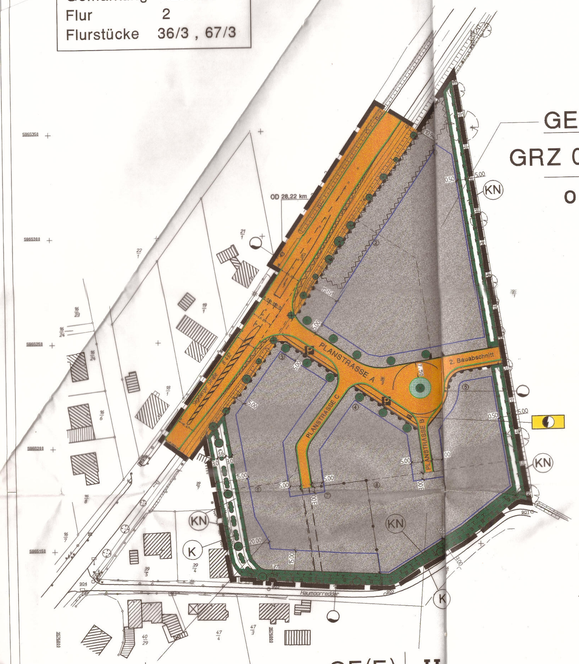
3. Auslegung

TEIL A I PLANZEICHNUNG

M 1 : 1000

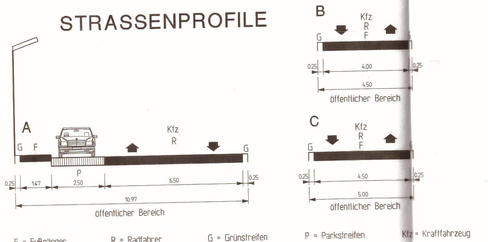
Gemeinde	Itzstedt
Gemarkung	Itzstedt
Flur	2
Flurstücke	36/3 , 67/3



GE(E)	II
GRZ 0,6	GFZ 1,2
o	OK= 9,0m

GE(E)	II
GRZ 0,6	GFZ 1,2
o	OK=11,0m

STRASSENPROFILE

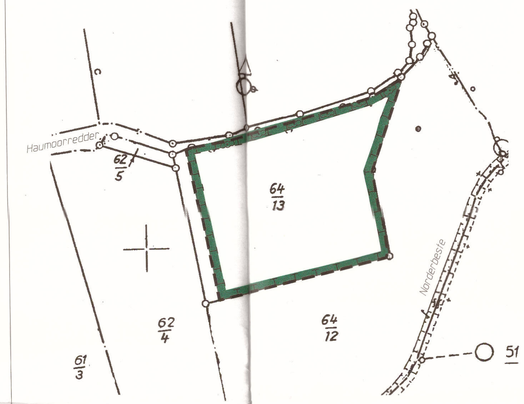


F = Fußgänger R = Radfahrer G = Grünstreifen P = Parkstreifen Kfz = Kraftfahrzeug

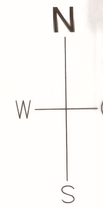
TEIL A II PLANZEICHNUNG

M 1 : 1000

Gemeinde	Itzstedt
Gemarkung	Itzstedt
Flur	2
Flurstück	64/13



GE(E)	II
GRZ 0,6	GFZ 1,2
o	OK=9,0m



PLANZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 vom 18. Dez. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	Art der baulichen Nutzung	(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 und 8 BauNVO)
GE(E)	eingeschränktes Gewerbegebiet	(§ 8 BauNVO)
	Maß der baulichen Nutzung	(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §16 BauNVO)
GFZ 1,2	Geschoßflächenzahl	
GRZ 0,6	Grundflächenzahl	
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	
OK z.B. 9,00 m	Höhe der baulichen Anlagen über Straßenoberkante in m als Höchstmaß, Oberkante	
TH z.B. 9,00 m	Traufhöhe über Straßenfläche a m als Höchstmaß	
	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
o	offene Bauweise	
	Baugrenze	
	Verkehrsflächen	(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie	
P	Öffentliche Parkfläche	
	Einfahrtbereich	(§ 9 Abs.1 Nr.4, 11 BauGB)
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	(§ 9 Abs.1 Nr.4, 11 BauGB)
	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	(§ 9 Abs.1 Nr.12 und Abs.6 BauGB)
	Elektrizität, Trafostation	
	Wasser, Löschwasserentnahmestelle	
	Grünflächen	(§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
	Öffentliche Grünfläche	

