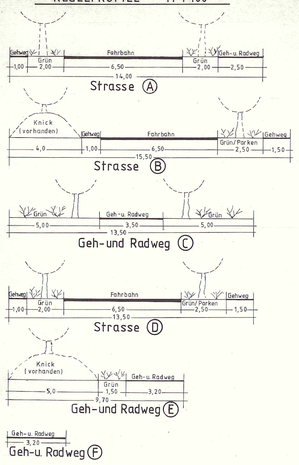
SATZUNG DER STADT ITZEHOE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 104 FÜR DAS GEBIET ÖSTLICH DER A23 UND NÖRDLICH DES DWERWEGES IM ORTSTEIL EDENDORF

SÜDTEIL

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:

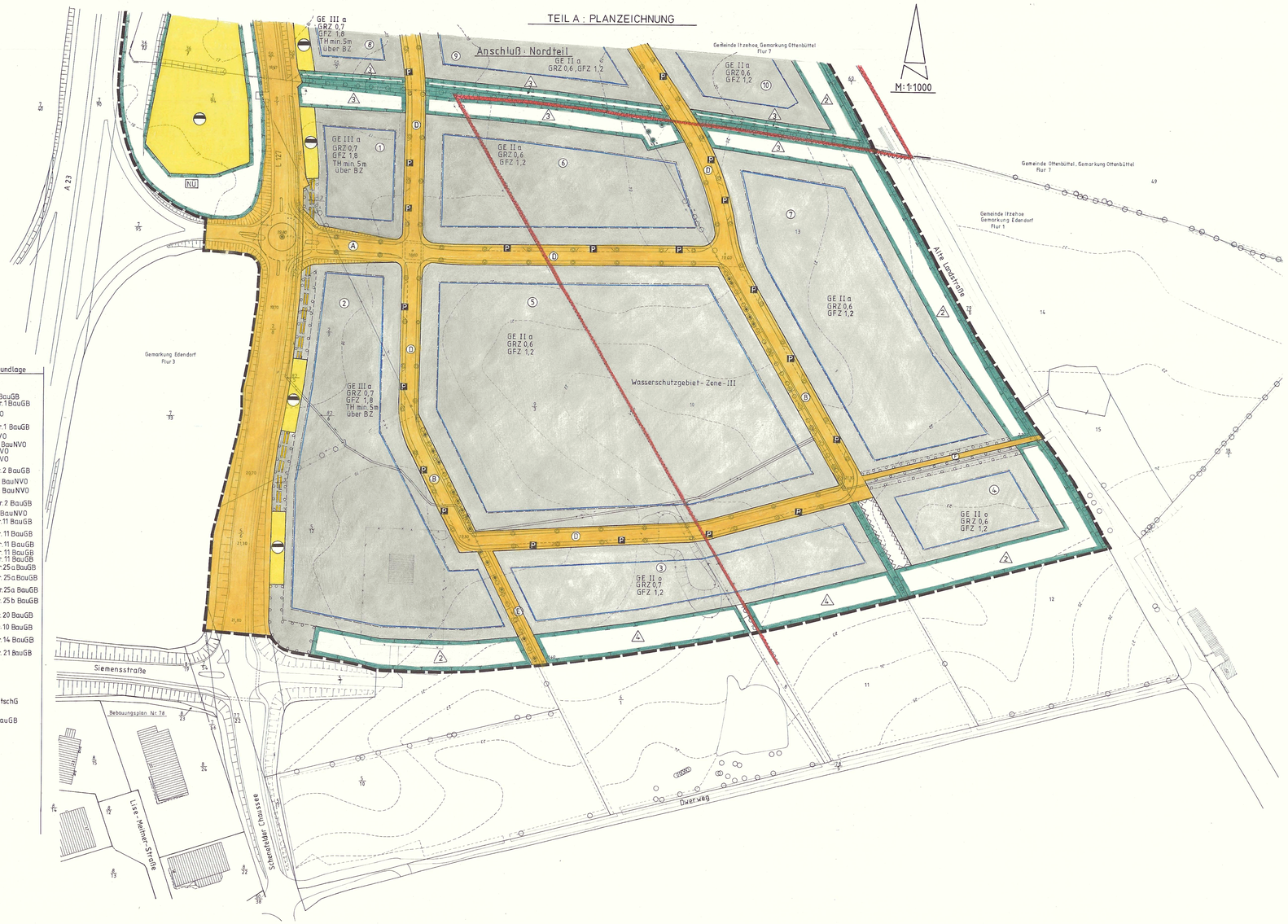
REGELPROFILE M: 1:100



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
GE	Gewerbliche Baufläche (siehe Text Nr. 1)	§ 8 Bau NVO
	2. Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
II	Zahl der Vollgeschosse, maximal	§ 18 BauNVO
TH min	Traufhöhe, minimal, über Bezugspunkt (BZ) (siehe Text Nr. 2)	§ 16 Abs. 4 BauNVO
GRZ	Grundflächenzahl	§ 19 BauNVO
GFZ	Geschoßflächenzahl	§ 20 BauNVO
	3. Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
o	offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 BauNVO
a	abweichende Bauweise (siehe Text Nr. 3)	§ 22 Abs. 4 BauNVO
	4. Überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Baugrenzen	§ 23 Abs. 3 BauNVO
	5. Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
P	Öffentliche Parkfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegleitgrün	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
17.00	Geplante Straßenhöhe über NN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
	Anpflanzgebot von Bäumen u. Sträuchern (siehe Text Nr. 8.1)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
	Anpflanzen von Bäumen (siehe Text Nr. 8.1)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (siehe Text Nr. 8.1)	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Erhalten von Bäumen (siehe Text Nr. 8.2)	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (siehe Text Nr. 7)	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, (siehe Text Nr. 4)	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Fläche für die Abwasserbeseitigung - Regenrückhaltebecken	
	Leitungsrecht zugunsten der Stadt Itzehoe (siehe Text Nr. 9)	
	II. Nachrichtliche Übernahme	
	Bewachsener Knick, zu erhalten	§ 15 b 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	
10	Flurstücksnummer	
	Flurstücksgrenze	
	Fortfallende Flurstücksgrenze	
8	Höhenlinie - Höhe über Normal Null (NN)	
(3)	Ordnungsnummer der Baublöcke	
	Vorhandene Gebäude	
△	Ordnungsnummer der Maßnahmenflächen	
