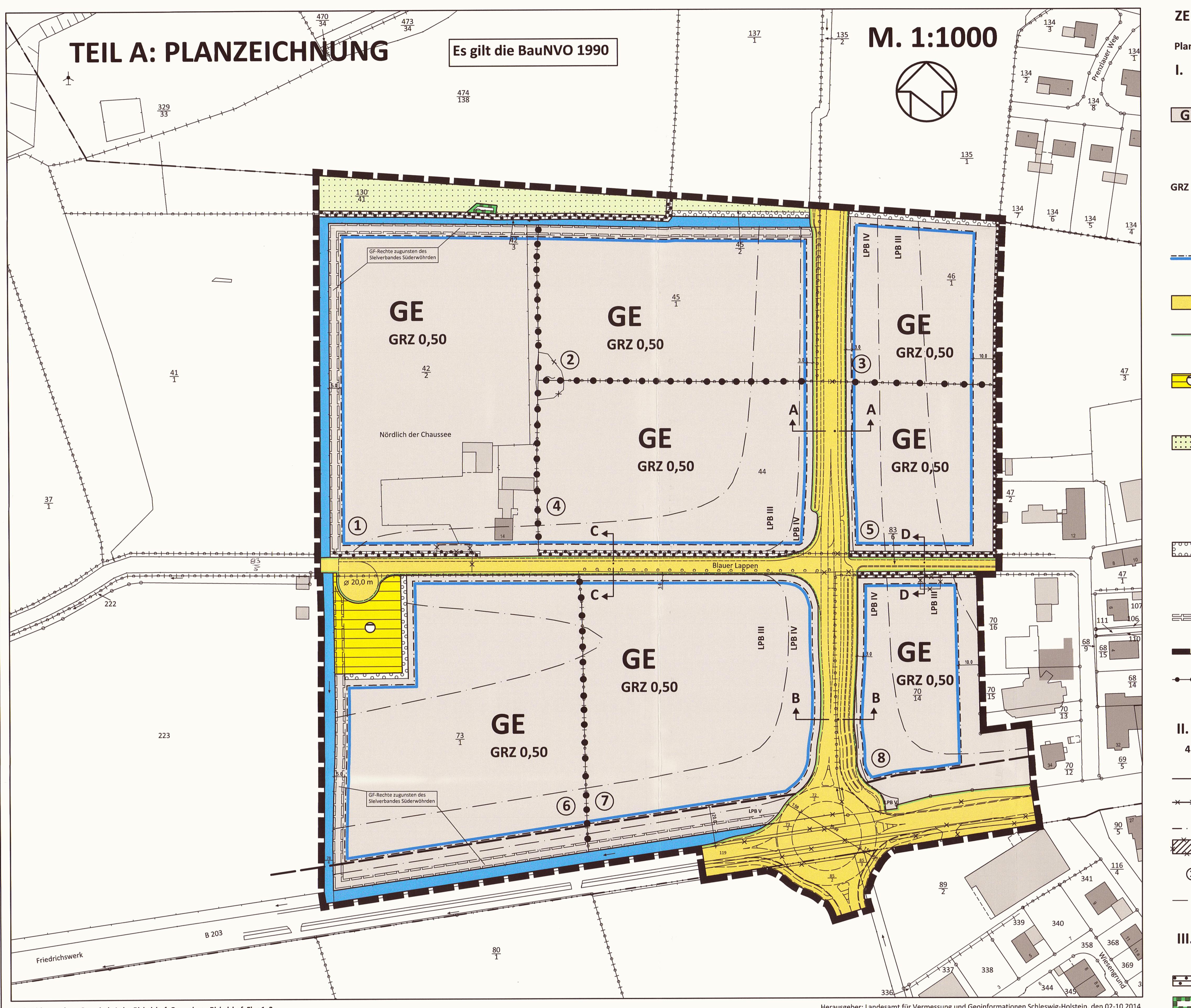
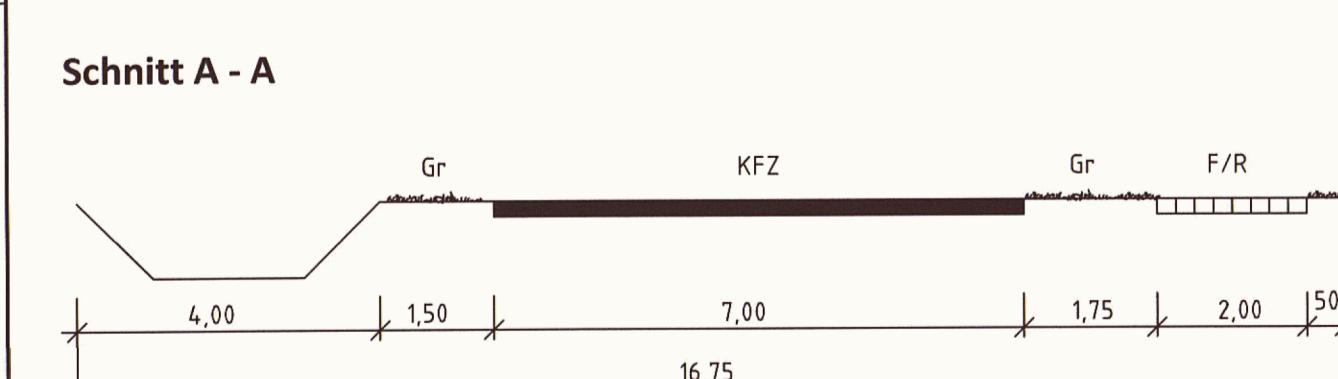


