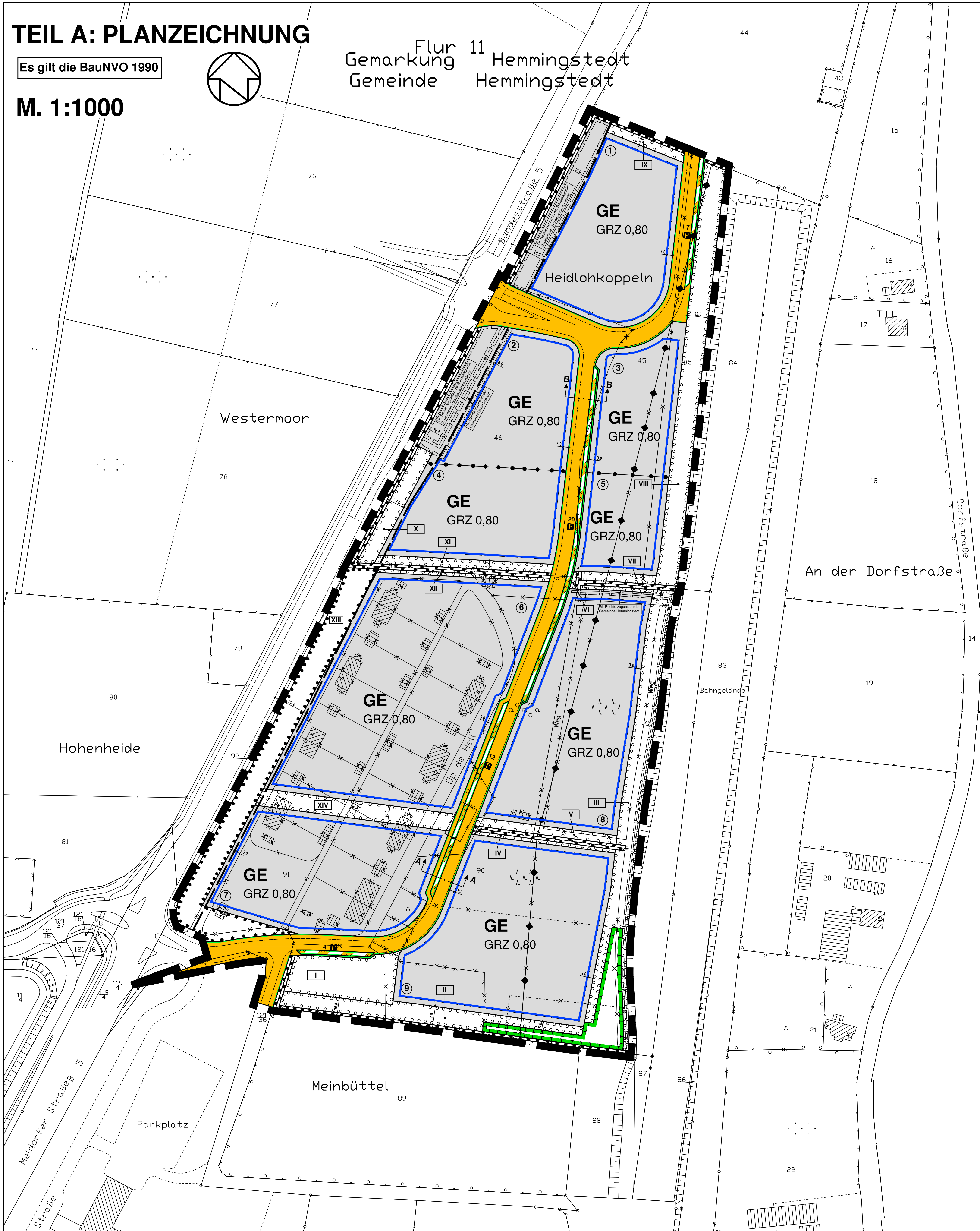


SATZUNG DER GEMEINDE HEMMINGSTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 12b FÜR DEN BEREICH "ÖSTLICH DER B 5, WESTLICH DER BAHNSTRECKE HAMBURG-WESTERLAND, SÜDLICH BIS ZUR EINMÜNDUNG B 5 ZUR SIEDLUNG OP DE HELL UND NÖRDLICH BIS ZUM ENDE DER WERKSIEDLUNG OP DE HELL"

TEIL A: PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO 1990

M. 1:1000



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom folgenden Satzungen über den Bebauungsplan Nr. 12b für den Bereich "östlich der B 5, westlich der Bahnstrecke Hamburg-Westerland, südlich bis zur Einmündung B 5 zur Siedlung Op de Hell und nördlich bis zum Ende der Werksiedlung Op de Hell", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

ZEICHENERKLÄRUNG:

