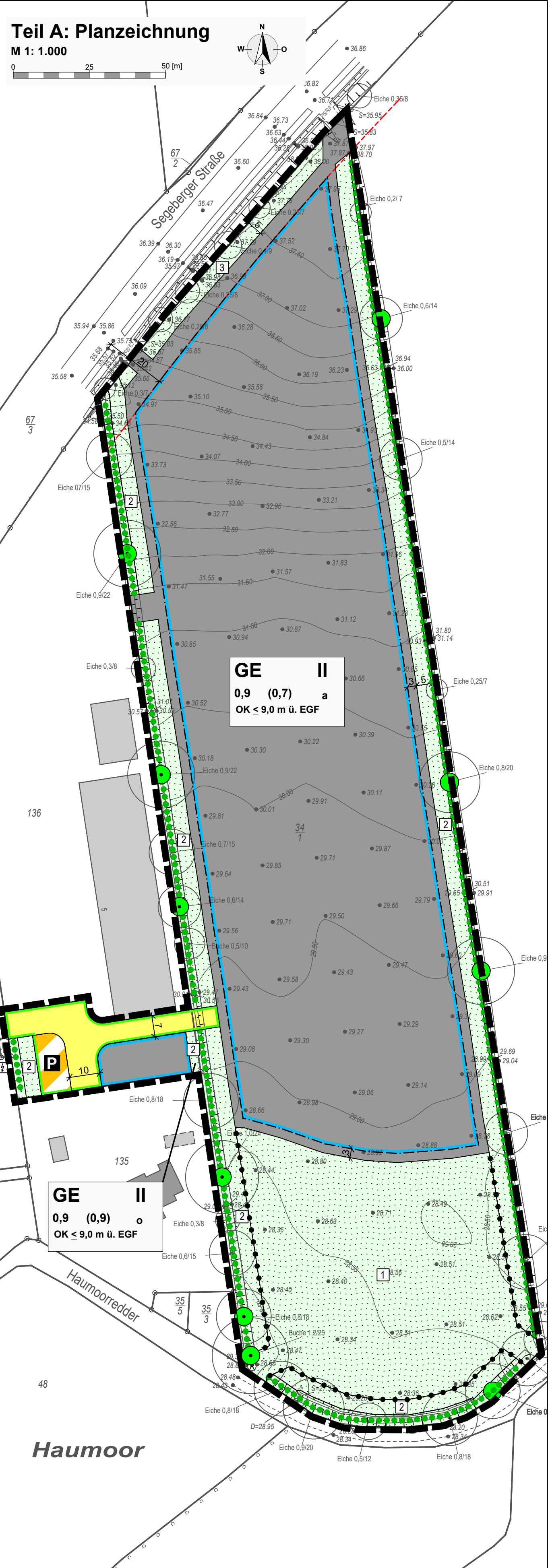


1. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19

Präambel

Aufgrund des § 10 i. V. m § 12 BauGB und § 86 LBO wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Itzstedt vom xx.xx.xxxx folgende Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 der Gemeinde Itzstedt für das Gebiet am östlichen Ortsrand von Itzstedt, zwischen der Bundesstraße B 432/Segeberger Straße, der Schafskoppel und dem Haumoorredder, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



Planzeichenerklärung

Es gilt die Baunutzungsverordnung 2017

I. Festsetzungen (Rechtsgrundlagen)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 15 BauNVO)

GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 21a BauNVO)

0,9 Grundflächenzahl (GRZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß
(0,7) Geschossflächenzahl (GFZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

OK ≤ 9,0 m Oberkante der baulichen Anlagen in Meter als Höchstmaß
 ü. EGF über Erdgeschossfußboden

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

Baugrenze
 a abweichende Bauweise
 o offene Bauweise

Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

— Straßenbegrenzungslinie
 private Straßenverkehrsfläche
 private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

P private Parkfläche

Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Grünflächen - privat
 1 private Retentionsfläche
 2 privater Knickschutzstreifen
 3 privates Schutzgrün

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)

● Erhaltung: Bäume

II. Darstellungen ohne Normcharakter

— vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen
 Flurstücksnummer
 — vorhandene bauliche Hauptanlage
 — vorhandene bauliche Nebenanlage

III. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

— Anbauverbotszone - 20 m zur Bundesstraße (§ 9 Abs. 1 FStrG)
 Hinweis: Gemäß § 9 Abs. 2 FStrG ist für bauliche Anlagen in einer Entfernung bis zu 40 m von der Bundesstraße, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, eine Genehmigung von der Baugenehmigungsbehörde oder der Behörde, die nach anderen Vorschriften für eine Genehmigung zuständig ist, erforderlich.
 ● Biotop: Knick (§ 21 LNatSchG)

