WA 2 sind durch eine Nutzungsgrenze in einen nördlichen und südlichen Bereich geteilt. Nördlich ist jeweils eine II-Geschossigkeit und südlich jeweils eine III-Geschossigkeit festgesetzt.

2.5.2 Bei Errichtung von Staffelgeschossen in beiden nördlichen WA müssen diese gegenüber der Fassade Nord um mindestens 50 cm zurückspringen.

2.5.3 Innerhalb des MI 2 im Bereich südlich des WA 2 ist maximal 1 Staffelgeschoss zulässig.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 und 23 BauNVO)

3.1 Im GE (1-4) und im MI 3 sowie im WA (1 + 2) ist die abweichende Bauweise festgesetzt. Eine Überschreitung der Gebäudelänge von 50 m ist zulässig.

3.2 Im MI 1, MI 2 und MI 4 sind kleinteiligere Nutzungsstrukturen vorgesehen, weshalb die offene Bauweise festgesetzt wird. Es sind Gebäudelängen bis zu 50 m zulässig.

4. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

4.1 Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 37 StrWG)
Die in der Planzeichnung als Sichtdreieck gekennzeichnete Fläche ist von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bebauung und Bepflanzung über 0,70 m über Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten. Innerhalb der Sichtflächen dürfen keine Parkplätze ausgewiesen werden.

4.2 Gashochdruckleitung (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Die in der Planzeichnung entsprechend schraffierten Schutzbereiche zu jeder Seite der nachrichtlich übernommenen Gas Hochdruckleitung der SH Netz sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.

5. Versickerung von Niederschlagswasser auf Baugrundstücken (§ 9 Abs.1 Nr. 14 und 16 BauGB) i.V.m. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

5.1 Die Ableitung des Niederschlagswassers ist über eine gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB in der Planzeichnung festgesetzte Versickerungsfläche/Retentionsfläche nordwestlich des GE3 vorzusehen.

5.2 Im Plangebiet werden drei Flächen im Teilgebiet 1 und eine Fläche im Teilgebiet 2 für Versorgungsanlagen, Zweckbestimmung „Abwasser ... Regenrückhaltebecken (RRB)" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzt. Das überschüssige Oberflächenwasser aus WA 1, WA 2 und MI 1 sowie aus den neu überplanten Flächen des MI 2 wird gedrosselt in die jeweiligen RRB eingeleitet.

5.3 Vor dem Einlauf in die RRB wird der Einbau eines Schachtes mit Sandfang und einer Leichtflüssigkeitssperre festgesetzt.

5.4 Im Bereich der Schutz- und Pufferzonen entlang der Knicks ist zur Straßenentwässerung die Anlage offener Entwässerungsmulden vorzusehen.

5.5 In den Maßnahmen-/, Ausgleichs-/ und Grünflächen ist die Schaffung von Mulden zur Retention vorzunehmen.

6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche (Grünstreifen) mit der Zweckbestimmung „Abstandsgrün" (A) sind bauliche Anlagen mit Ausnahme von unterirdischen Leitungen und Schächten unzulässig.

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

Knicks

7.1 Die nachrichtlich in die Planung übernommenen Knicks sind mit Schutz- und Pufferstreifen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft in einer Breite von 3 m ab Knickfuß als Knickschutzstreifen (K) zu versehen. Es ist eine Einsaat der Flächen mit einer autochthonen blütenreichen Saatgutmischung als „Grundmischung Frischwiese", die aus dem Herkunftsbereich 1 „Nordwestdeutsches Tiefland" entstammt (z. B. Saaten-Zeller oder Rieger Hofmann) vorzunehmen.

7.2 Ein seitliches Aufputzen der Knicks ist nur außerhalb des Raumes des Knickschutzstreifens zulässig und innerhalb grundsätzlich zu unterlassen.

7.3 Die Knickschutzstreifen sind von gärtnerischer oder sonstiger Nutzung sowie von baulichen Anlagen, Aufschüttungen und Abgrabungen freizuhalten und als naturnahe, feldrainartige Wildkrautstreifen zu entwickeln und auf Dauer zu erhalten.

7.4 Die Knickschutzstreifen, angrenzend an die Gewerbegebiete und an Straßenverkehrsflächen, sind während der Bauphase mit einem Bauzaun von mindestens 0,8 m Höhe abzugrenzen.

