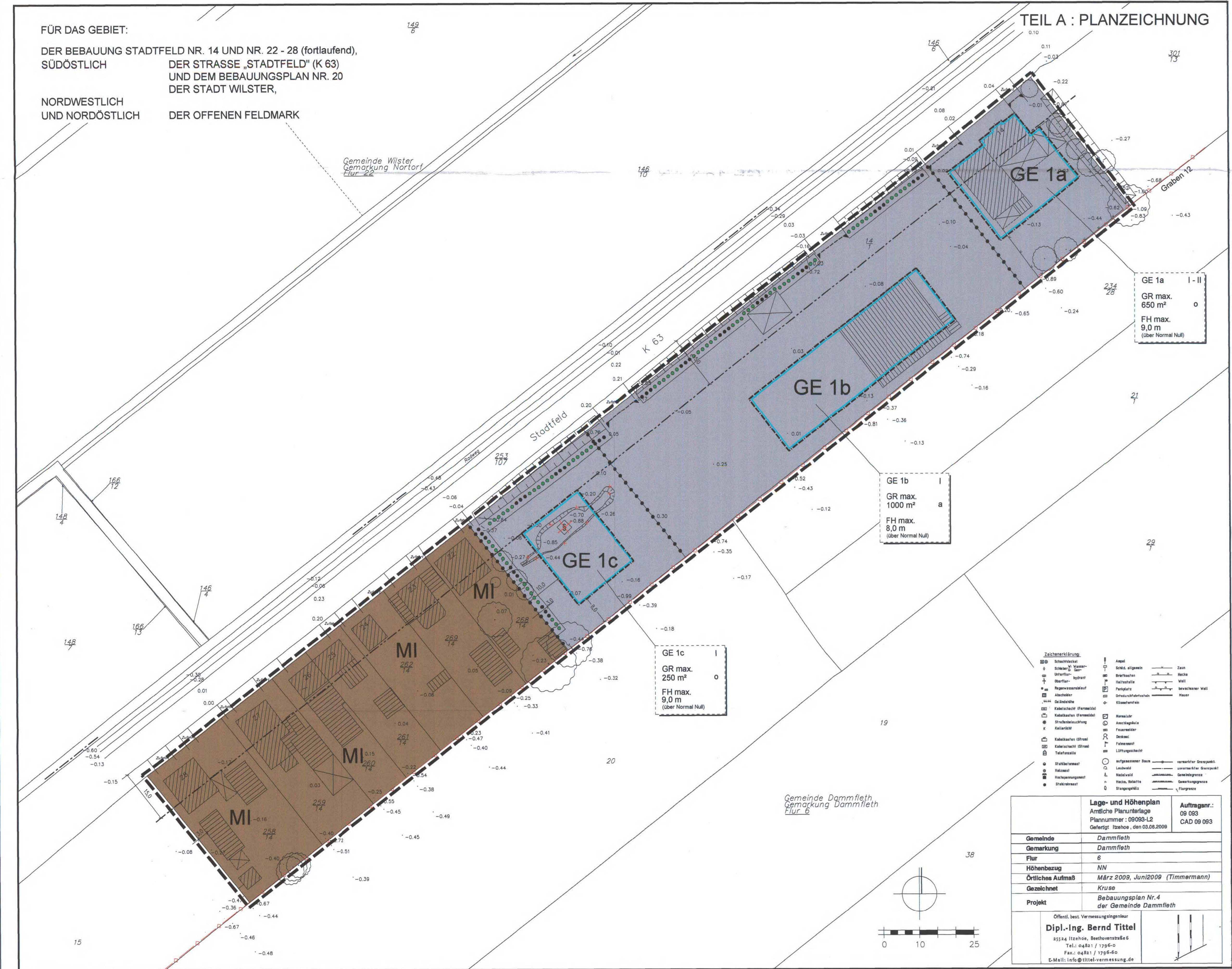


SATZUNG DER GEMEINDE DAMMFLETH ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4 „STADTFELD“



- ### VERFAHRENSVERMERKE
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 03.09.2009. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der „Wilsterischen Zeitung“ am 11.09.2009 erfolgt.
 - Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist abgesehen worden, da im Rahmen des Beteiligungsverfahrens zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes die Öffentlichkeit hinreichend Gelegenheit der Erörterung hatte.
 - Die von der Planung betroffenen Behörden und die sonstigen Planungsträger sowie die anerkannten Naturschutzverbände sind nach § 4 Abs. 1 BauGB („Scoping“) mit Schreiben vom 30.04.2009 unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.
 - Die von der Planung berührten Behörden und die sonstigen Planungsträger sowie die anerkannten Naturschutzverbände sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.09.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Nachbargemeinden wurden nach § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 30.04./18.09.2009 über die Planung benachrichtigt.
 - Die Gemeindevertretung hat am 03.09.2009 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Dammfleth, den 30.09.2010
 - Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung mit Umweltbericht haben in der Zeit vom 21.09.2009 bis zum 20.10.2009 (einschließlich) während der Dienststunden in der Amtsverwaltung Wilstermarsch (Zimmer 22) nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, durch Abdruck in der „Wilsterischen Zeitung“ am 11.09.2009 öffentlich bekannt gemacht worden. Hierbei sind Angaben gemacht worden, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und es ist zugleich darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauplan unberücksichtigt bleiben können.
 - Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der von der Planung berührten Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der anerkannten Naturschutzverbände am 03.09.2009 und am 09.12.2009 geprüft. Das Ergebnis ist am 01.07.2010 mitgeteilt worden.
 - Der Bebauungsplan Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 09.12.2009 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 09.12.2009 gebilligt. Dammfleth, den 30.09.2010
 - Der katastermäßige Bestand vom 29.06.2010, die Geländehöhen sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Itzehoe, den 24.09.2010
 - Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen. Dammfleth, den 30.09.2010
