

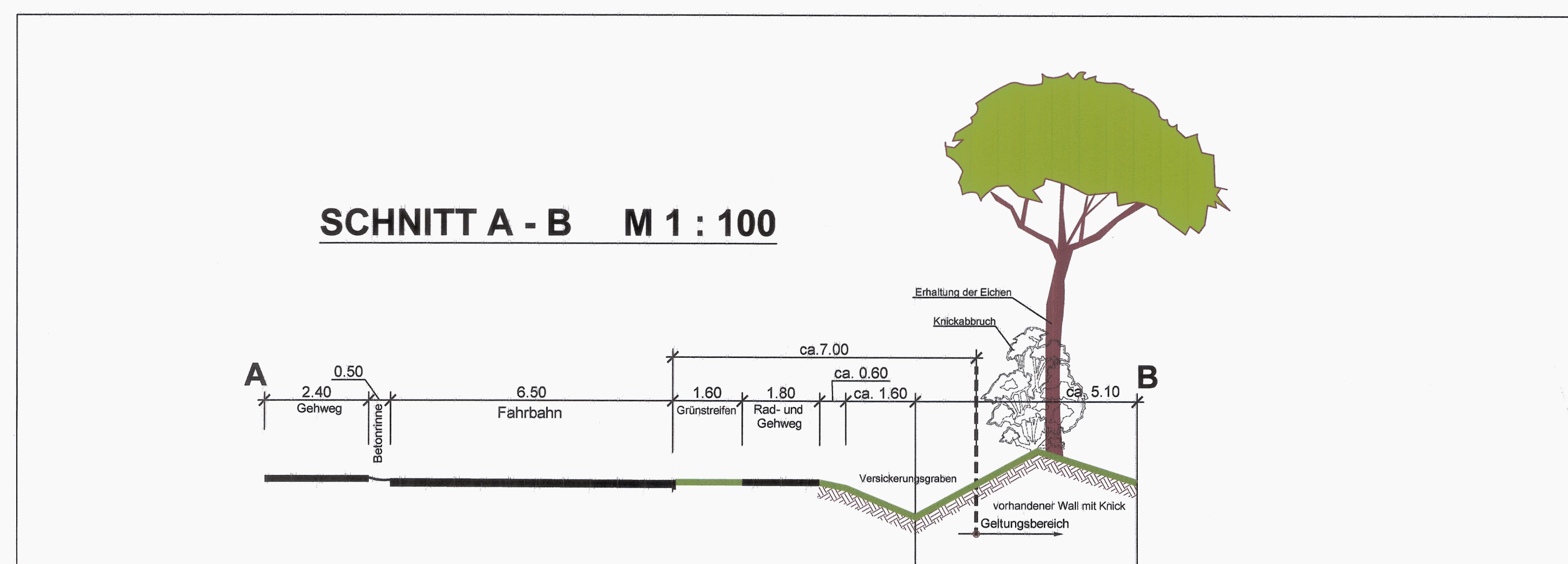
PLANZEICHNUNG -TEIL A- M. 1 : 500

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung – BauNVO –) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. 1990 I S. 132), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), und die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2011 (BGBl. 2011 I S. 1509)

Gemarkung Hennstedt, Flur 8



SYSTEMSCHNITT: DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER



ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90

PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN / RECHTSGRUNDLAGE

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

SO Sonstige Sondergebiete
Zweckbestimmung: „Lebensmittel-Discountler“ (§ 11 BauNVO)

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

GRZ 0,8 Grundflächenzahl (GRZ) (§ 19 BauNVO)

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

FH 13,0 m über NN Höhe baulicher Anlagen in Meter über einem Bezugspunkt, als Höchstmaß; Firsthöhe z.B. FH 13,0 m über NN

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

Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

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

Staßenverkehrsfläche

Einfahrtsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

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

Privat Zweckbestimmung: Private Grünfläche

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

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

Bäume erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) BauGB)

Bäume anpflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a) BauGB)
Hier: Knick, Neuanpflanzung

15. Sonstige Planzeichen

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

St Umgrenzung von Flächen für Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

16. Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

Sichtdreieck nach Richtlinie RAS-K-1 Zif. 3.4.3
Sichtfelder auf bevorrechtigte Radfahrer (Bereiche mit blau hinterlegter Schraffur sind von der Bebauung freizuhalten)

Anbauverbotszone nach StrWG gem. § 29 Abs. 1 a)
(Abstand = 20 m von der Fahrbahnkante der L 149 gemessen)

Ortsdurchfahrt mit Kilometerangabe
Km 0,468

(Übernahmen aus amtl. Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Reinke)

Vorhandene Geländehöhen

Bäume außerhalb des Geltungsbereiches

Vorhandene Böschung

Abbruch vorhandener Böschung (Wall bzw. Graben)

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

Flurstücksgrenze

15 Flurstücksbezeichnung

Teilweise

Vorhandene bauliche Anlagen als Hauptgebäude

Vorhandene bauliche Anlagen als Nebengebäude

Vorhandene bauliche Anlagen als Gemeinnützige Gebäude

III. Nutzungsschablone

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ)
Zahl der Vollgeschosse	Firsthöhe in Meter über einem Bezugspunkt

TEXT (TEIL B)

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

01. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 Abs. 6 und 11 Abs. 3 BauNVO)

Innerhalb des gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO festgesetzten Sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung „Lebensmittel-Discountler“ sind nur zulässig:

- Lebensmittel-Discountler mit einer Verkaufsfläche von maximal 800 m²,
- Läden, sonstige Verkaufsstellen und nicht wesentlich störende Dienstleistungs-, Handwerks- oder Gewerbebetriebe mit einer Nutzfläche von zusammen max. 50 m².