Verfahrensvermerk

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom xx.xx.xxxx. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in der „Segeberger Zeitung“, Nr. xx/xxx/Jahrgang, am xx.xx.xxxx.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist vom xx.xx.xxxx bis um xx.xx.xxxx durchgeführt worden.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am xx.xx.xxxx unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Gemeindevertretung hat am xx.xx.xxxx den Entwurf des Bebauungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis um xx.xx.xxxx während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten elektronisch, schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am xx.xx.xxxx durch Abdruck in der „Segeberger Zeitung“ ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.amt-itzstedt.de ins Internet eingestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom xx.xx.xxxx zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung, wurden nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB vom xx.xx.xxxx bis zum xx.xx.xxxx durchgeführt. Die erneute öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten elektronisch, schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, ist in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis zum xx.xx.xxxx durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln bekannt gemacht worden, und ergänzend auf der Internetseite des Amtes Itzstedt unter www.amt-itzstedt.de.

Itzstedt, Siegel (Volker Wulff) - Bürgermeister -

..... Siegel (Vermessungsbüro Sprick und Wachsmuth) - Öffentl. best. Verm.-Ing. -

Itzstedt, Siegel (Volker Wulff) - Bürgermeister -

Itzstedt, Siegel (Volker Wulff) - Bürgermeister -

Itzstedt, Siegel (Volker Wulff) - Bürgermeister -

Itzstedt, Siegel (Volker Wulff) - Bürgermeister -

Itzstedt, Siegel (Volker Wulff) - Bürgermeister -

Teil B: Text

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 - 15 BauNVO)
 - Gewerbegebiet (GE) (§ 8 BauNVO)
 - Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ist die unter § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannte Art von Nutzung (Tankstellen) nicht zulässig.
 - Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ist die unter § 8 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO genannte Art von Nutzung (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.
 - Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO i. V. m. Abs. 9 BauNVO sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe sowie Verkaufsstellen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zulässig. Ausgenommen sind Gewerbebetriebe des Kfz-Handels mit ihren erforderlichen Verkaufs- und Aufstellungsflächen.
 - Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind in dem Gewerbegebiet die in § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO aufgeführten Nutzungen (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftswohnungen sowie für Betriebsinhaber und -leiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind) zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 - 21a)
 - Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)

In dem GE-Gebiet darf die Höhenlage des fertig gestellten Erdgeschossfußbodens (EGF = Oberkante Rohdecke des Erdgeschosses) der Gebäude an dem höchsten Gebäudekante der straßenseitigen Gebäudeseite nicht weniger als 0,10 m bzw. nicht mehr als 0,50 m über die Oberkante der Mittelachse der zugehörigen fertigen Erschließungsstraße liegen. Bezugspunkt ist:

 - bei ebenem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen fertigen Erschließungsstraße,
 - bei fallendem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen fertigen Erschließungsstraße, vermindert um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen der Erschließungsstraße und der Erschließungsstraße zugewandten Gebäudeseite und
 - bei ansteigendem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen fertigen Erschließungsstraße, vermehrt um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen der Erschließungsstraße und der Erschließungsstraße abgewandten Gebäudeseite.
 - Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Die insgesamt zulässige Grundfläche in dem GE-Gebiet darf durch die Grundfläche der in Satz des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,90 überschritten werden.
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 - 23 BauNVO); Hier: Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