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	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)
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	(§ 9 Abs.1 Nr.20 und Abs. 1 a BauGB)
K	Knick	
KN	Knickschutzstreifen	
	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	(§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)
	Anzupflanzender Baum	
	Anzupflanzende Sträucher	
	Zu erhaltender Baum	
	Zu erhaltende Sträucher	
	Zu entfernender Baum	
	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzes	(§ 15 b LNatSchG)
	Sonstige Planzeichen	
	Mit Leitungsrechten zu Gunsten der Gemeinde Itzstedt sowie des Wasserversorgungsunternehmens des Amtes Itzstedt zu belastende Flächen	(§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, hier: Anbauverbotszone	(§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB, § 9 BFStrG)
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (schmale Flächen), hier: Sichtdreiecke	(§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	(§ 9 Abs.7 BauGB)
	Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung	(§ 16 Abs.5 BauNVO)
	Planzeichen ohne Normcharakter	
	Vorgeschlagene Grundstücksgrenze	
	Grundstücksnummerierung (z.B. Nr. 7)	
7	Vorhandene Böschung	

TEIL B TEXT

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Artikel 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1.1. Gewerbegebiet § 8 BauNVO, § 9 Abs. 1.1 BauGB

1.1.1. Ausgeschlossen gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO werden die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässigen Tankstellen sowie die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten.

1.1.2. Auf den Parzellen 3, 6 und 7 sind Wohnungen nach § 8 Abs.3 Nr. 1 Bau NVO gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO zugelassen.

1.2. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

1.2.1. Auf den Parzellen 2, 3 und 4 ist je angefangene 700 m² Grundstücksfläche ein Baum gemäß der Pflanzliste zu pflanzen. Dabei sind vorrangig entlang der Planstraße A an den im Plan bezeichneten Stellen innerhalb der Privatgrundstücke als Gliederung des Straßenraumes standortgerechte kleinkronige Straßenbäume zu pflanzen.

1.2.2. Auf den Parzellen 1, 5 und 8 ist entlang der Grenze des Knickschutzstreifens im Abstand von im Mittel 5,0 bis 7,0 m ein Strauch (Solitärbusch), 3mal verschult, Höhe 1,5 bis 2,0 m, Breite 1,0 bis 1,5 m, gemäß der Pflanzliste als Markierung des Knickschutzstreifens zu pflanzen.

1.2.3. Auf den Parzellen 6 und 8 ist der vorhandene Knick zu verlängern und gemäß Pflanzliste mit Sträuchern zu bepflanzen. In Abständen von 50 m sind auf dem Knick Überhälter zu pflanzen.

1.2.4. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze ist im Abstand von 3,0 m ein Knick mit einem Knickwall von 1,2 m Höhe und einer Basis von 3,6 m anzulegen und im Abstand von 1,0 m zweireihig mit Solitärbüschen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen. Auf dem neu angelegten Knick sind in regelmäßigen Abständen 3 Überhälter zu pflanzen.

1.2.5. Auf den Parzellen 3, 6 und 7 ist entlang der Grenze des Knickschutzstreifens eine Sichtschutzpflanzung aus Hainbuche vorzunehmen. Die Pflanzenqualität sind Solitärbüsche, 3mal verschult, Mindesthöhe 1,2 m zu verwenden.

1.2.6. Auf der öffentlichen Grünfläche ist an der im Plan bezeichneten Stelle ein großkroniger Straßenbaum zu pflanzen.

1.2.7. Die Pflanzungen gemäß 1.2.1. bis 1.2.3. sowie 1.2.6. sind binnen eines Jahres nach Fertigstellung der hochbaulichen Anlagen vorzunehmen. Die Pflanzungen 1.2.4. und 1.2.5. sind zu Beginn der Erschließungsarbeiten vorzunehmen. Der Baum- und Strauchbestand sowie die Anpflanzungen gemäß 1.2.1. bis 1.2.5. sind von dem jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflegen und zu erhalten. Die Sichtschutzpflanzung gemäß 1.2.5. darf nicht unter eine Höhe von 2,0 m zurückgeschnitten werden.

1.2.8. Nicht bebaute Grundstücksteile sind zu begrünen.

1.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft § 9 Abs.1.20 BauGB

1.3.1. Auf der Ausgleichsfläche ist jede landwirtschaftliche oder gärtnerische Nutzung oder Gestaltung unzulässig.

1.3.2. Auf der Knickschutzstreifen ist die Errichtung jedweder baulichen Anlage nicht gestattet. Landwirtschaftliche oder gärtnerische Nutzung oder Gestaltung ist unzulässig. Die Knickschutzstreifen sind der natürlichen Selbstentwicklung zur Flora- und Krauttur zu überlassen.