7.5 Die Knicks an den Planaußengrenzen, die an GE 1 – GE 3 und MI 1 angrenzen sowie die Knicks, die an Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Abwasser/RRB" angrenzen, sind incl. 3m Schutzstreifen dauerhaft auf der Seite zum Gewerbe-/Mischgebiet durch einen mind. 1,5m hohen Schutzzaun einzuzäunen.

Teilversiegelung

7.6 Im Plangebiet sind sämtliche Stellplätze und private Wegeflächen auf den Grundstücken wasser- und luftdurchlässig auszubilden. Der Oberbau ist gleichfalls wasserdurchlässig auszubilden.

Maßnahmenflächen M1 - M4

7.7 Für die im Plangebiet am westlichen Rand festgesetzte Maßnahmenfläche **M 2** sind Pflanzungen mit standortgerechten heimischen Baum- und Straucharten vorzunehmen (siehe nachfolgende Pflanzlisten).

7.8 Die Maßnahmenflächen **M 1** und **M 4** sind als extensiv genutzte Wiese dauerhaft anzulegen und zu erhalten. Gem. § 40 BNatSchG ist nur gebietseigenes Saatgut bzw. Pflanzmaterial aus dem Ursprungsgebiet zu verwenden. **M 1:** 2 schürige Mahd pro Jahr, **M 4:** 1 schürige Mahd pro Jahr, frühestens ab dem 01. Mai des Jahres, zu mähen inkl. Abfuhr des Mähgutes.

7.9 Innerhalb der Maßnahmenfläche **M 3** ist die Anlage einer Sukzessionsfläche, anteilig Verdunstung und teilweise Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers, auszuführen.

Ausgleich naturschutzrechtlicher Eingriffe - Externe Ausgleichsflächen und Maßnahmen

7.10 Als Knickersatz ist ein Fehlbedarf von 632 lfm über Knickökopunkte auszugleichen. Der Ausgleich wird über das Knickökokonto "Naturraum Geest" in der Gemarkung Seeth des Anbieters osterby erbracht.

7.11 Der Ausgleich für die naturschutzrechtlichen Eingriffe im Plangebiet beträgt 5,67 ha und erfolgt über den Erwerb von Ökopunkten der Osterbygruppe über folgende Ökokonten:
a. Ökokonto "Naturraum Geest" in der Gemarkung Prinzenmoor
b. Ökokonto "Naturraum Geest" in den Gemeinden Mörel und Gnutz, AZ.: 67.20.35-Mörel-3
Die Gemeinde Hohenwestedt befindet sich in Abschlussverhandlungen bezüglich der erforderlichen Kompensationsverträge. Bis zum Satzungsbeschluss liegen alle noch ausstehenden Angaben vor.

Ersatzaufforstung

7.12 Im Plangebiet werden bestehende Waldflächen (§ 9 WaldG) von insgesamt 1,3 ha gerodet. Die Ersatzaufforstung ist im Verhältnis 1 : 3 zu erbringen und wird extern umgesetzt.

Gemeinde	Gemarkung	Flur	Flurstück	Gesamtgröße	davon Erstaufforstungsfläche
Hohenwestedt	Fresendelf	2	4 + 5	1,98 ha	1,98 ha
	Norstedt	11	20 + 21	1,92 ha	1,92 ha
				Summe	**3,90 ha**

Sonstige Maßnahmen

7.13 Im gesamten Plangebiet sind extensiv angelegte Gründächer für den durch die Planung belasteten Wasserhaushalt zu installieren. Eine Kombination aus Photovoltaikanlage und Gründach ist zulässig.

7.14 Auf den Dächern oder Fassaden im GE 1, GE 2 und GE 4 sowie auf den Stellplatzflächen des GE ist die Installation von Photovoltaikanlagen vorzunehmen.
Bei Installation an Fassaden im GE 3 nur bis max. 20 m Höhe oder bodennahe Aufstellung (max. 5 m über Gelände).

Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Artenschutzrechtliche CEF-Maßnahmen

7.15 **CEF 1**: Als Ersatz für die potenziellen Bruthöhlen für den Star (HB 11 und 12) sind je 2 Nistkästen/Baum = 4 Nistkästen
CEF 2 – siehe Pkt. 8.1

7.16 **CEF 3**: Bei Beeinträchtigung von Wochenstuben- und Winterquartieren von Fledermäusen ist ergebnisabhängiger Quartierausgleich in den anzupflanzenden Großbäumen der angrenzenden Knicks zu erbringen:
- bei Quartierverlusten Ausgleich im Verhältnis 1:5,
- bei Beeinträchtigung von Winterquartieren im Verhältnis von 1:3

7.17 Die im Vorfeld der Eingriffe durchzuführenden CEF-Maßnahmen (Punkt. 7.15 und 7.16) sind fachlich durch eine gesondert zu beauftragende Umweltbegleitung umzusetzen.

Artenschutzrechtliche Maßnahmen - Beleuchtung

7.18 Lampen der Außenbeleuchtung an Gebäuden sind zum Fledermaus- und Insektenschutz mit LED-Lampen auszustatten, deren Lichtfarbtemperatur maximal 3000 Kelvin beträgt. Der Abstrahlwinkel der Lampen soll maximal 80° betragen (bezogen auf die Senkrechte zur Geländeoberfläche).

7.19 Lampen der Straßenbeleuchtung sind mit LED-Lampen auszustatten, deren Lichtfarbtemperatur maximal 3000 Kelvin beträgt. Der Abstrahlwinkel der Lampen soll maximal 80° betragen (bezogen auf die Senkrechte zur Geländeoberfläche). Im Bereich der Knicks und des geschützten Gewässers sollen die Lampen von diesen abgewandt ausgerichtet werden.

8. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

Anpflanzungen § 9 (1) Nr. 25a BauGB (anrechenbarer Ausgleich)

Neuanlage Knick – Artenschutzrechtliche Maßnahme CEF 2

8.1 Westlich angrenzend am MI 1, nördlich der Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung „Privat", nördlich der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Streuobstwiese" sowie westlich der GE 2 und GE 3 werden Knickneuanlagen sowie ebenerdige Feldhecken festgesetzt (siehe nachfolgende Pflanzlisten).

8.2 Der lückige Knick am Westrand von Teilgebiet 1 ist durch Strauch- und Baumanpflanzungen mit standortgerechten heimischen Gehölzen zu ergänzen (Durchwachsung zum intakten Knick).

Flächen zum Anpflanzen

8.3 Nördlich an der neuen Erschließungsstraße im Bereich des MI 2 und nördlich des GE 3 ist jeweils eine Fläche zum Anpflanzen von Hecken festgesetzt. Die nachfolgende Pflanzliste F. ist hier anzuwenden.

Anpflanzung von Großbäumen

8.4 Innerhalb des Plangebiets sind mind. 71 Großbäume als Ausgleich für die durch die Planung zu fällenden Großbäume zu pflanzen.
- 20 Stück entlang der Erschließungsstraße auf der Südseite im Neubaubereich (9 LESER/11 H. Werkstätten)
- 3 Stück am Südrand von MI 1 zur Straße
- 5 Stück am RRB an der Erschließungsstraße
- Mind. 38 Stück im Bereich der Stellplatzanlage = 1 Baum/8 Stellplätze
- 5 Stück (Silberweiden) an der Barmbek

8.5 Anpflanzung von 4 Höhlenbäumen als Ersatzbäume (artenschutzrechtlicher Ersatz) - Silberweiden (Salix alba, H. 3xv.m.B.16-18)

8.6 Im GE sind Fassaden mit geschlossenen, fensterlosen, ungegliederten Wandflächen ab einer Länge von 30 m je 10 m Wandlänge mit je drei Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Für Kletterpflanzen sind geeignete Klettergerüste oder –hilfen vorzusehen.

Erhaltung § 9 (1) Nr. 25b BauGB

8.7 Die in der Planzeichnung festgesetzten Knicks sind dauerhaft zu erhalten, bei Ausfall zu ersetzen und nach den Vorgaben der aktuellen Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz zu pflegen.

