

# SATZUNG DER STADT ITZEHOE ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7 (EHM. OLDENDORF) FÜR DAS GEBIET "INNOVATIONSRAUM NORD - WESTTEIL, SÜDLICH KIRCHHOFFSTRASSE UND ÖSTLICH DER STADTGRENZE IN ITZEHOE

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 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 (ehemals Gemeinde Oldendorf) (§ 9 Abs. 7 BauGB)**

**1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)**

**GE Gewerbegebiet (siehe Text Nr. 1) (§ 8 BauNVO)**

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

**GRZ 0,7** Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)  
**GFZ 2,0** Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)  
**II** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß für Gebäude (siehe Text Nr. 2) (§§ 16 und 20 BauNVO)

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

**a** 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)**

**M1, M2** 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, 25 und Abs. 6 BauGB)

**Apfanzonen: Sonstige Bepflanzungen (siehe Text Nr. 4) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)**

## II. Nachrichtliche Übernahmen

**B** Bewachsener Erdwall (Knick), zu erhalten (§ 9 Abs. 6 BauGB, § 21 LNatSchG)

**B** Geschütztes Biotop - hier: stehendes Binnengewässer / Klärgewässer (§ 9 Abs. 6 BauGB, § 30 LNatSchG)

## III. Darstellungen ohne Normcharakter

**22** Flurstücknummer

Flurstücksgrenze

Gebäude

Gemeindegrenze

Flurgrenze

Bestandsbaum

**B** Bewachsener Erdwall (Knick), kann entfernt werden  
 Genehmigung durch Untere Naturschutzbehörde erforderlich  
**B** Bereich mit Vorkommen artenschutzrechtlich relevanter Arten nach § 44 BNatSchG  
 Artenschutzrechtliche Auflagen (s. Hinweis im Text Teil B) sind zu beachten

## TEIL B: TEXT

**1. Gewerbegebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 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 m<sup>2</sup> Verkaufs- und Ausstellungsfläche nicht überschreiten,
- in einem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerkserbetrieb stehen und
- diesem gegenüber in Grundfläche und Bauweise untergeordnet sind.

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

Die Zahl der Vollgeschosse gilt nur für Gebäude. Ausnahmen von der Zahl der Vollgeschosse können zugelassen werden, wenn die Geschossflächenzahl nicht überschritten wird.

**3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 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, 25 und Abs. 6 BauGB)**

**a) Bindungen zum Schutz einer Biotopfläche**  
 Vor Beginn von Baumaßnahmen im Bereich des geschützten Biotops (B) ist die Biotopfläche durch eine Abzäunung zu sichern. Materialablagerungen sind in dem gesicherten Bereich unzulässig. Die DIN 18920 und RAS LP 4 sind einzuhalten.

Nach Abschluss der Baumaßnahme ist eine langfristige Sicherung durch eine Einzäunung mit einem Stabgitterzaun von mind. 1,5 m Höhe in 3 m Abstand zum Gehölzrand durchzuführen.

**b) Anlage und Erhalt eines Gehölztreffens**

**M 1**  
 Der Bereich von M 1 ist ab Knickfuß in östlicher Richtung wie folgt anzulegen:  
 An den Knickfuß schließt eine geschweifte 5 bis 7 m breite Baum- und Strauchpflanzung an. Zu verwenden sind Gehölze, wie z. B. Bergahorn, Stieleiche, Eberesche, Hartriegel, Schwarzerle, Vogelkirsche, Hänge-Birke, Feldahorn. Es sind 10% Bäume zu pflanzen.  
 Östlich hieran angeordnet ist ein 2 bis 3 m breiter niedriger Gehölzsaum mit Gehölzen zu pflanzen, wie: Hasel, Hartweidel, Pfaffenhütchen, Hundrose, Schlehe, Schneeball an.  
 Auf dem östlich angrenzenden Streifen ist eine Hochstaudenhecke von ca. 1 bis 3 m Breite zu entwickeln, bei der zur Eindämmung von Gehölzdruck max. 1% jährliche Mäand erfolgt.

**M 2**  
 Der Bereich M 2 unterscheidet sich von M 1 lediglich hinsichtlich der Breite der unter M 1 beschriebenen Pflanzstreifen: Baum- und Strauchpflanzung: 9 bis 12 m breit, Gehölzsaum: 3 bis 5 m breit und Hochstaudenhecke, ca. 4 bis 6 m breit.