02. **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

Von den Höhenbeschränkungen sind untergeordnete Bauteile wie Schornsteine, Antennenanlagen und Blitzableiter ausgenommen.

03. **Sichtfelder** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die festgesetzten Sichtdreiecke sind von jeglicher Bebauung und sichtbehindernder Bepflanzung von mehr als 0,70 m Höhe über Fahrbahnoberkante der Tellingstedter Straße freizuhalten.

04. **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB, § 9 Abs. 6 i. V. m. § 25 Abs. 3 LNatSchG)

a) Der an der Nordgrenze des Plangebietes festgesetzte Knick ist mit standortgerechten, einheimischen Gehölzen zu bepflanzen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

b) Innerhalb des festgesetzten Knickschutzstreifens ist die Errichtung - auch baugenehmigungsfreier - hochbaulicher Anlagen ebenso unzulässig wie die Vornahme von Aufschüttungen oder Abgrabungen.

c) Der erforderliche Ausgleich für die durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17 vorbereiteten Eingriffe in das Schutzgut „Boden“ wird durch Abbuchung von 5.590 Ökopunkten aus dem Ökoko der Gemeinde Dellstedt, Flurstück 93, Flur 4, Gemarkung Tielenaualth, erbracht.

05. **Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der privaten Grünfläche an der Westseite des Plangebietes ist in dem Bereich zwischen der als zu erhalten festgesetzten Linde im Süden und der Garage an der Grenze des benachbarten Grundstückes im Norden ein blickdichter Zaun oder ein Erdwall mit einer Höhe von mindestens 1,20 m als Blendschutz zu errichten und dauerhaft zu unterhalten.

06. **Anpflanzen von Bäumen und deren Erhalt** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

Auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Empfehlung laut Umweltbericht: Schwedische Mehlbeere [sorbus intermedia] oder Hainbuche [Carpinus betulus], Hochstamm, dreimal verpflanzt, mit Drahtballen, mindestens 14-16 cm Stammumfang gemessen in 1 Meter Höhe).

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB, § 84 LBO)

01. Die sichtbare Dachfläche ist in einheitlicher Farbgebung zu gestalten. Die Einheitlichkeit darf nur für den etwaigen Einbau von Solar- und/oder Photovoltaikanlagen oder für Dachbegrünungen unterbrochen werden.

02. Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ist die Errichtung eines freistehenden Werbeträgers (Pylon) im Bereich der Grundstückszufahrt mit einer max. Höhe von 6,5 m über Fahrbahnmitte der Tellingstedter Straße zulässig. Am Gebäude angebrachte Werbeanlagen dürfen den First um maximal 1,50 m überragen. Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht sind unzulässig.

III. Hinweise

01. Sollten während der Erdarbeiten im Plangebiet Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hierfür sind der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