8.8 Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zur Erhaltung festgesetzten Bäume im Plangebiet sind dauerhaft zu erhalten, ordnungsgemäß zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Pflanzlisten

A. 1 Knicks und Feldgehölze
Feldahorn (Acer campestre), Hainbuche (Carpinus betulus), Hasel (Corylus colurna), Weißdorn (Crataegus monogyna), Wildapfel (Malus sylvestris), Eiche (Quercus robur), Hundsrose (Rosa canina) und Schlehe (Prunus spinosa), Salweide (Salix caprea), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra) und Vogelbeere (Sorbus aucuparia).
Ergänzend wäre die Einbringung autochthoner Brombeerarten sinnvoll, die z.B. aus den vorhandenen Brombeergebüschen gewonnen werden können. Dies wäre dann in enger Abstimmung mit der UNB durchzuführen.

A. 2 *Schutzbereich unterhalb der 110 kV-Hochspannungsleitung - Ausschließlich zu pflanzen* :
Schlehe (Prunus spinosa), Schwarzer Holunder (Sambucus nigra), Pfaffenhütchen, (Euonymus europaeus), Schneeball (Viburnum opulus), roter Hartriegel (Cornus sanguinea), Hundsrose (Rosa canina). Pflanzabstand 1m x 1m, Pflanzgut leichte Sträucher mind. 3-triebig, 2xv 60-100 / leichte Heister 2xv 125-150. Die Flächen sind mit Mulch abzudecken und vor Verbiss zu schützen.

B. Anpflanzung am Westrand von GE3 (M2)
Arten wie unter Knicks und Feldgehölze, ergänzt durch ca. 20 % schnellwachsende Arten der Weichholzaue: Roterle (Alnus glutinosa), Esche (Fraxinus excelsior), Zitterpappel (Populus tremula), Schwarzpappel (Populus nigra) Sandbirke (Betula pendula) und Silberweide (Salix alba), Rotbuche (Fagus sylvatica).

C. Kletterpflanzen an Gebäudefassaden
Efeu (Hedera helix), Gew. Waldrebe (Clematis vitalba) und Bergclematis (c. montana) Wilder Wein (Parthenocissus quinquefolia), Blauregen (Wisteria floribunda).

D. Großbäume
Berg- und Spitzahorn (Acer pseudoplatanus und A. platanoides), Feldahorn (Acer campestre), Roßkastanie (Aesculus hippocastanum), Hainbuche (Carpinus betulus), Esche (Fraxinus excelsior), Eiche (Quercus robur), Linde (Tilia cordata), im Bereich der Barmbek auch Silberweide (Salix alba).
Im Bereich von Stellplatzanlagen und entlang der neuen Erschließungsstraße ist auch die Pflanzung folgender klimawandeltauglicher Arten zulässig:
Silberlinde (Tilia tomentosa „Brabant"), Hopfenbuche (Ostrya carpinifolia), Blumenesche (Fraxinus ornus), Amer. Rotesche (Fraxinus pensylvanica „Summit"), Spanische Eiche (Quercus hispanica „Wageningen")

E. Röhrichte und Uferpflanzen
Sumpfsegge (Carex acutiformis),Steife Segge (C. elata), Schlanke Segge (C. gracilis), Wasserschwaden (Glyceria maxima), Sumpf-Schwertlilie (Iris pseudacorus), Rohrglanzgras (Phalaris arundinacea), Gem. Schilf (Phragmites australis), Rohrkolben (Typha latifolia).

F. Fläche zum Anpflanzen von Hecken – Nördlich an der neuen Erschließungsstraße im MI 2 und nördlich des GE 3
Hainbuche (Carpinus betulus), Weißdorn (Crataegus monogyna), Zierquitte (Chaenomeles), Liguster (Ligustrum vulgare), Strauchrosen (Rosa spec.)

9. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 Nachts ist im GE1 kein schalltechnisch relevanter Nachtbetrieb zulässig und auf den GE2, GE3 und GE4 nicht wesentlich störender Nachtbetrieb.

9.3 In den GE 1 bis GE 3 sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zulässig.
Für die Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm ist ein Einzelnachweis zu führen.

9.4 Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

9.5 In den Mischgebieten MI 1 bis MI 4 ist Nachbetrieb zulässig, sofern mittels Einzelnachweis die Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm nachgewiesen wird.