1.4 Verkehrsflächen § 9 Abs. 1. Nr.4, 11 und Abs. 6 BauGB

1.4.1. Der festgelegte Einfahrtsbereich zu der Parzelle 1 darf zu dem Zeitpunkt verändert werden, wenn der 2. Bauabschnitt der Planstraße A ausgebaut ist. Zu diesem Zeitpunkt ist auch der Bereich ohne Ein- und Ausfahrt der Parzelle 5 zur Errichtung von Einfahrten zugelassen.

1.4.2. Auf den Parzellen 6 - 8 sind Wendemöglichkeiten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge vorzusehen.

1.5 Höhenlagen der baulichen Anlagen § 9 Abs. 2 BauGB und § 16 Abs. 2 BauNVO

Den Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen bildet die Oberkante der davorliegenden Fahrbahnfläche. Bei unterschiedlicher Höhenlage ist das Mittel zwischen höchster und niedrigster Höhenlage maßgebend.

1.8 Von Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 10, 21 und 24 BauGB

1.8.1. Auf der als Anbauverbotszone gekennzeichneten Fläche dürfen hochbauliche Anlagen nicht errichtet werden.

1.8.2. Innerhalb der Sichtdreiecke sind jegliche Bebauung sowie sichtbehindernde Einfriedungen und Pflanzungen über 70 cm Höhe unzulässig.

1.8.3. Auf der mit Leitungsrechten belasteten Fläche dürfen hochbauliche Anlagen nicht errichtet werden.

1.7 Grundstücksgröße § 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB

Die Grundstücksgröße der Parzellen muß mindestens 1.000 m² betragen.

2. FESTSETZUNGEN ÜBER DIE ÄUSSERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN UND AUSSENANLAGEN

2.1 Gestalterfestsetzungen der Gebäude § 92 Abs. 1 Nr. 1 LBO

2.1.1. Auf den Parzellen 3, 6 und 7 sind die Hauptgebäude mit geneigtem Dach mit mindestens 30° Neigung zu errichten. Bei Errichtung von Anbauten ist die Traufseite an der benachbarten Wohnbebauung hin anzuordnen.

2.1.2. Hochbauliche Nebenanlagen sind in gestalterischer Einheit mit dem / den Hauptgebäude(n) zu errichten.

2.2 Einfriedungen, Außenanlagen§ 92 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Oberirdische Öl und Gasbehälter sowie Müllbehälter sind durch geeignete Umzäunung oder Begrünung so zu umkleiden, dass sie der Sicht von der Straße aus entzogen sind.

3. LÄRMSCHUTZ

3.1 Bauliche Verkehrungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

3.1.1. Für Wohn- und Aufenthaltsräume werden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Das erforderliche bewertete Schalldämmmaß der Außenbauteile (erf. R'w,ges) darf für Wohnräume 40 dB und für Büroräume 35 dB nicht unterschreiten.

3.1.2. Im Abstand bis 50 m zur Straßenmitte der B 432 sind dem Schlafen dienende Räume zu den von der B 432 abgewandten Gebäudeseiten zu orientieren. Werden sie zur Straßen- oder Seitenfront hin orientiert, sind die entsprechenden Fenster mit schallgedämpften Lüftungen zu versehen. Auf die schallgedämpften Lüftungen kann verzichtet werden, wenn in derselben Wohnung ein indirekter Lüfter zur straßenabgewandten Gebäudefront hin möglich ist.

3.1.3. Im Abstand bis 50 m zur Straßenmitte der B 432 sind Außenwohnbereiche (Balkone, Loggien) vorzugsweise im Bereich der straßenabgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Werden sie im Bereich anderer Fronten ohne Abschirmung durch andere Gebäude angeordnet, sind sie als Wintergarten auszuführen bzw. seitlich abzuschirmen.

3.1.4. Auf den Parzellen 3, 6 und 7 sind Kunden- und Lieferantenstellplätze zwischen den Hochbauten und der vorhandenen Wohnbebauung am Haumoorredder unzulässig. An Stellplätzen dürfen dort nur Bewohnerstellplätze errichtet werden.

3.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet (GE(E)) § 8 , § 1 Abs. 4 i.V.m. Abs. 5 Bau NVO

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind nur Betriebe zulässig, deren immissionswirksames flächenbezogenes Emissionsverhalten den immissionswirksamen Flächenschallleistungspegel als Beurteilungspegel (L_{WA}) von tags (6-22 Uhr) 60 dB(A) und nachts (22-6 Uhr, lautester volle Nachtstunde) 45 dB(A) nicht überschreiten. Einzelne Spitzenpegel dürfen diese Richtwerte tags um nicht mehr als 30 dB(A) und nachts um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

PFLANZENLISTE

Bäume zu 1.2.1., 1.2.3. und 1.2.4.

