

SATZUNG DER STADT ITZEHOE ÜBER DIE 3. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7 (EHEMALS GEMEINDE OLDENDORF) FÜR DAS GEWERBEGEBIET OLDENDORF-OST, WESTLICH DER A 23

TEIL A: PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO 1990

Maßstab 1 : 1000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

I. Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 (§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

Gewerbegebiete (siehe Text Nr. 1) (§ 9 BauNVO)

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

GRZ 0,6 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

GFZ 1,8 Geschosflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (siehe Text Nr. 2) (§§ 16 und 20 BauNVO)

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

Abweichende Bauweise (siehe Text Nr. 3) (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Baugrenze (siehe Text Nr. 6) (§ 23 BauNVO)

4. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe Text Nr. 4) (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

II. Nachrichtliche Übernahme

Bewachsener Erdwall, zu erhalten (siehe Text Nr. 4) (§ 9 Abs. 6 BauGB, § 25 Abs. 3 LNatSchG)

III. Darstellungen ohne Normcharakter

Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Gebäude

Gemeindegrenze

Flurgrenze

Bereich für Fassadenbegrünung (siehe Text Nr. 8)

Regelabstand zum Wald (§ 24 Abs. 5 LWaldG)

TEIL B: TEXT

1. Gewerbegebiet
(§ 9 Abs. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)

Im gesamten Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe zulässig, wenn sie

- eine Größe von 300 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche nicht überschreiten,
- in einem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und
- diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

2. Vollgeschosse
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 20 BauNVO)

Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse können zugelassen werden, wenn die Geschosflächenzahl nicht überschritten wird.

3. Bauweise
(§ 9 Abs. 1 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)

Die abweichende Bauweise unterscheidet sich von der offenen Bauweise nur dadurch, daß keine Längenbegrenzung für die Baukörper festgesetzt ist.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 6 BauNVO)

M1: Erhalt und Weiterentwicklung der bestehenden Gehölzfläche unter Verweis auf die Vorgaben aus dem Bebauungsplan Nr. 7.

M2: Entwicklung einer Gras- und Hochstaudenflur. Zur Eindämmung von Gehölzaufwuchs max. 1 x jährliche Mahd.

Im Bereich von M2 und zwischen den Teiltflächen von M2 sind alle 15 m ein Überhälter (Eiche) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bestehende Bäume auf dem Wall sind zu erhalten und werden angerechnet. Der Wall ist mit Landschaftsgehölzen zu bepflanzen, wobei pro m² ein Gehölz zu pflanzen ist. Bestehende Gehölze werden angerechnet.

Bei Baumaßnahmen sind Knicks durch einen Bauzaun in 1 m Abstand vom Knickfuß zu sichern. Materialablagern in dem gesicherten Bereich sind unzulässig. Die DIN 18920 und die RAS LP 4 sind einzuhalten.

5. Das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

a) Bei Stellplatzanlagen sind mind. 25% der Bruttofläche mit landschaftstypischen Gehölzen einzugrünen.

b) Alle im Baugebiet verbleibenden Freiflächen, die nicht der Bebauung, der Erschließung oder der Stellplatzanlagen dienen, sind überwiegend als zu bepflanzen Flächen mit landschaftstypischen Baum- und Strauchpflanzungen anzulegen.

6. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 BauGB, § 23 Abs. 5 BauNVO)

Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

7. Standorte für Verteiler und Übergabestationen
(§ 9 Abs. 1 BauGB, § 14 BauNVO)

Standorte für Verteiler und Übergabestationen sind nicht festgesetzt, sie sind im Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 zulässig.

8. Örtliche Bauvorschrift
(§ 9 Abs. 4 BauGB, § 92 LBO)

Fassadenbegrünung an der von der freien Landschaft aus einsehbaren Gebädefassade (Bereich A):

Die Außenwand ist je 3,0 m Wandlänge mit mindestens einem Rank- oder Klettergehölz dauerhaft zu begrünen.

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 92 der Landesbauordnung (LBO) in der zur Zeit geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom 28.02.2008 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 (ehemals Gemeinde Oldendorf) für das Gewerbegebiet Oldendorf-Ost, westlich der A 23, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom 05.06.2007. Dabei wurde beschlossen, das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB anzuwenden. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 31.08.2007 erfolgt.
- Der Bauausschuss hat am 20.11.2007 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 28.11.2007 bis zum 05.01.2008 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 04.12.2007 bis zum 08.01.2008 während folgender Zeiten: montags - mittwochs von 8⁰⁰ - 12⁰⁰ Uhr und 14⁰⁰ - 18⁰⁰ Uhr, donnerstags von 8⁰⁰ - 12⁰⁰ Uhr und 14⁰⁰ - 18⁰⁰ Uhr sowie freitags von 8⁰⁰ - 12⁰⁰ Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, das Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung erfolgte ab 27.11.2007 im Internet unter www.itzhoe.de. In der "Norddeutschen Rundschau" wurde am 28.11.2007 auf die Bekanntmachung hingewiesen.

Die Durchführung der unter Nr. 1 - 4 genannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

Itzhoeh, den 07.03.2008

gez. Blaschke
Bürgermeister

5. Der katastermäßige Bestand am 05.03.2008 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planungen werden als richtig bescheinigt.
Itzhoeh, den 05.03.2008

gez. Tittel
Dipl.-Ing. Bernd Tittel
Öffentl. best. Verm.-Ing.

6. Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen am 28.02.2008 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.02.2008 von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Ratsversammlung vom 28.02.2008 geteilt.

Die Durchführung der unter Nr. 6 - 7 genannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.
Itzhoeh, den 07.03.2008

gez. Blaschke
Bürgermeister

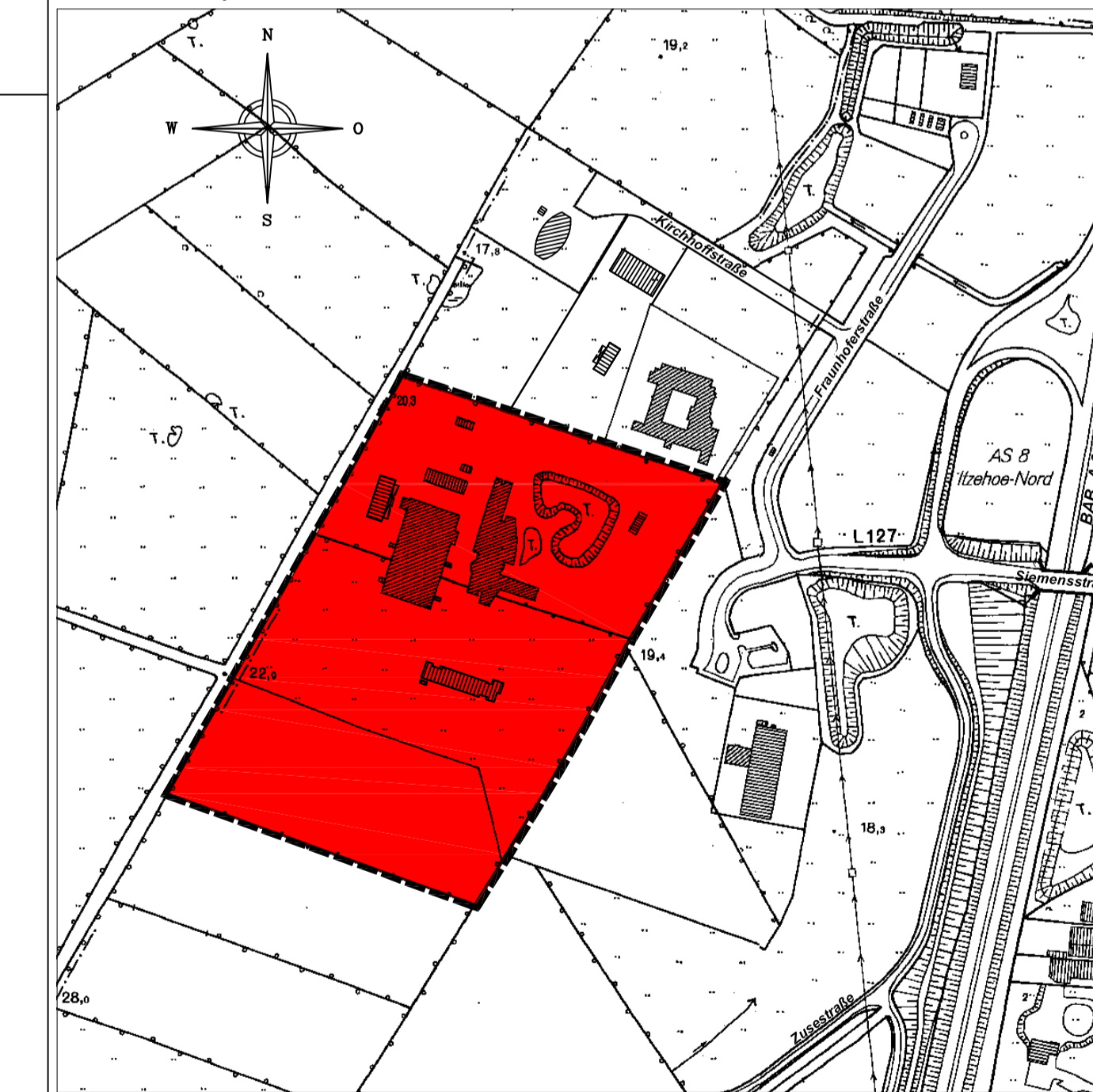
8. Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausfertigt und ist bekanntzumachen.
Itzhoeh, den 07.03.2008

gez. Blaschke
Bürgermeister

9. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Ratsversammlung 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, ist am 14.03.2008 ortsüblich im Internet unter www.itzhoe.de bekanntgemacht worden. In der "Norddeutschen Rundschau" wurde am 13.03.2008 auf die Bekanntmachung hingewiesen. Auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) ist hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 der Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 15.03.2008 in Kraft getreten.
Itzhoeh, den 17.03.2008

gez. Blaschke
Bürgermeister

Übersichtsplan 1:5000



Stadt Itzhoeh
Der Bürgermeister

Stadt Itzhoeh, Reichenstraße 23, 25524 Itzhoeh

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 (ehemals Gemeinde Oldendorf)

Gewerbegebiet Oldendorf - Ost, westlich der A 23

Datum:
03.03.2008

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Doreen Hönig-Schimmann

Stadt Itzhoeh, Reichenstraße 23, 25524 Itzhoeh Bauamt / Stadtplanungsabteilung