

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 Geschossflächenzahl (§ 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)

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 Geschossflächenzahl 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 BauGB)

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 Teilflächen 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.

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 Gebäudefassade (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 von folgender 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:

1. 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 31.06.2007 erfolgt.

2. Der Bauausschuss hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

3. 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 bis beteiligt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum während folgender Zeiten: montags - mittwochs von 8⁰⁰ - 12⁰⁰ Uhr und 14⁰⁰ - 16⁰⁰ Uhr, donnerstags von 8⁰⁰ - 12⁰⁰ Uhr und 14⁰⁰ - 18⁰⁰ Uhr sowie freitags von 8⁰⁰ - 12⁰⁰ Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslagen. 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 im Internet unter www.itzehoe.de. In der "Norddeutschen Rundschau" wurde am auf die Bekanntmachung hingewiesen.

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

Itzehoe, den

Blaschke
Bürgermeister

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

Itzehoe, den

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

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

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

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

Blaschke
Bürgermeister

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

Itzehoe, den

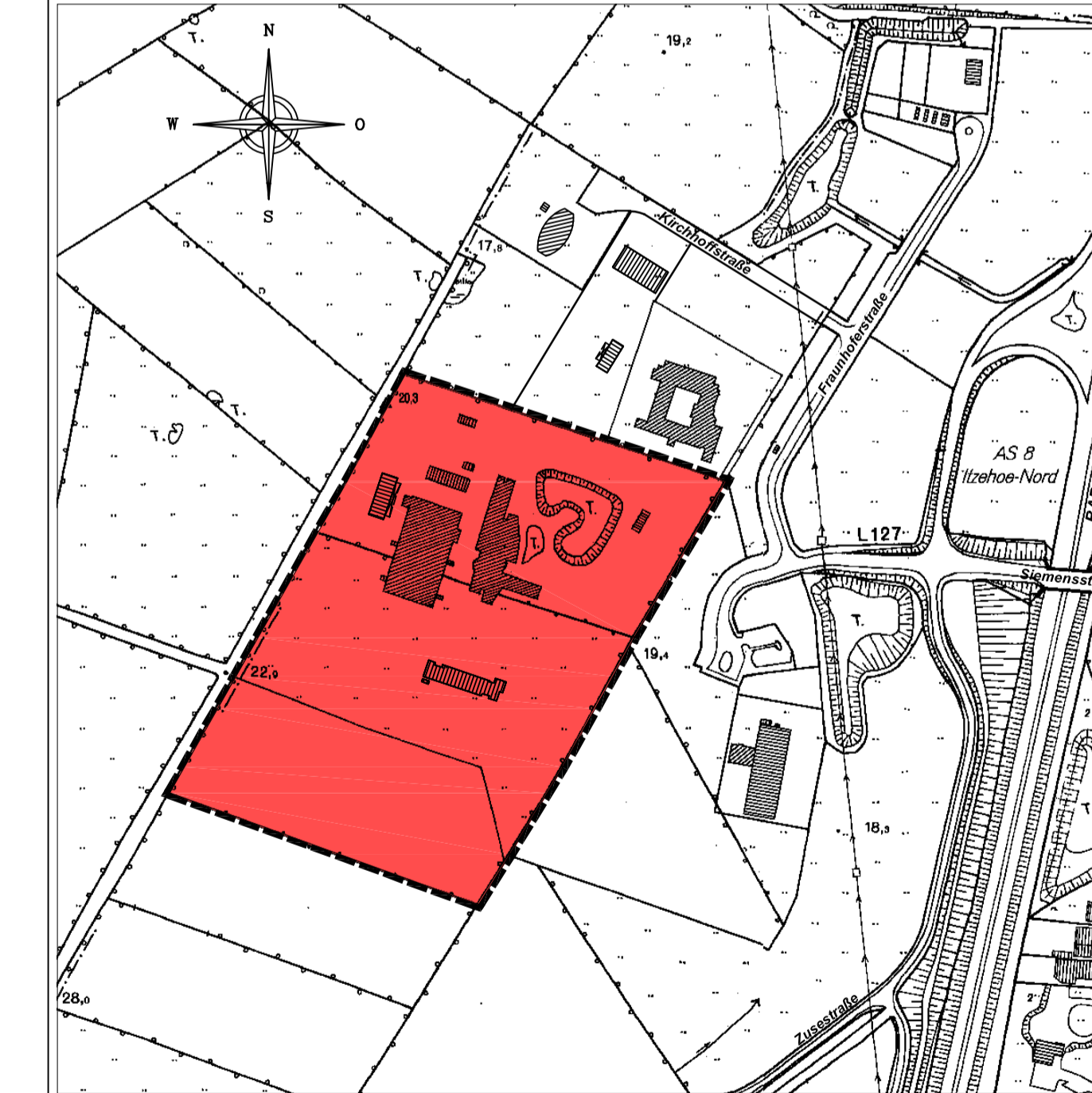
Blaschke
Bürgermeister

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 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist 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 Erkösen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 der Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem am in Kraft getreten.

Itzehoe, den

Blaschke
Bürgermeister

Übersichtsplan 1:5000



Stadt Itzehoe
Der Bürgermeister

Stadt Itzehoe, Reichenstraße 23, 25524 Itzehoe

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

Entwurf zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Doreen Hönig-Schmann

Datum: 06.11.2007

Stadt Itzehoe, Reichenstraße 23, 25524 Itzehoe Bauamt / Stadtplanungsabteilung