

SATZUNG DER GEMEINDE HEMME ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4 FÜR DAS GEBIET "GRUNDSTÜCK DORFSTRAÙE 60 a - FA. TH. WITTE LAND- & BAUMASCHINEN"



ZEICHENERKLÄRUNG:

| Planzeichen | Erläuterung | Rechtsgrundlage |
|--|---|---|
| I. FESTSETZUNGEN NACH § 9 BAUGB UND BAUNVO 2017 | | |
| GE | Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiete | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 8 BauNVO |
| GR 2.750 m ² | Maß der baulichen Nutzung Grundfläche mit Flächenangabe als Höchstmaß, z.B. 2.750 m ² | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 16 u. 17 BauNVO |
| OK max. 10,0 m ü. EF | Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über der mittleren Höhenlage der jeweils der Erschließung dienenden Verkehrsfläche - Fahrbahn -, z.B. 10,0 m | |
| | Überbaubare Grundstücksflächen | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB u. § 23 BauNVO |
| | Baugrenze | |
| | Verkehrsflächen | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
| | Straßenverkehrsfläche | |
| | Straßenbegrenzungslinie | |
| | Ein- und Ausfahrt | |
| Sonstige Planzeichen | | |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes | § 9 Abs. 7 BauGB |

II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

| | |
|------|--|
| 87/9 | Flurstücksbezeichnung, z.B. 87/9 |
| | vorhandene Flurgrenzen |
| | vorhandene Flurstücksgrenzen, künftig entfallend |
| | vorhandene Gebäude |
| | geplante Gebäude |
| | geplante interne Erschließung |
| | Fläche zur Unterbringung von Fahrrädern |

TEIL B: TEXT

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

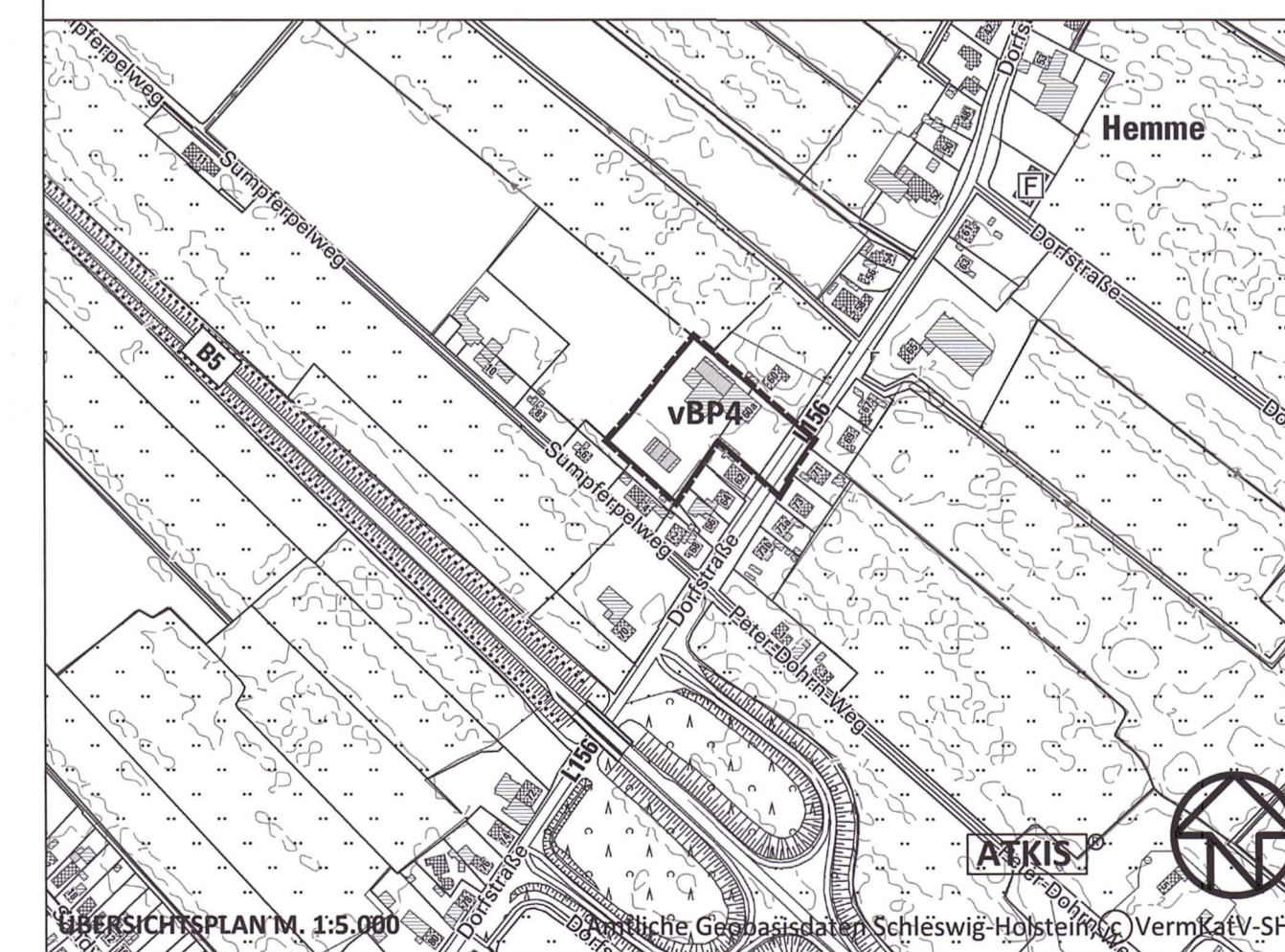
- Im festgesetzten GE-Gebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag zum Vorhaben- und Erschließungsplan verpflichtet hat (§ 12 Abs. 3a BauGB).
- Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.
 - Ausnahme sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 300 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn sie
 - nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
 - in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasstab untergeordnet sind.
 - Bei der Ermittlung der Geschossflächen nach Ziffer 1.2.1 sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mit zurechnen (§ 20 Abs. 3 Baunutzungsverordnung).
- Innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes -GE- sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten nach § 8 Abs. 3 BauNVO unzulässig.
- Die Überschreitung des Maßes der baulichen Nutzung durch Lager-, Rangier- und Stellplatzflächen mit den jeweils zugehörigen Fahrwegen ist bis zu einem maximalen Versiegelungsgrad von 90 v.H. der Gesamtgrundfläche des festgesetzten GE-Gebietes allgemein zulässig (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).