9.5 Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Verkehrslärm
Schlafräume und Kinderzimmer bei den Wohnhäusern nördlich und östlich der 45 dB(A)-Isophone müssen zur Lüftung mindestens ein Fenster an der nicht der Bahnstrecke 1042 zugewandten Gebäudeseite (WA 1) bzw. mindestens ein Fenster an der nicht der B77 zugewandten Gebäudeseite aufweisen (WA 2, MI 2, MI 3 und MI 4) oder die Fenster müssen mit schallgedämpften Belüftungseinrichtungen ausgestattet werden oder die Räume müssen mittels einer raumlufttechnischen Anlage belüftet werden.

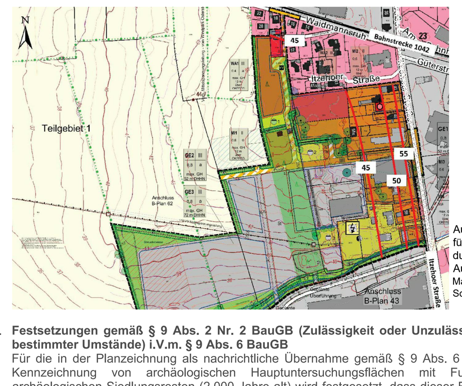
9.6 Schutz von Aufenthaltsräumen gegen Außenlärm

9.6.1 Für Außenbauteile von Büroräumen und Ähnlichem ergibt sich das erforderliche, gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß von R'w,ges gemäß Gleichung (6) der DIN 4109- 1:2018-01: R'w,ges = La – 35 dB.

9.6.2 Für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ergibt sich das erforderliche, gesamte bewertete Bau-Schalldämm-Maß von R'w,ges gemäß Gleichung (6) der DIN 4109- 1:2018-01: R'w,ges = La – 30 dB.

9.7 Für Außenbauteile an den der Bundesstraße 77 abgewandten Gebäudeseiten ohne Sichtverbindung zur Bundesstraße darf der maßgebliche Außenlärmpegel La um 5 dB gemindert werden. Bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen darf der maßgebliche Außenlärmpegel La um 10 dB gemindert werden.

9.8 Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.



Auszug aus der Isophonenkarte für den Beurteilungspegel durch Verkehrslärm nachts, Aufpunkthöhe 5 m - Ohne Maßstab (Quelle: DSB Dörries Schalltechnische Beratung GmbH)

10. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB (Zulässigkeit oder Unzulässigkeit bis zum Eintritt bestimmter Umstände) i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB

Für die in der Planzeichnung als nachrichtliche Übernahme gemäß § 9 Abs. 6 BauGB aufgenommene Kennzeichnung von archäologischen Hauptuntersuchungsflächen mit Funden/Vorkommen von archäologischen Siedlungsresten (2.000 Jahre alt) wird festgesetzt, dass dieser Bereich bis zur erfolgten, für März 2024 vorgesehen Hauptuntersuchung (HU) durch das ALSH, keine baulichen Tätigkeiten erfolgen. Nach Abschluss der HU im Bereich der zur Rede stehenden Fläche durch das ALSH gilt die planungsrechtlich festgesetzte Nutzung gemäß Planzeichnung - Teil A des B-Plans 58.

II. Hinweise

A. Grünordnerische Hinweise
- Ganzjähriges Verbot der Anwendung von organischen und chemisch- synthetischen Düngemitteln und von Pflanzenschutzmitteln auf den Grünflächen und Maßnahmenflächen.
- Zum langfristigen Schutz des zu erhaltenden Baumbestandes sind die Vorschriften der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen", der RAS- LG4, „Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftsgestaltung, Abschnitt 4 Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen" und der ZTV- Baumpflege „Zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für Baumpflege" bei der Bauausführung zu beachten.
- Rückstandlose Entfernung des Gebüsches aus Jap. Staudenknöterichs am Umspannwerk und schadlose Beseitigung
- In Augenscheinnahme des Brunnens Flurstück 11/1, Flur 2, Gemarkung Glüsing, ggf. fachgerechter Rückbau des Brunnenschachtes.