SATZUNG DER GEMEINDE LOHE-RICKELSHOF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 16

FÜR DAS GEBIET "NÖRDLICH DER B 203, ÖSTLICH DES EHEMALIGEN HEIDER KLÄRWERKES, SÜDLICH DES HOCHFELDER WEGES UND WESTLICH DES BLAUEN LAPPENS"



STRASSENQUERSNITTE M. 1:100



ZEICHENERKLÄRUNG:

I. FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB UND BAUNVO 1990

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
GE		§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
Gewerbegebiet		§ 8 BauNVO
GRZ 0,50	Grundflächenzahl als Höchstmaß, z.B. 0,50	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 16 u. 17 BauNVO
Überbaubare Grundstücksflächen	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO
Verkehrsflächen	Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
Flächen für die Abwasserbeseitigung	Regenwasservorklärbecken	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
Flächen für die Landwirtschaft	Flächen für die Landwirtschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB
	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
Sonstige Planzeichen	mit Geh-, Fahr- und Leitungsrchten auf belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Grenze des räumlichen Gelungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 1 Abs. 4 u. § 16 Abs. 5 BauNVO

II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

45/1	Flurstückbezeichnung, z.B. 45/1	
	vorhandene Flurstücksgrenze	
	entfallende Flurstücksgrenze	
	Flurgrenze	
	entfallende Gebäude	
	Ordnungsnummer der Baublöcke, z.B. 1	
	Grenze der Lärmpiegelbereiche, z.B. LPB IV	

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

vorhandene und zu erhaltende Knicks einschließlich der landschaftsbestimmenden Einzelbäume	§ 21 LNatSchG
Blötop	§ 21 LNatSchG
Grenze der Anbauverbotszone	§ 9 FStG
Vorfluter des Sielverbandes Süderwörden	
Schnitt D - D	

Die dargestellten Knicks mit ihren Überhältern sind zu erhalten. Im Abstand von 2,0 m vom Knickfuß aus gemessen ist

- die Versiegelung des Bodens mit wasserundurchlässigen Materialien,
- die Errichtung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen sowie
- die längerfristige Lagerung von organischen oder unorganischen Materialien aller Art nicht zulässig.

REDAKTIONELLE ERGÄNZUNG:

"Die DIN 45691 und die DIN 4109, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans verwiesen wird, sind über den Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, beziehbar und bei der Amtsverwaltung des Amtes Kirchspielsgemeinde Heider Umland, Amt für zentrale Dienste und Bauen, FB Bauen, Kirchspielsweg 6, 25746 Heide, während der Sprechstunden einsehbar."

TEIL B: TEXT

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

- 1 Innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete -GE- sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB die nachfolgend aufgeführten allgemein zulässigen Nutzungsarten nach § 8 Abs. 2 BauNVO
 - Anlagen für sportliche Zwecke
 - Schank- und Speisewirtschaften
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Einzelhandelsbetriebe
 unzulässig.
- 2 Ausnahme:
Einzelhandelsbetriebe in sämtlicher 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.
- 3 Die Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung von 0,50 durch Grundflächen die in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO aufgeführten Anlagen ist bis zu einem maximalen Versiegungsgrad von 80% H. der Gesamtgrundfläche zulässig (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO), sofern Einrichtungen zur Rückhaltung/ Versickerung des Durchflusses zusätzlich anfallenden Niederschlagswassers auf dem Grundstück geschaffen werden.
- 4 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 weder tags (06:00 - 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 - 06:00 Uhr) überschreiten.

Baublock Ordnungsnummer	LEK tags dB(A)/m ²	LEK nachts dB(A)/m ²
1	52	31
2	66	44
3	58	37
4	57	36
5	56	40
6	59	38
7	62	43
8	56	40

Die Prüfung der Einhaltung der Werte hat nach DIN 45691 : 2006-12, Abschnitt 5 zu erfolgen.

Im Zuge der bauordnungs- oder immissionschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren sind zum Nachweis der Einhaltung der o.g. Festsetzungen Lärminmissionsprognosen für die jeweils maßgebenden Einwirkungsweisen zu erbringen (§ 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO).