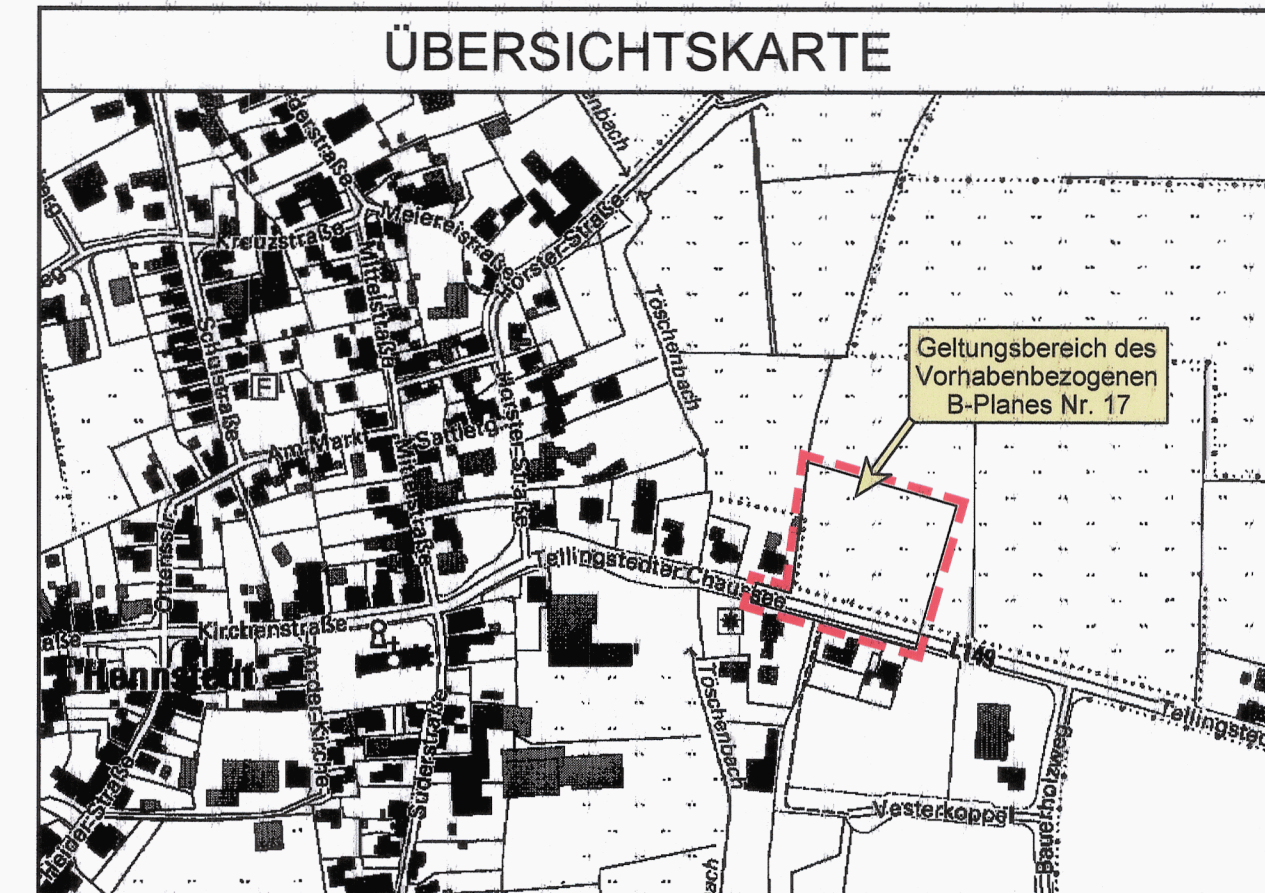
02. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, anormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle usw.) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubes verpflichtet. Die Altlasten sind unverzüglich dem Kreis Dithmarschen, Fachdienst 231: Wasser, Boden und Abfall, anzuzeigen.

03. Innerhalb von Baugenehmigungsverfahren ist zu beauftragen und/oder im Durchführungsvertrag zu vereinbaren, dass Anlieferungen des Lebensmittel-Discounters während des Zeitraums zwischen 22:00 - 6:00 Uhr ausgeschlossen sind und der Markt spätestens um 21:30 Uhr schließt.

SATZUNG

ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 17 DER GEMEINDE HENNSTEDT

Gebiet nördlich der Tellingstedter Straße in einer Tiefe von ca. 90 m und östlich Tellingstedter Straße Hausnummer 9 in einer Tiefe von ca. 100 m



Büro für Bauleitplanung
Assessor jur. Uwe Czerniak
Am Alten Markt 9 A, 24619 Bornhöved
Tel.: (04323) 80 42 85 - Fax: (04323) 80 43 01
E-Mail: bauleitplan@bfp.de

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO Sch.-H.) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 26.02.2014 folgende Satzung über die den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17, für das Gebiet nördlich der Tellingstedter Straße in einer Tiefe von ca. 90 m und östlich Tellingstedter Straße Hausnummer 9 in einer Tiefe von ca. 100 m Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Verfahrensvermerke:

01. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 08.04.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 06.05.2013 durch Abdruck im amtlichen Teil des Informationsblattes des Amtes Kirchspiellandgemeinden Eider erfolgt.
02. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 23.05.2013 durchgeführt.
03. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden im Rahmen eines Scoping-Termins am 14.06.2013 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
04. Die Gemeindevertretung hat am 17.08.2013 den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
05. Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.10.2013 bis 18.11.2013 während folgender Zeiten: Montag, Dienstag und Freitag 8.00 - 12.00 Uhr, Donnerstag 8.00 - 12.30 Uhr und 13.30 - 17.00 Uhr, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 26.08.2013 durch Abdruck im amtlichen Teil des Informationsblattes des Amtes Kirchspiellandgemeinden Eider ortsüblich bekannt gemacht.

06. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30.08./20.09.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert und von der öffentlichen Auslegung benachrichtigt.
Hennstedt, den 20.10.2013
[Signature]

07. Der katastermäßige Bestand am 14.03.2014 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Heide, den 19.03.2014
[Signature]

08. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.02.2014 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

09. Die Gemeindevertretung hat Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 26.02.2014 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.
Hennstedt, den 26.02.2014
[Signature]

10. Die Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
Hennstedt, den 26.02.2014
[Signature]

11. Der Beschluss über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17 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 am 27.02.2014 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 27.02.2014 in Kraft getreten.
Hennstedt, den 27.02.2014
[Signature]