B. Artenschutzrechtliche Hinweise

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (AV)
- **AV1**: Bauzeitenregelung für Brutvögel und Fledermäuse
- - Fällbegleitung für HB 11 und HB 12, Fällung nur vom 01.12. bis zum 28./29.02.
- - Baufeldräumung (Gehölzrodung, Beseitigung von Bewuchs) nur zwischen 01.10. und 28./29. 02.
- - Gebäude händisch unbrauchbar machen und abtragen, mit Umweltbaubegleitung (UBB) nur innerhalb des Zeitraumes vom 15.03. – 30.04.
- **AV2**: Bauzeitenregelung Brutvögel (Bodenbrüter)
- Baufeldräumung nur im Zeitraum vom 01.09. bis 28./29. Februar, ggf. Vergrämungsmaßnahmen.
- **AV3**: Vermeidung von Baustellenbeleuchtungen und nächtlichen Arbeiten.
- **AV 4**: Es ist eine nachträgliche Fledermauserfassung vorzusehen (siehe Begründung Kap. 4.11).

C. Hinweise zum Schutzgut Boden
- Aufgrund der möglichen Gefährdung hinsichtlich nutzungsbedingter Schadstoffeinträge in den Boden, sind vor Umsetzung der geplanten Maßnahmen die ehemaligen Betriebsstandorte durch einen nach § 18 Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zugelassene Sachverständige bzw. Sachverständige gleichwertiger Qualifikation zu bewerten. Der Beauftragte ist frühzeitig zu benennen. Der Untersuchungsumfang ist in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Rendsburg-Eckernförde vorzunehmen.
- Für die Durchführung der Maßnahmen ist sowohl die Erstellung eines Bodenmanagements- als auch die Erstellung eines Bodenschutzkonzepts erforderlich. Es ist detailliert zu beschreiben, welcher Boden in welchem Bauabschnitt anfällt und wie damit konkret umgegangen werden soll (maßgeblicher Grundsatz Verwertung vor Beseitigung)
- In der Phase der Bauausführung ist die fachliche Betreuung durch eine bodenkundliche Baubegleitung nach DIN 19639 erforderlich (BBodSchV §4, Abs.5).
- Beim Aushub und der Lagerung von Ober- und Unterboden- sowie Untergrundmaterial dürfen diese nicht vermischt werden. Gleichermaßen ist eine getrennte Lagerung von unterschiedlichen Böden notwendig und ein getrennter Wiedereinbau.
- Der Einsatz von Baumaschinen ist auf das notwendige Maß zu reduzieren und die im Zuge der Arbeiten befahrene Flächen sind am Ende der Baumaßnahme in unversiegelten Bereichen tiefgründig aufzulockern.
- Auf Flurstück 11/1, Flur 2, Gemarkung Glüsing (ehemalige Sandentnahme) ist ausschließlich unbelasteter Boden zu verfüllen. Hierüber ist ein Nachweis zu erbringen.

D. Hinweise zu archäologischen Denkmälern:
- Die überplante Fläche befindet sich in einem archäologischen Interessengebiet im Bereich einiger Objekte der Archäologischen Landesaufnahme. Bei der überplanten Fläche handelt es sich daher gem. § 12 Abs. 2 S. 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes.
- Denkmale sind gem. § 8 Abs. 1 DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt. Es liegen zureichende Anhaltspunkte dafür vor, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird. Innerhalb der in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereiche (schwarz schraffiert) ist gem. § 14 DSchG eine archäologische Untersuchung erforderlich.
- Der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal hat gem. § 14 DSchG die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.
- Es ist dabei zu berücksichtigen, dass archäologische Untersuchungen zeitintensiv sein können und eine Genehmigung möglichst frühzeitig eingeholt werden sollte, damit keine Verzögerungen im sich daran anschließenden Planungs- oder Bauablauf entstehen.
- Zudem befindet sich der überplante Bereich teilweise in einem archäologischen Interessengebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmalen zu rechnen.
- Es wird ausdrücklich auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.
- Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

E. Hinweise zum Grundwasser:
- Der Umgang mit potentiell gefährlichen Verunreinigungen des Niederschlagswassers muss durch entsprechende Maßnahmen auf dem jeweiligen Grundstück erfolgen, um eine Gefährdung des Grundwassers im Bereich der privaten Grundstücke auszuschließen.
- Der Eintrag von o. g. Verunreinigungen in das öffentliche Kanalnetz ist zu verhindern, um eine Gefährdung des Grundwassers im Bereich der öffentlichen Versickerungsanlage auszuschließen.