	Gemeindegrenze	
	Gemarkungsgrenze	
	Zaun, künftig fortfallend	
	Baum	
	Böschung	

TEIL A : PLANZEICHNUNG



Teil B - Text

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

1. **Art der baulichen Nutzung: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 - 9 BauNVO)**

1.1 In den Baublöcken (1), (2) und (8) sind unzulässig:
- a. Speditionen,
- b. Lagerflächen, die größer als 300 m² sind,
- c. Großhandelsbetriebe,
- d. Vergnügungsstätten und
- e. Wohnungen gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO.

1.2 In den Baublöcken (3) und (4) sind unzulässig:
- a. Speditionen,
- b. Großhandelsbetriebe,
- c. lebensmittelverarbeitende Betriebe,
- d. Schrottlagerplätze, Kfz-Abwrackplätze
- e. Betriebe für Massentierhaltung,
- f. Tankstellen und
- g. Vergnügungsstätten.

1.3 Im gesamten Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

1.4 Einzelhandelsbetriebe können ausnahmsweise gem. § 31 Abs. 1 BauGB zugelassen werden, wenn sie
- a. eine Größe von 300 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten, oder
- b. 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.

1.5 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) / m²	45 dB (A) / m²
1 und 6	60 dB (A) / m²	50 dB (A) / m²
8, 9 und 10	60 dB (A) / m²	55 dB (A) / m²

2. **Maß der baulichen Nutzung: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 18 BauNVO)**

Der Bezugspunkt (BZ) für die festgesetzte Mindesttraufhöhe (TH min) ist das jeweilige Straßenniveau der Schenefelder Chaussee mittig vor dem betreffenden Gebäude.

3. **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 erstellt werden dürfen, und zwar

- a. in den Baublöcken (1), (2) und (8) bis zu 70 m Länge und
- b. in den Baublöcken (5) und (6) bis zu 100 m Länge.

4. **Von der Bebauung freizuhaltende Fläche: (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Die langfristig evt. für einen Verkehrsanschluß benötigte Fläche zwischen den Baublöcken (3) und (4) darf gärtnerisch/kleingärtnerisch, zu Lagerzwecken oder als Wegebeziehung genutzt werden.

5. **Anschluß anderer Flächen an Verkehrsflächen: (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Entlang der Schenefelder Ch. sind private Grundstücksz.- und abfahrten unzulässig.