**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 mit landschaftstypischen Baum- und Strauchpflanzungen anzulegen.

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

Standorte für Verteiler und Übergabestationen sind nicht festgesetzt, sie sind im gesamten Geltungsbereich zulässig.

## Artenschutzrechtliche Hinweise

**A)** Bei Rodungen von Gehölz- oder Waldbeständen sind die geltenden Vorschriften zur zeitlichen Beschränkung hierfür einzuhalten.

**B)** Bei baulichen Maßnahmen auf der gekennzeichneten Fläche (Flurstück 513) sind folgende artenschutzrechtliche Auflagen zu beachten:

- Auf der Westseite des Baufelds ist vor Maßnahmenbeginn innerhalb der Winterzeit (Anfang November bis Ende Januar) eine temporäre Amphibienzäunung aufzustellen und während der Bauzeit zu erhalten.
- Zur Schaffung eines Ersatz-Leichthabitats ist ein ca. 100 m<sup>2</sup> großes Gewässer gemäß Artenschutzrichtlinien anzulegen. Die Anlage des Ersatz-Leichthabitats erfolgt innerhalb der Flurstücke 512 und 513, im Nahbereich des gesetzlich geschützten Biotops und in Zuordnung zu demselben.

## Übersichtsplan 1:5000



## Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 64 der Landesbauordnung (LBO) in der zur Zeit geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Ratversammlung vom 19.09.2013 folgende Satzung über die 4. 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 19.06.2012. Dabei wurde beschlossen, die vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB anzuwenden. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 05.07.2012 erfolgt.
2. Der Bauausschuss hat am 14.05.2013 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes wurden die von der Planung berichteten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.05.2013 bis zum 25.06.2013 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 27.05.2013 bis zum 25.06.2013 während folgender Zeiten: montags - mittwochs von 8<sup>00</sup> - 12<sup>00</sup> Uhr und 14<sup>00</sup> - 18<sup>00</sup> Uhr, donnerstags von 8<sup>00</sup> - 12<sup>00</sup> Uhr und 14<sup>00</sup> - 18<sup>00</sup> Uhr sowie freitags von 8<sup>00</sup> - 12<sup>00</sup> 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 17.05.2013 im Internet unter [www.itzehoe.de](http://www.itzehoe.de). In der "Norddeutschen Rundschau" wurde am 17.05.2013 auf die Bekanntmachung hingewiesen.

Die Durchführung der unter Nr. 1 - 4 genannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.  
 Itzehoe, den 20.09.2013

gez. Dr. Koeppen  
 Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Ratversammlung und die 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, ist am 23.10.2013 ortsüblich in der "Norddeutschen Rundschau" bekanntgemacht worden. Auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 21 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Ersuchen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) ist hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 der Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Sitzung ist mitteln am 24.10.2013 in Kraft getreten.

Itzehoe, den 24.09.2013  
 gez. Dipl.-Ing. Bernd Tittel  
 Öffentl. best. Verm.-Ing.

## VERFAHRENSVERMERKE:

6. Die Ratversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen am 19.09.2013 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 19.09.2013 von der Ratversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Ratversammlung vom 19.09.2013 geteilt.  
 Die Durchführung der unter Nr. 6 - 7 genannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.  
 Itzehoe, den 20.09.2013  
 gez. Dr. Koeppen  
 Bürgermeister
8. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt und bekanntgemacht.  
 Itzehoe, den 20.09.2013  
 gez. Dr. Koeppen  
 Bürgermeister

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Ratversammlung und die 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, ist am 23.10.2013 ortsüblich in der "Norddeutschen Rundschau" bekanntgemacht worden. Auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 21 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Ersuchen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) ist hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 der Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Sitzung ist mitteln am 24.10.2013 in Kraft getreten.

Itzehoe, den 24.10.2013  
 gez. Dr. Koeppen  
 Bürgermeister

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

Gebiet "Innovationsraum Nord - Westteil", südlich Kirchhoffsraße und östlich der Stadtgrenze  
 Datum: 31.07.2013  
 Bearbeitung: Dipl.-Ing. Katrin Leoscher  
 Stadt Itzehoe, Reichenstraße 23, 25524 Itzehoe Bauamt / Stadtplanungsabteilung