

SATZUNG DER STADT ITZEHOE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.104 FÜR DAS GEBIET ÖSTLICH DER A23 UND NÖRDLICH DES DWERWEGES IM ORTSTEIL EDENDORF

NORDTEIL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dez. 1986 (BGBl. I S. 2253) sowie § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes in der Fassung vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) in Verbindung mit § 92 der Landesbauordnung (LBO) vom 1. Aug. 1994 (GVOBl. Schl. - H. S. 243) in der derzeit gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom 18.02.1999 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 104 für das Gewerbegebiet Edendorf - östlich der A 23 und nördlich des Dwerweges, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil B - Text

In Ergänzung der Planzeichnung (Teil A) wird folgendes festgesetzt:

- Art der baulichen Nutzung:** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 - 9 BauNVO)
 - In den Baublöcken ①, ② und ③ sind unzulässig:
 - Spezialbetriebe,
 - Lagerflächen, die größer als 300 m² sind,
 - Großhandelsbetriebe,
 - Vergnügungsstätten und
 - Wohnungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.
 - In den Baublöcken ④ und ⑤ sind unzulässig:
 - Spezialbetriebe,
 - Großhandelsbetriebe,
 - Lebensmittelverarbeitende Betriebe,
 - Schrottlagerplätze, Kfz-Abwrackplätze
 - Betriebe für Massenerhaltung,
 - Tanzsälen und
 - Vergnügungsstätten.
- Im gesamten Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.
- Einzelhandelsbetriebe können ausnahmsweise gem. § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, wenn sie
 - eine Größe von 300 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten, oder
 - nicht mit Gütern des täglichen Bedarfs handeln und der Einzelhandel im unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb steht und sich diesem gegenüber in Baumasse und Grundfläche unterordnet.
- Gliederung nach den besonderen Eigenschaften (Lärmemissionen): Die Betriebe und Anlagen müssen folgende flächenbezogenen Schalleistungspegel (FBS) einhalten:

Baublöcke	FBS L _w tags	FBS L _w nachts
2, 3, 4, 5 und 7	60 dB (A) / m ²	45 dB (A) / m ²
1 und 6	60 dB (A) / m ²	50 dB (A) / m ²
8, 9 und 10	60 dB (A) / m ²	55 dB (A) / m ²
- Maß der baulichen Nutzung:** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 18 BauNVO)

Der Bezugspunkt (BZ) für die festgesetzte Mindestaußenhöhe (TH min) ist das jeweilige Straßenniveau der Schenefelder Chaussee mittig vor dem betreffenden Gebäude.
- Bauweise:** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

Die abweichende Bauweise unterscheidet sich von der offenen Bauweise dadurch, daß Baukörper mit mehr als 50 m Länge errichtet werden dürfen, und zwar

 - in den Baublöcken ①, ② und ③ bis zu 70 m Länge und
 - in den Baublöcken ④ und ⑤ bis zu 100 m Länge.
- Von der Bebauung freizuhaltende Fläche:** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die lagertiefe evtl. für einen Verkehrsanschluß benötigte Fläche zwischen den Baublöcken ③ und ④ darf gärtnerisch/keinzierlich, zur Lagerzwecke oder als Wegebeziehung genutzt werden.
- Anschluß anderer Flächen an Verkehrsflächen:** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