Planzeichen Erläuterung Rechtsgrundlage

I. FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB UND BAUNVO 1990

GE	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Gewerbegebiete	§ 9 BauNVO
GRZ 0,80	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 16 u. 17 BauNVO
	Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 0,80	
	Überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO
	Baugrenze	
	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	öffentliche Parkflächen	
	Versorgungsleitungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
	E-Leitung - künftig entfallend	
	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, Nr. 25 BauGB
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Sonstige Planzeichen	
	Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 1 Abs. 4 u. § 16 Abs. 5 BauNVO

II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

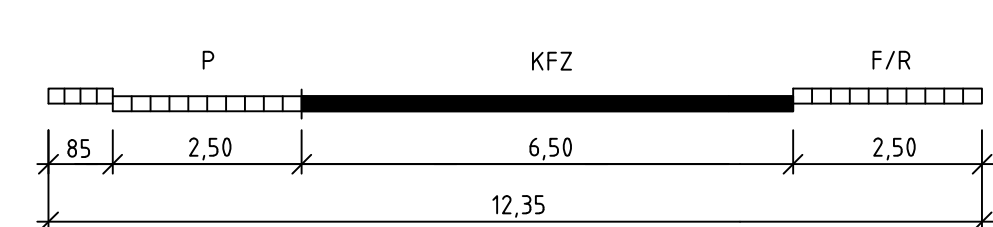
46	Flurstücksbezeichnung, z.B. 46
	vorhandene Flurstücksgrenzen
	entfallende Flurstücksgrenzen
	entfallende Bebauung
	Sichtdreieck
12	Anzahl der Parkplätze, z.B. 12
①	Ordnungsnummer der Baublöcke, z.B. 1
I	Ordnungsnummer der Flächen, die einer Pflanzbindung unterliegen, z.B. 1

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)

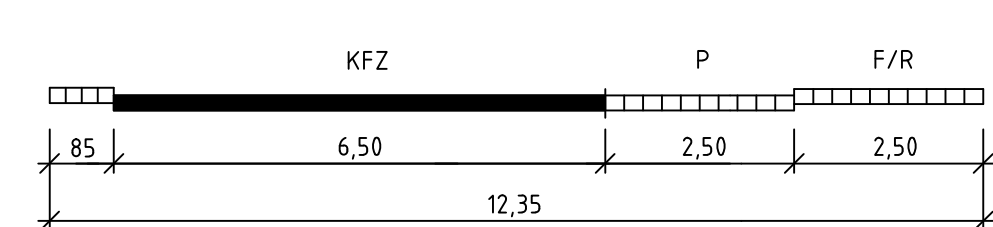
	sonstige Sukzessionsfläche	§ 15a Abs. 1 (10) LNatSchG
	vorhandene und zu erhaltende Knicks einschließlich der landschaftsbestimmenden Einzelbäume	§ 15b LNatSchG
	Grenze der Anbauverbotszone	§ 29 StrWG

STRASSENQUERSCHNITTE M. 1:1000

Schnitt A - A:



Schnitt B - B:



TEIL B: TEXT

1. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete -GE- sind gemäß § 1 Abs. 9 i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO die nachfolgend aufgeführten allgemein zulässigen Nutzungsarten nach § 8 Abs. 2 BauNVO

- Tankstellen (mit Ausnahme von Betriebs Tankstellen)
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Schank- und Speisewirtschaften
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Einzelhandelsbetriebe

unzulässig,

Ausnahme:
Einzelhandelsbetriebe in räumlicher und funktionaler Verbindung mit Herstellungs-, Wartungs-, Reparatur- und Kundendienstbetrieben bis zu einer Größe von maximal 200 m² Verkaufsfläche; der Einzelhandelsbetrieb muß dem Hauptbetrieb in Größe und Baumasse untergeordnet sein. Innerhalb des Baublöcke Nr. 2 sind Freiflächen für Ausstellungen bis zu einer Größe von 4.000 m² zulässig.

1.2 Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete -GE- sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nach § 8 Abs. 3 BauNVO unzulässig.

1.3 Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete -GE- sind gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO Betriebe und Anlagen unzulässig, die am Tag von 06.00 Uhr bis 22.00 Uhr innerhalb der Baublöcke Nr. 1, Nr. 2, Nr. 3, Nr. 4 und Nr. 5 einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 65 dB(A)/m² innerhalb der Baublöcke Nr. 6 und Nr. 7 von 55 dB(A)/m² und innerhalb der Baublöcke Nr. 8 und Nr. 9 von 60 dB(A)/m² sowie in der Nacht von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr innerhalb der Baublöcke Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 von 45 dB(A)/m², innerhalb der Baublöcke Nr. 4, Nr. 5, Nr. 8 und Nr. 9 von 40 dB(A)/m² und innerhalb der Baublöcke Nr. 6 und Nr. 7 von 35 dB(A)/m² überschreiten.

Die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFBS) können für die Nacht von 22.00 Uhr bis 06.00 Uhr mit Richtwirkungen versehen werden. Die möglichen Erhöhungen der IFBS für die Nachtstunden sind in der nachfolgenden Tabelle in Abhängigkeit von der Himmelsrichtung anzugeben.