Vorhaben erfüllen auch dann die schalltechnischen Festsetzungen, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionen um min. 15 dB unterschreitet.

Die Emissionskontingente beziehen sich auf die Immissionsorte außerhalb der GE-Gebiete sowie das bereits vorhandene Wohnhaus "Blauer Lappen 14" innerhalb des Baublocks Nr. 1; sie sind darüber hinaus nicht bindenwirksam.

Überschreitungen von den Emissionskontingenten ermittelten Immissionsrasteranteilen sind ausnahmsweise zulässig, sofern die Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm bei den umliegenden schutzbürdenutzen sowie beim bereits im Plangebiet vorhandenen Wohnhaus "Blauer Lappen 14" sichergestellt ist.

Falls Anlagen oder Betriebe Emissionskontingente von anderen Teilflächen in Anspruch nehmen, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Kontingente örtlich-rechtlich auszuschließen.

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

Die maximal zulässige Höhe von Gebäuden (Gebäudefoberkante bzw. Firsthöhe) wird mit max. 12,00 m über der mittleren Höhelage der jeweils zugehörigen Erschließungsfläche festgesetzt.

Ausnahme:

Für Schornsteine, Be- und Entlüftungsanlagen sowie Antennen einschließlich Antennenträger ist ausnahmsweise eine Höhe von max. 20,00 m über der mittleren Höhelage der jeweils zugehörigen Erschließungsfläche zulässig.

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

Zum Schutz vor Außenlärm sind Wohn- und Büroräume mit passivem Schallschutz zu versehen. Der passive Schallschutz muss mindestens den nachfolgend genannten Lärmpiegelbereichen gemäß DIN 4109 entsprechen.

Lärmpiegelbereich gemäß DIN 4109	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß R _{w,r} für Büroräume	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß R _{w,r} für Aufenthalträume in Wohnungen
IV	35 dB	40 dB
III	30 dB	35 dB

Für Außenbauteile ohne Sichtverbindung zur B 203 und der Nord-Süd-Richtung verlaufenden Erschließungsstraße kann das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß R_{w,r} um 5 dB vermindert werden.

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

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

Die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind als Knicks auszuführen. Die Knickwälle sind mit einer Höhe von 1,0 - 1,2 m, einer Basisbreite von 3,0 m und einer Kronenhöhe von 1,5 m herzustellen.

5. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Die dargestellten Knicks mit ihren Überhältern sind zu erhalten. Im Abstand von 2,0 m vom Knickfuß aus gemessen ist

- die Versiegelung des Bodens mit wasserundurchlässigen Materialien,
- die Errichtung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen sowie
- die längerfristige Lagerung von organischen oder unorganischen Materialien aller Art nicht zulässig.

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18 - 12 - 2014. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungsstellen vom 19 - 01 - 2015 bis 25 - 01 - 2015 erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 15 - 01 - 2015 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 19 - 12 - 2014 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

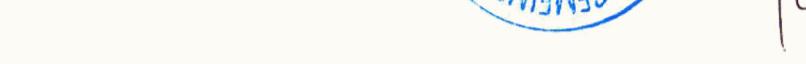
4. Die Gemeindevertretung hat am 15 - 01 - 2015 den Entwurf des B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

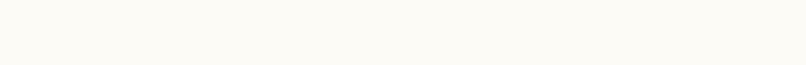
5. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 25 - 03 - 2015 bis 02 - 04 - 2015 während der Dienstzeiten nach § 2 Abs. 3 BauGB öffentlich zugänglich. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen von allen interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, in der Zeit vom 21 - 03 - 2015 bis 28 - 03 - 2015 ortsüblich bekannt gemacht.

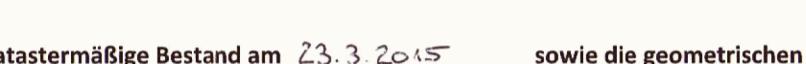
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 20 - 01 - 2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

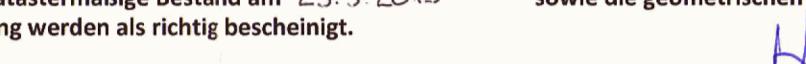
Lohe-Rickelshof, den 30.03.2015

BÜRGERMEISTER











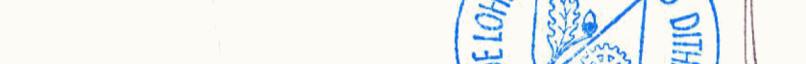
7. Der katastalmäßige Bestand am 23.3.2015. Planung werden als richtig bescheinigt.
Heide, den 23.3.2015

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 25 - 03 - 2015 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Gemeindevertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 25 - 03 - 2015 als Satzung beschlossen.

Lohe-Rickelshof, den 30.03.2015

BÜRGERMEISTER

</p