F. Hinweise zur Entwässerung:
- Für die privaten Grundstücksflächen gelten die üblichen Normen, nach denen ein Übertritt von Niederschlagswasser auf benachbarte Flächen bis zum 30-jährlichen Regenereignis zu verhindern ist.
- Für den Umgang mit „gefährlichen" Stoffen auf privaten Grundstücksflächen gelten besondere Regelungen, die im Rahmen der Planung und Genehmigung der jeweiligen Grundstücksentwässerungsanlage zu berücksichtigen sind.
- Die in der Erschließungsplanung fälligen Nachweise zum Überflutungsschutz und zur Dimensionierung des Rückhalteraums sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu erbringen.

G. Ergänzende Hinweise zum Leitungsschutzbereich der 110 kV Freileitung
- Für die Fahrzeuge, die sich innerhalb des im Leitungsschutzbereiches vorgesehenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes und der auf den Flächen für Nebenanlagen geplanten Stellplatzanlage bewegen, muss der dafür erforderliche Abstand von der Straßenoberfläche zu den Leiterseilen von mindestens 7 Metern eingehalten werden.
- Die vorgesehenen Anpflanzungen (Hecke, Neuanlage Knick, ggf. Straßenbaum innerhalb der Stellplatzanlage) in den Leitungsschutzbereichen der 110 kV Leitung werden so gewählt, dass sie die Höhe von 5 m nicht überschreiten (siehe Artenliste A. 2).

III. Festsetzungen gem. Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S-H) vom 22. Januar 2009

1. Nicht überbaute Flächen der bebauten Grundstücke § 8 (1) Nr. 1 LBO (Ausschluss von Schottergärten)
Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind
1.1 wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
1.2 zu begrünen oder zu bepflanzen.

IV. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Örtliche Bauvorschriften gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m § 86 LBO

1. Auf den Baugrundstücken ist die Anlage von naturfernen, flächenhaften Kies-, Split- und Schottergärten oder Kies-, Split- und Schotterschüttungen nicht zulässig.
2. Fassadenmaterialien
2.1 Reflektierende Fassadenmaterialien und verspiegelte Fenster sind unzulässig.
3. Technische Anlagen
3.1 Solar- und Photovoltaikanlagen sind auf allen Gebäuden zulässig.
4. Werbeanlagen
4.1 Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie angestrahlte Werbeanlagen sind unzulässig.
4.2 Für selbstleuchtende Werbeanlagen sind insektenfreundliche Beleuchtungsmittel mit dimmbaren und warmweißen LED-Lampen (maximal 3.000 Kelvin Farbtemperatur) zu verwenden. Alternativ kann eine Beleuchtung mit rotem Licht gewählt werden.
4.3 Werbeanlagen sind zulässig, wenn sie sich am Ort der Leistung befinden und mit einer Ansichtsfläche von max. 6 m² je 10 laufende Meter Fassadenlänge sowie an einem Gebäude installiert werden. Die Werbeanlagen dürfen nur mit einer Werbeflächengröße von max. 10 m² ausgeführt werden.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 58 der Gemeindevertretung vom ....
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan Nr. 58 erfolgte durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Mittelholstein am ....

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit für den Bebauungsplan Nr. 58 nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am .... 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 .... unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am .... den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 58 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 58 "Quartier westlich der Itzehoer Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom .... bis einschließlich .... während der Dienststunden nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich und zur Niederschrift abgegeben werden können und den Hinweisen zu vorliegenden umweltrelevanten Informationen durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Mittelholstein am .... ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www.amt-mittelholstein.de/leben-arbeiten/bauen-wohnen/aktuelle-bauleitplanung" ins Internet eingestellt.

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

....
(Hohenweststedt, Datum, Siegelabdruck) (Butenschön) -Bürgermeister-

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie bauliche Anlagen, mit Stand vom .... in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

....
(Pinneberg, Datum, Siegelabdruck) (Unterschrift) (Öffentl. best. Verm-Ing.)