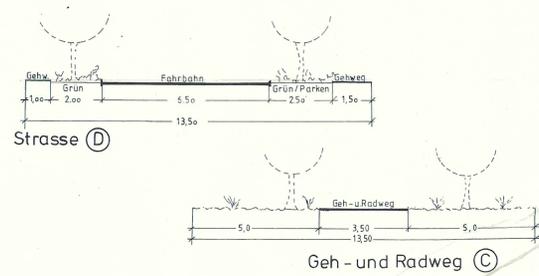
Entlang der Schenefelder Ch. sind private Grundstückszu- und abfahrten unzulässig.
- Örtliche Bauvorschriften:** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 92 LBO Schl.-H.)
 - In den Baublöcken ①, ② und ③ gelten folgende örtliche Bauvorschriften:
 - Fassadenmaterial: Beton-, Gaseton-, Waschbeton oder Kunststofffassaden sind unzulässig. Untergeordnete Bauteile oder Gliederungselemente (bis zu 10 % der jeweiligen Fassadenfläche) sind in diesen Materialien zulässig.
 - Fassadenfarbe: Leuchtende, grelle Farben sind als vollständige Fassadengestaltung unzulässig. Einzelne Bauteile (Türen, Fenster usw.) oder Gliederungselemente sind in leuchtenden Farben zulässig.
 - Gebäudefassade: Gebäude von mehr als 35 m Länge sind alle 25 m in den Vertikalen deutlich zu gliedern, und zwar durch Vor- oder Rücksprünge, Pfeiler oder Gliederungselemente, wie Treppenhäuser u. a.
 - Begrünungen an den von der Schenefelder Ch. einsehbaren Gebäudeseiten: Bei einem Fensterabstand von mehr als 4 m sind Außenwände je 2 m Wandlänge mit mindestens einer Schling- oder Kletterpflanze dauerhaft zu begrünen.
 - Werbeanlagen: Auf der Seite zur Schenefelder Chaussee ist jeweils maximal eine Werbeanlage je Gebäude, und zwar unterhalb der Traufkante zulässig. Zusätzlich sind maximal drei Fahnenmasten je Betrieb zulässig.
 - Im gesamten Gewerbegebiet gelten folgende örtliche Bauvorschriften:
 - Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb der Dachkante bzw. Traufe zulässig.
 - Freistehende Werbeanlagen sind mit max. 4,0 m, Fahnenmasten mit max. 6,0 m Höhe zulässig.
 - Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem, bewegtem Licht sind unzulässig.
 - Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. An der Gewerbegebietseinfahrt ist eine Sammelwerbeanlage für die im Gewerbegebiet ansässigen Gewerbetreibenden zulässig.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft:** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - In der Maßnahmefläche ① ist parallel zum vorhandenen Knick ein neuer Knick anzulegen und zu bepflanzen. Die dazugehörige etwa 15 m breite Fläche ist zu ca. 10 % mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen und ansonsten der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Eine völlige Verbuschung ist zu unterbinden.
 - In der Maßnahmefläche ② ist eine dichte Baum-/Strauchhecke aus einheimischen und standortgerechten Gehölzen zu pflanzen. Etwa 20 % der Pflanzung sind als Gebüsch erster Ordnung (Blume, St. U. min. 1,4/1,8 cm) vorzuziehen. Der Pflanzabstand soll bei den Sträuchern in der Reihe 1 m, und zwischen den Reihen 1,5 m betragen. Für die Zufahrt zur Streu- und Lagerfläche in Baublock ② ist eine Unterbrechung der Maßnahmefläche zulässig.
 - In der Maßnahmefläche ③ ist parallel zum vorhandenen Knick ein neuer Knick mit eingeschlossener Ruderalfläche anzulegen und zu bepflanzen. Die innerhalb der Ruderalfläche vorhandenen Bäume sind zu erhalten. Die Fläche nördlich des vorhandenen Knicks ist als Knickschutzstreifen zu belassen.
 - In der Maßnahmefläche ④ ist ein Doppelknick mit eingeschlossener Ruderalfläche anzulegen und zu bepflanzen.
- Anpflanz-, Erhaltungsgebot für Bäume u. Sträucher:** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
 - Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Der Gehölzanteil soll ca. 80 % betragen, der Rest einer natürlichen Selbstentwicklung überlassen werden. Mindestens alle 20 m des Anpflanzstreifens ist ein Baum (Stammumfang mind. 18/20 cm) zu pflanzen. Von der Entwässerungsdrainage ist ein Mindestabstand von 2,5 m einzuhalten.
 - Im Kronenbereich - zusätzlich 1,5 m nach allen Seiten - der mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume, sind Abzweigungen, Geländeerhöhungen und Versiegelungen unzulässig. Dies gilt auch während der Bauphase. Im Fall von unvermeidbaren Abweichungen sind die DIN 18820 und die RAS-LG 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen) Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) in ihrer jeweils aktuellen Fassung einzuhalten.
- Leitungsrecht:** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Stadt Itzehoe bzw. der Stadtwerke Itzehoe, innerhalb einer 3 m breiten Trasse unterirdische Stilleitungen herzustellen und zu unterhalten.