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 (Gebäudeoberkante bzw. Firsthöhe) wird mit max. 10,0 m über der mittleren Höhenlage der jeweils der Erschließung dienenden Straßenverkehrsfläche -Fahrbahn- festgesetzt.

Hinweis:
Zur Einhaltung von artenschutzrechtlichen Belangen gem. der Regelungen des § 44 BNatSchG sind im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote aufgeführt.

Aufgrund des §§ 10 und 12 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 02.04.2025 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 für das Gebiet "Grundstück Dorfstraße 60 a - Fa. Th. Witte Land- & Baumaschinen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



SATZUNG DER GEMEINDE HEMME ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4



FÜR DAS GEBIET "GRUNDSTÜCK DORFSTRAÙE 60 a - FA. TH. WITTE LAND- & BAUMASCHINEN"

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss April 2025

PLANUNGSGRUPPE
Dipl. Ing. Hermann Dirks
Stadt- und Landschaftsplanung
Loher Weg 4 • 25746 Heide
Tel.: 0481/8583300 Fax: 0481/71091
info@planungsgruppe-dk.de

Kreis Dithmarschen, Gemeinde Hemme, Gemarkung Hemme, Flur 2 u. 3
Herausgeber: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 02.11.2022. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im Info-Blatt des Amtes KLG Eider am 09.12.2022.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 27.11.2024 durchgeführt.
- 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 29.08.2024 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am 27.11.2024 den Entwurf des B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 20.01.2025 bis 21.02.2025 während der Dienstzeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 10.01.2025 im Info-Blatt des Amtes KLG Eider ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter „https://www.amt-eider.de/index.php/amtli-bekanntmachung“ ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 09.01.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Hemme, den 10.03.2025



Heide, den 3.5.25



öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 02.04.2025 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

- Die Gemeindevertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 02.04.2025 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Hemme, den 03.04.2025



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

Hemme, den 04.04.2025



- Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 11.07.2025 im Info-Blatt des Amtes KLG Eider 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 12.07.2025 in Kraft getreten.

Hemme, den 14.07.2025