6. **Örtliche Bauvorschriften: (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 92 LBO Schl.-H.)**

6.1 In den Baublöcken (1), (2) und (8) gelten folgende örtliche Bauvorschriften:
- a. Fassadenmaterial: Beton-, Gasbeton-, Waschbeton oder Kunststoffassaden sind unzulässig. Untergeordnete Bauteile oder Gliederungselemente (bis zu 10 % der jeweiligen Fassadenfläche) sind in diesen Materialien zulässig.
- b. Fassadenfarbe: Leuchtende, grelle Farben sind als vollflächige Fassadengestaltung unzulässig. Einzelne Bauteile (Türen, Fenster usw.) oder Gliederungselemente sind in leuchtenden Farben zulässig.
- c. Gebäudegliederung: Gebäude von mehr als 35 m Länge sind alle 25 m in der Vertikalen deutlich zu gliedern, und zwar durch Vor- oder Rücksprünge, Pfeiler oder Gliederungselemente, wie Treppenhäuser u. ä.
- d. Begrünungen an den von der Schenefelder Ch. einsehbaren Gebäudefassaden: Bei einem Fensterabstand von mehr als 4 m sind Außenwände je 2 m Wandlänge mit mindestens einer Schling-/oder Kletterpflanze dauerhaft zu begrünen.
- e. 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.

6.2 Im gesamten Gewerbegebiet gelten folgende örtliche Bauvorschriften:
- a. Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb der Dachkante bzw. Traufe zulässig.
- b. Freistehende Werbeanlagen sind mit max. 4,0 m, Fahnenmasten mit max. 6,0 m Höhe zulässig.
- c. Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem, bewegtem Licht sind unzulässig.
- d. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. An der Gewerbegebietseinfahrt ist eine Sammelwerbeanlage für die im Gewerbegebiet ansässigen Gewerbetreibenden zulässig.

7. **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

7.1 In der Maßnahmenfläche △1 ist parallel zum vorhandenen Knick ein neuer Knick anzulegen und zu bepflanzen. Die dazwischenliegende etwa 15 m breite Fläche ist zu ca. 10 % mit einheimischen und standortgerechten Sträuchern zu bepflanzen und anzusäen der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Eine völlige Verbuschung ist zu unterbinden.

7.2 In der Maßnahmenfläche △2 ist eine dichte Baum-/Strauchhecke aus einheimischen und standortgerechten Gehölzen zu pflanzen. Etwa 20 % der Pflanzung sind als Gehölze erster Ordnung (Bäume, StU min. 14/16 cm) vorzusehen. Der Pflanzabstand soll bei den Sträuchern in der Reihe 1 m, und zwischen den Reihen 1,5 m betragen. Für die Zufahrt zur Streugutlagerhalle im Baublock (2) ist eine Unterbrechung der Maßnahmenfläche zulässig.

7.3 In der Maßnahmenfläche △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.

7.4 In der Maßnahmenfläche △4 ist ein Doppelknick mit eingeschlossener Ruderalfläche anzulegen und zu bepflanzen.

8. **Anpflanz- u. Erhaltungsgebot für Bäume u. Sträucher: (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**

8.1 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Der Gehölzanteil soll ca. 60 % 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 Entwässerungsdrainageleitung ist ein Mindestabstand von 2,5 m einzuhalten.

8.2 Im Kronenbereich - zuzüglich 1,5 m nach allen Seiten - der mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume, sind Abgrabungen, Geländeaufhöhungen und Versiegelungen unzulässig. Dies gilt auch während der Bauphasen. Im Fall von unvermeidbaren Abweichungen sind die DIN 18920 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.

9. **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 Stellleitungen herzustellen und zu unterhalten.

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

1. 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 Neuerrichtung 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.
2. 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.

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Magistrats vom 22.05.1995. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der „Norddeutschen Rundschau" am 06.07.1995 erfolgt.
Itzehoe, den 26.02.1999
Brommer (Bürgermeister)

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
Brommer (Bürgermeister)

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

Der Bauausschuss hat am 19.05.1998 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Itzehoe, den 26.02.1999
Brommer (Bürgermeister)

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 7⁴⁵ - 12³⁰ und 14⁰⁰ - 16⁰⁰ Uhr, freitags von 7⁴⁵ - 12⁰⁰ Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. 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 bekanntgemacht worden.
Itzehoe, den 26.02.1999
Brommer (Bürgermeister)

Der katastermäßige Bestand am 22. JULI 1998 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Itzehoe, den 22. JULI 1998
Katasteramt
Dipl.-Ing. Peters-Gordes
Bez. Vermessungsrätin
KATASTERAMT ITZEHOE

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
Brommer (Bürgermeister)

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 ausgefertigt und ist bekanntzumachen.
Itzehoe, den 01.03.1999
Brommer (Bürgermeister)

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 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 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 30.09.1999
Brommer (Bürgermeister)