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise: (§ 9 Abs. 6 BauGB)

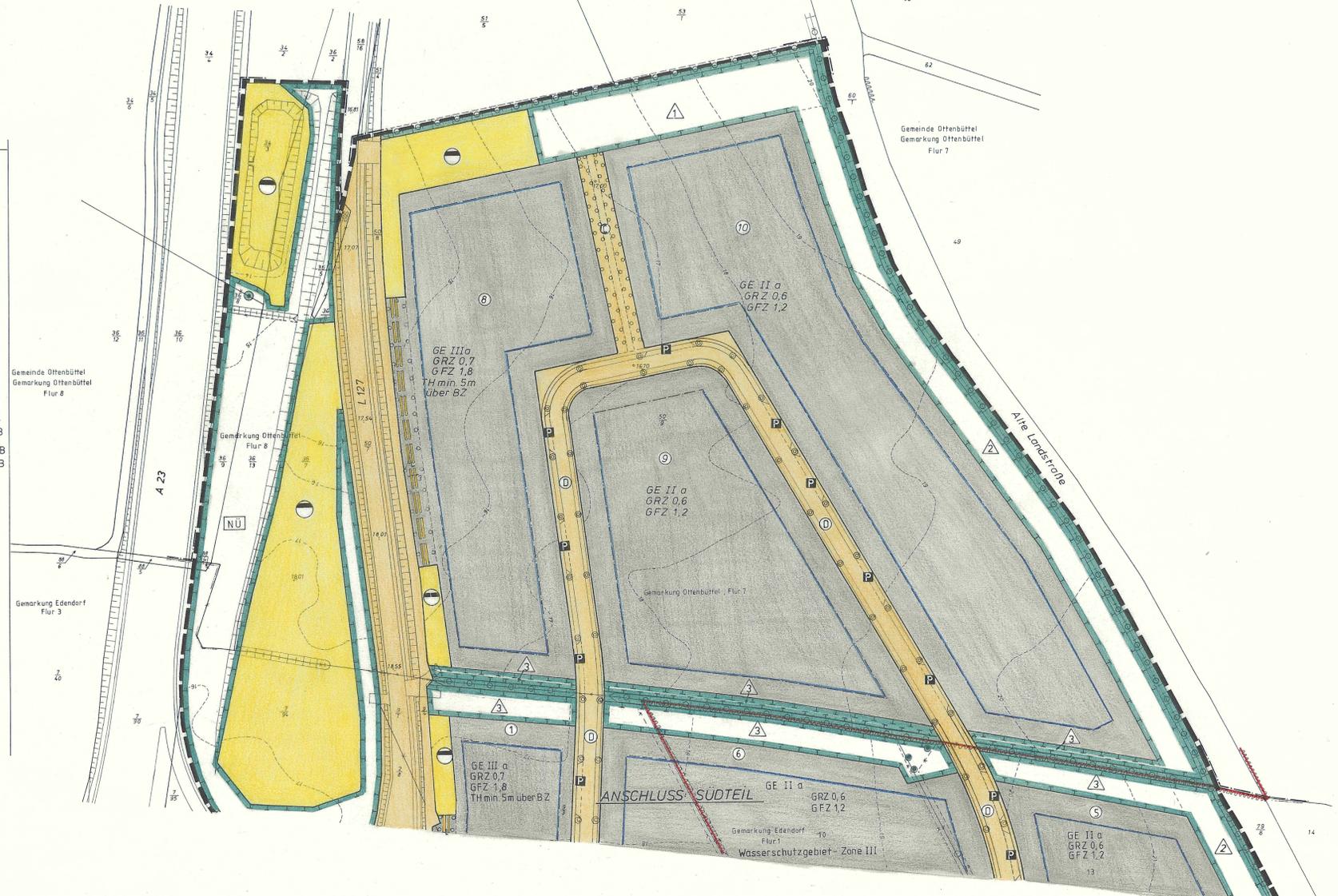
- Für die Flurstücke 10 bis 13 der Flur 1, Gemarkung Edendorf gilt die Wasserschutzgebietsverordnung Itzehoe vom 23.11.1988. Die Regelung von § 2 Nr. 1 der Verordnung bezieht sich auf die Neuanordnung oder wesentliche Änderung von Betrieben, deren Betriebszweck das Verwenden, Herstellen, Umschlagen oder Lagern von wassergefährdenden Stoffen ist, oder deren Betriebszweck den Anfall derartiger Stoffe bedingt. Solche Betriebe sind unzulässig.
- Die Baumschutzsatzung der Stadt Itzehoe ist in ihrer jeweils gültigen Fassung einzuhalten. Sie gilt auch für Bäume, die im Bebauungsplan nicht mit einem Erhaltungsgebot versehen sind.