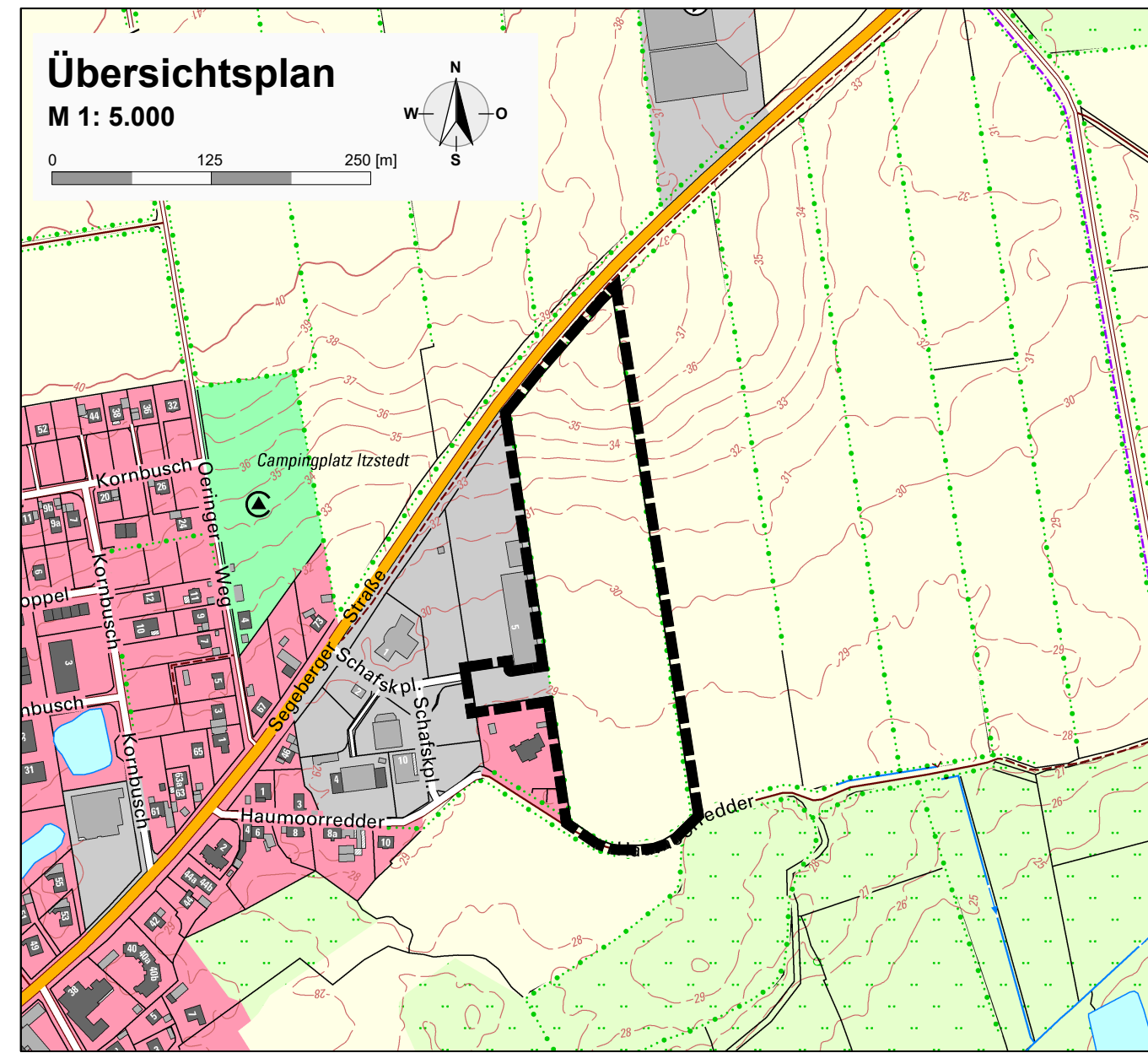
Abweichend von der offenen Bauweise sind in der abweichenden Bauweise bauliche Anlagen in einer Länge von über 50 m - bei Einhaltung der geltenden Abstandsflächen nach LBO - zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG)

Die Grünflächen „Retentionsfläche“ und Knickschutzstreifen“ sind extensiv zu pflegen.
- Baurecht auf Zeit (§ 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 3a BauGB)
 - Innerhalb des Plangebietes des GE-Gebietes sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger verpflichtet hat.
 - Änderungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages für das GE-Gebiet sind zulässig.
- Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBO)

Einzäunung: Die durchgängige Einfriedigung der Gewerbefläche zu den angrenzenden Grundstücken ist im GE-Gebiet bis zu einer Höhe von max. 1,80 m zulässig. Innerhalb der Grünflächen sind Einzäunungen unzulässig.

Hinweis: Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, DIN-Vorschriften u. ä.) können im Bauamt des Amtes Itzstedt, Segeberger Straße 41, 23845 Itzstedt, eingesehen werden.

- Gesetzliche Grundlagen:
- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634, (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist
 - Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
 - Landesbauordnung von Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung des Gesetzes vom 05.07.2024 (GVOBl. 2024, 504)
 - Gesetz zum Schutz der Natur Schleswig-Holstein (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010* (GVOBl. 2010, 301, ber. 486); letzte berücksichtigte Änderung: Ressortbezeichnungen ersetzt (Art. 64 LVO v. 27.10.2023, (GVOBl. S. 514)
 - Straßen- und Wegegesetz des Landes Schleswig-Holstein (StrWG) vom 25.11.2003, GVBl. 2003, 631, letzte berücksichtigte Änderung: mehrfach geändert, § 22 neu gefasst, §§ 18b, 40e und 40f neu eingefügt (Ges. v. 03.05.2022, (GVOBl. S. 622)
 - Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206), zuletzt geändert durch Art. 6 G v. 22.3.2023 I Nr. 88



Satzung der Gemeinde Itzstedt über die 1. Änderung und Ergänzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19

für das Gebiet am östlichen Ortsrand von Itzstedt, zwischen der Bundesstraße B 432/Segeberger Straße, der Schafskoppel und dem Haumoorredder
 Stand: 15. Oktober 2024
 Verfahren: nach § 2, § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