Acer campestre	-	Feldahorn
Betula pendula	-	Sandbirke
Betula pubescens	-	Moorbirke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Robinia pseudoacacia	-	Robinie
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	-	Eberesche

Bäume zu 1.2.3., 1.2.4. und 1.2.8.

Acer platanoides	-	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	-	Bergahorn
Fagus sylvatica	-	Rotbuche
Quercus robur	-	Stieleiche
Tilia cordata	-	Winterlinde
Tilia platyphyllos	-	Sommerlinde

Gehölzarten zu 1.2.2., 1.2.3. und 1.2.4.

Acer campestre	-	Feldahorn
Berberis vulgaris	-	Berberitze
Betula pendula	-	Sandbirke
Betula pubescens	-	Moorbirke
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Cornus mas	-	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	-	Hartriegel
Corylus avellana	-	Haselnuß
Crataegus oxyacantha	-	Gemeiner Weißdorn
Crataegus monogyna	-	Eingriffeliger Weißdorn
Cytisus scoparius	-	Besenginster
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	-	Schwarzdorn
Rhamnus catharctica	-	Kreuzdorn
Rosa canina	-	Hundsrose
Rubus, div. Arten	-	Brombeere
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Syringa vulgaris	-	Gemeiner Flieder

sowie die in der Liste der in Schleswig-Holstein heimischen Gehölzarten aufgeführten.

SATZUNG DER GEMEINDE ITZSTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 14 FÜR DAS GEWERBEGEBIET SCHAFSKOPPELBERG / HAUMOORREDDER

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) wird nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung vom 28.03.02 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.14 für das Gewerbegebiet Schafskoppelberg / Haumoorredder, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A I und A II) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

1. Angestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 18.01.2001. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist ~~durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom _____ bis _____ sowie durch Abdruck in der Segeberger Zeitung Nr. 35/101 im amtlichen Bekanntmachungsteil am 20.02.02~~ erfolgt.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB wurde am 19.02.01 durchgeführt. ~~Auf Beschluß der Gemeindevertretung vom _____ wurde nach § 3 Abs.1 Satz 2 i.V.m. 13 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen.~~

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 13.03.01 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. ~~Die Behörden nach § 4 Abs.1 und § 3 Abs. 2 BauGB wurden gleichzeitig unterrichtet.~~

4. Die Gemeindevertretung hat am 12.06.01 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A I und A II) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 23.07.01 bis 23.08.01 während ~~folgender Zeiten: Montag bis Freitag~~ gemäß § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 13.07.01 in der Segeberger Zeitung Nr. 161/101 ~~zur Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom _____ bis _____ durch Aushang~~ ortsüblich bekanntgemacht.

Itzstedt, den _____
(Siegel) (Unterschrift)
Bürgermeister / Amtsvorsteher

6. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 21.11.01 / 16.01.02 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr.5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A I und A II) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 05.02.02 - 16.02.02 bis vom 05.03.02 - 19.03.02 während ~~folgender Zeiten: Montag bis Freitag~~ erneut öffentlich ausgelegen. ~~Dabei wurde basiert, daß Anregungen nur zu den geänderten Teilen vorgebracht werden können.~~ Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 16.01.02 in der Segeberger Zeitung Nr. 12/101 ~~zur Bekanntmachung durch Aushang in der Zeit vom _____ bis _____ durch Aushang~~ ortsüblich bekanntgemacht. ~~Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs.3 Satz 2 in Verbindung mit § 13 Nr.2 BauGB durchgeführt.~~

Itzstedt, den _____
(Siegel) (Unterschrift)
Bürgermeister / Amtsvorsteher

8. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A I und A II) und dem Text (Teil B) am 28.03.02 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluß gebilligt.

Itzstedt, den _____
(Siegel) (Unterschrift)
Bürgermeister / Amtsvorsteher

9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A I und A II) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzugeben.

Itzstedt, den _____
(Siegel) (Unterschrift)
Bürgermeister

10. Der katastermäßige Bestand am 13.05.2002 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

_____, den _____
(Siegel) (Unterschrift)
Leiter des Vermessungsamtes

11. Die Erteilung des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung 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, sind am _____ ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs.2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 Bau GB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs.3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am _____ in Kraft getreten.

Itzstedt, den _____
(Siegel) (Unterschrift)
Bürgermeister / Amtsvorsteher

ITZSTEDT M. 1 : 10000

BEBAUUNGSPLAN NR. 14

DER GEMEINDE ITZSTEDT FÜR DAS GEWERBEGEBIET SCHAFSKOPPELBERG / HAUMOORREDDER

18.03.02