Regelprofile (M 1:100)



Zeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
	I. Festsetzungen (Anordnungen normativen Inhalts)	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 104	§ 9 Abs. 7 BauGB
	1. Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Gewerbliche Baufläche (siehe Text Nr. 1)	§ 8 BauNVO
	2. Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Zahl der Vollgeschosse, maximal	§ 18 BauNVO
	Traufhöhe, minimal, über Bezugspunkt (BZ) (siehe Text Nr. 2)	§ 16 Abs. 4 BauNVO
	Grundflächenzahl	§ 19 BauNVO
	Geschoßflächenzahl	§ 20 BauNVO
	3. Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	abweichende Bauweise (siehe Text Nr. 3)	§ 22 Abs. 4 BauNVO
	4. Überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	23 Abs. 3 BauNVO	§ 23 Abs. 3 BauNVO
	9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	5. Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Öffentliche Parkfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegleitgrün	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Geplante Straßenhöhe über NN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Anpflanzgebot von Bäumen u. Sträuchern (siehe Text Nr. 8.1)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Anpflanzen von Bäumen (siehe Text Nr. 8.1)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (siehe Text Nr. 8.1)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Erhalten von Bäumen (siehe Text Nr. 8.2)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (siehe Text Nr. 7)	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (siehe Text Nr. 4)	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
	Fläche für die Abwasserbeseitigung - Regenrückhaltebecken	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
	Leitungsrecht zugunsten der Stadt Itzehoe (siehe Text Nr. 9)	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	II. Nachrichtliche Übernahme	
	Bewachsener Knick, zu erhalten	§ 15b L NatSchG
	Wasserschutzgebiet - Zone III - VO vom 23.11.1988	§ 15 LWG
	Planfestgestellte Ausgleichsmaßnahmenfläche zur BAB 23	§ 9 Abs. 6 BauGB
	III. Darstellungen ohne Normcharakter	
	Flurstücksnummer	
	Fortfallende Flurstücksgrenze	
	Höhenlinie - Höhe über Normal Null (NN)	
	Ordnungsnummer der Baublöcke	
	Vorhandene Gebäude	
	Ordnungsnummer der Maßnahmenflächen	
	Gemeindegrenze	
	Gemarkungsgrenze	



Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Magistrats vom 21.01.1997. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der „Norddeutschen Rundschau“ am 29.06.1997 erfolgt. Itzehoe, den 26.02.1999

Öffentliche Darlegung und Anhörung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 09.06.1997 aufgrund des Magistratsbeschlusses vom 12.05.1997 durchgeführt worden. Itzehoe, den 26.02.1999

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 16.07.1997 zur Stellungnahme aufgefordert worden. Itzehoe, den 26.02.1999

Der Bauausschuss hat am 19.05.1998 den Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 24.06.1998 bis zum 28.07.1998 während folgender Zeiten: montags - donnerstags von 7⁰⁰ - 12⁰⁰ und 14⁰⁰ - 16⁰⁰ Uhr, freitags von 7⁰⁰ - 12⁰⁰ Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 11.06.1998 in der „Norddeutschen Rundschau“ ortsüblich bekannt gemacht worden. Itzehoe, den 26.02.1999

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 24.06.1998 bis zum 28.07.1998 während folgender Zeiten: montags - donnerstags von 7⁰⁰ - 12⁰⁰ und 14⁰⁰ - 16⁰⁰ Uhr, freitags von 7⁰⁰ - 12⁰⁰ Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 11.06.1998 in der „Norddeutschen Rundschau“ ortsüblich bekannt gemacht worden. Itzehoe, den 26.02.1999

Der katastermäßige Bestand am 22. Juli 1998 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Itzehoe, den 26.02.1999

Die Ratsversammlung hat über die vorgebrachten Anregungen sowie über die Stellungnahmen am 18.02.1999 entschieden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Itzehoe, den 26.02.1999

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 18.02.1999 von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Ratsversammlung vom 18.02.1999 gebilligt. Itzehoe, den 26.02.1999

Brommer (Bürgermeister)

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgeteilt und ist bekanntzumachen. Itzehoe, den 01.03.1999

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Ratsversammlung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 29.09.1999 ortsüblich bekannt gemacht 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 Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 30.09.1999 in Kraft getreten. Itzehoe, den 26.02.1999

Brommer (Bürgermeister)

Brommer (Bürgermeister)