Baublock Ordnungsnummer	Richtwirkung in der Himmelsrichtung in dB	West
1		+ 10
2		+ 10
3		+ 10

In Zuge der bauplanungs- oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren sind zum Nachweis der Einhaltung der e.g. Festsetzungen Lärmimmissionsprognosen für die jeweils maßgebenden Einwirkungsbereiche zu erbringen (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO).

2. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 Abs. 4 LBO)

2.1 Außenwandgestaltung:
Fassaden mit einer Länge von mehr als 50,0 m sind in einem Abstand von maximal 25,0 m zu gliedern. Diese Gliederungen haben durch Vor- und Rücksprünge der Fassaden auf gesamter Fassadenhöhe in einer Tiefe von mindestens 0,50 m und einer Breite von mindestens 1,0 m oder durch einen Wechsel des Fassadenmaterials auf gesamter Fassadenhöhe zu erfolgen.

2.2 Werbeanlagen:
Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen nicht höher sein als Gebäude auf dem jeweiligen Baugrundstück, jedoch beträgt die maximal zulässige Höhe 10,0 m über der mittleren Höhenlage der jeweils der Erschließung dienenden Straßenverkehrsfläche -Fahrbahn-

3. HÖHE BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Die maximal zulässige Höhe von Gebäuden (Gebäudeoberkante bzw. Firsthöhe) wird mit max. 20,00 m über der mittleren Höhenlage der jeweils der Erschließung dienenden Straßenverkehrsfläche -Fahrbahn- festgesetzt.

4. SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind Büroräume mit passivem Schallschutz zu versehen. Der passive Schallschutz muß mindestens den in den folgenden Tabellen genannten Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109 entsprechen. Den Lärmpegelbereichen sind die gemäß Tabelle 9 der DIN 4109 erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße R_{w,erf} zugeordnet.

In Abständen \geq 20,0 m von der Straßenmitte von Erschließungsstraßen muß das in der Tabelle dargestellte erforderliche resultierende Schalldämm-Maß R_{w,erf} um 5 dB erhöht werden.

Für Außenbauteile ohne Sichtverbindung zur B 5 kann das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß R_{w,erf} um 5 dB vermindert werden.

Baublöcke 1, 2 und 7:	Lärmpegelbereich nach DIN 4109	erforderliche resultierende Schalldämm-Maß R _{w,erf} für Büroräume in dB
Entfernung von der Straßenmitte der B 5 in m	≤ 24	45
	< 44	40
	< 78	35
	> 78	30

Baublöcke 3, 4, 5, 6, 8 und 9:	Lärmpegelbereich nach DIN 4109	erforderliche resultierende Schalldämm-Maß R _{w,erf} für Büroräume in dB
Entfernung von der Straßenmitte der B 5 in m	≤ 14	45
	≤ 32	40
	≤ 62	35
	≤ 62	30

Nachweise zur Schalldämmung sind im bauplanungsrechtlichen Verfahren nach DIN 4109 einschließlich Beiblättern zu führen.

5. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Für die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden die folgenden Entwicklungsziele festgesetzt:

- Fläche I, III, VIII: Knick, offene bis halboffene Gras- und Krautflur/Magerrasen
- Fläche II, X: Doppelnick, halboffene bis offene Gras- und Krautflur
- Fläche IV, VI, XII: Saumstreifen
- Fläche V, VII, IX, XI: freiwachsende Hecke
- Fläche XIV: Knick, freiwachsende Hecke, Saumstreifen

6. FLÄCHEN MIT BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Für die Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern wird das folgende Entwicklungsziel festgesetzt:

- Fläche XIII: Naturnahe Gehölzfläche/Baumreihe/Hecke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom ... bis ... erfolgt.
2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am ... durchgeführt.
3. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am ... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom ... bis ... während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsrund von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, in der Zeit vom ... bis ... ortsüblich bekanntgemacht.

- Hemmingstedt, den ... BÜRGERMEISTERIN
6. Der katastermäßige Bestand am ... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Meldorf, den ... Leiter des Katasteramtes
7. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
Hemmingstedt, den ... BÜRGERMEISTERIN
8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am ... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
Hemmingstedt, den ... BÜRGERMEISTERIN
9. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.
Hemmingstedt, den ... BÜRGERMEISTERIN

10. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind vom ... bis ... 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, Erwidigungsansprüche 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.
Hemmingstedt, den ... BÜRGERMEISTERIN

SATZUNG DER GEMEINDE HEMMINGSTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 12b FÜR DEN BEREICH "ÖSTLICH DER B 5, WESTLICH DER BAHNSTRECKE HAMBURG-WESTERLAND, SÜDLICH BIS ZUR EINMÜNDUNG B 5 ZUR SIEDLUNG OP DE HELL UND NÖRDLICH BIS ZUM ENDE DER WERKSIEDLUNG OP DE HELL"



ÜBERSICHTSPLAN
M. 1:5000