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

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 58, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am .... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

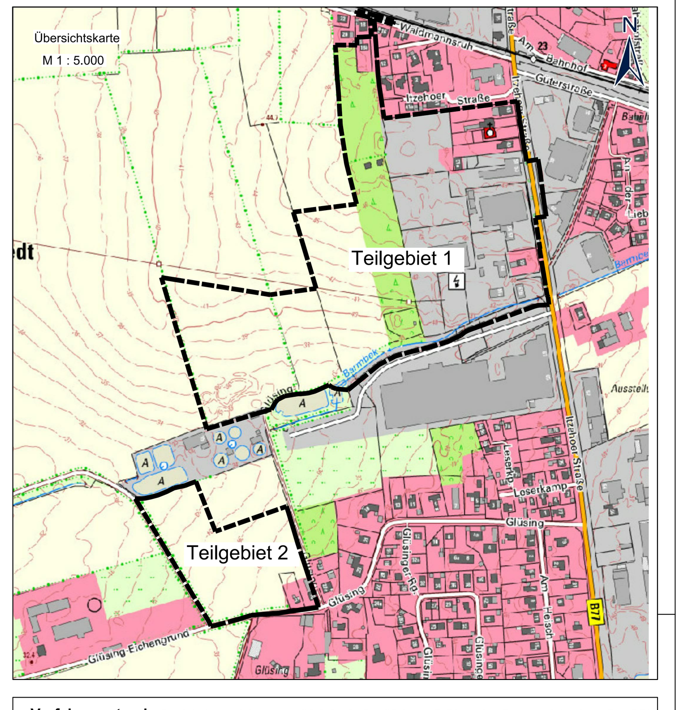
....
(Hohenweststedt, Datum, Siegelabdruck) (Butenschön) -Bürgermeister-

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

....
(Hohenweststedt, Datum, Siegelabdruck) (Butenschön) -Bürgermeister-

11. Der Beschluss über den Bebauungsplan Nr. 58 durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und 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 durch Abdruck im Amtsblatt des Amtes Mittelholstein am .... 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, Entschädigungsansprüchen 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 .... in Kraft getreten.

....
(Hohenweststedt, Datum, Siegelabdruck) (Butenschön) -Bürgermeister-



Verfahrensstand - Bauleitplanverfahren gemäß § 8-10 (Qualifizierter B-Plan) des Baugesetzbuches (BauGB)

- ■ Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB
- ■ Frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB
- ■ Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
- ■ Behördenbeteiligung gem. § 4 (2) BauGB
- ☐ Erneute Beteiligung gemäß § 4a (3) BauGB
- ☐ Satzungsbeschluß gem. § 10 (1) BauGB

Diese Zeichnung darf nur zu ihrem beabsichtigten Zweck und im Zusammenhang mit allen projektbezogenen Zeichnungen verwendet werden. Weder das Verteilen an dritte Personen, noch der Gebrauch zu anderen Zwecken ist erlaubt. Diese Zeichnung ist gem. DIN 34 urheberrechtlich geschützt und bleibt Eigentum der BCS GmbH. Sie darf nicht ohne vorherige Zustimmung des Eigentümers kopiert oder elektronisch bearbeitet werden.

Index	Änderungen	Datum	Name

Planungsträger: Gemeinde Hohenwestedt

Planverfasser: BCS Gruppe
Maria-Goeppert-Str. 1 23562 Lübeck / Paradeplatz 3 24768 Rendsburg

Planungsvorhaben: Bebauungsplan Nr. 58 "Quartier westlich der Itzehoer Straße"

Planbeschreibung: Entwurf April 2024 - Veröffentlichungsexemplar § 4a (3) BauGB

	Name	Datum	Maßstab		
gezeichnet	Mehranshad	19.03.2024	1 : 1000	Auftr.Nr.	......-...
geprüft			1 :	Plan.Nr.	BPL.01
gesehen			1 :		

24768 Rendsburg – Paradeplatz 3
25980 Keitum – Bahnhofstraße 37
21481 Lauenburg – Elbkamp 8
23562 Lübeck – Maria-Goeppert-Straße 1
Fon +49 43 31 70 90 0
Fax +49 43 31 70 90 29
Web www.bcsg.de
Mail rendsburg@bcsg.de
BCS GRUPPE BUILDING COMPLETE SOLUTIONS®