 - Der Beschluss der Gemeindevertretung über die Bebauungsplanung sowie die Stelle, bei der der Plan mit der zusammenfassenden Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Abdruck in der „Wilsterischen Zeitung“ am 04.09.2010 öffentlich 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. 3 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Entfallen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit ihm am 10.09.10 in Kraft getreten. Dammfleth, den 10.09.10
 - Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der gültigen Fassung sowie nach § 84 der Landesbauordnung in der Fassung vom 22. Januar 2009 (GVOB), S. 6ff wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 09.12.2009 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 „Stadtfeld“ der Gemeinde Dammfleth für das Gebiet der Bebauung Stadtfeld Nr. 14 und Nr. 22 - 28 (fortlaufend), südöstlich der Straße „Stadtfeld“ (K 63) und dem Bebauungsplan Nr. 20 der Stadt Wilster, nordwestlich und nordöstlich der offenen Feldmark, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	I. FESTSETZUNGEN Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Art und Maß der baulichen Nutzung GE Gewerbegebiete (s. Teil B - Text, Ziffer I, 1.1 bis 1.2)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	MI Mischgebiete (s. Teil B - Text, Ziffer I, 1.3)	§ 6 BauNVO
	z. B. GR max. 1.000 m ²	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
	z. B. FH max. 9,0 m	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
	I - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
	Bauweise / Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	o Offene Bauweise	§ 22 Abs. 1 BauNVO
	a Abweichende Bauweise (s. Teil B - Text, Ziffer I, 5)	§ 22 Abs. 4 BauNVO
	Baugrenze (s. Teil B - Text, Ziffer I, 2)	§ 23 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	Verkehr Ein- und Ausfahrtbereiche (Gewerbegebiet)	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Hauptversorgungsleitungen Entsorgungsleitung, unterirdisch (Verbanderschliefung, Graben 12)	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
	Grünordnung Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern (s. Teil B - Text, Ziffer I, 6)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (s. Teil B - Text, Ziffer I, 6)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Sonstige Planzeichen Bemaßung in m z. B. GE 1a	
	II. Darstellungen ohne Normcharakter Vorhandene bauliche Anlagen	
	Flurstücksbezeichnung	
	Flurstücksgrenze	
	Gemeindegrenze	
	Fahrbahn / Gehweg / Bankette - Graben	
	Graben / Böschung	
	Einzelbäume ohne Schutzstatus	
	Höhepunkt über NN	
	Mit Realisierung des Bebauungsplanes zukünftig fortfallendes geschütztes Biotop (Kleingewässer)	

TEIL B : TEXT

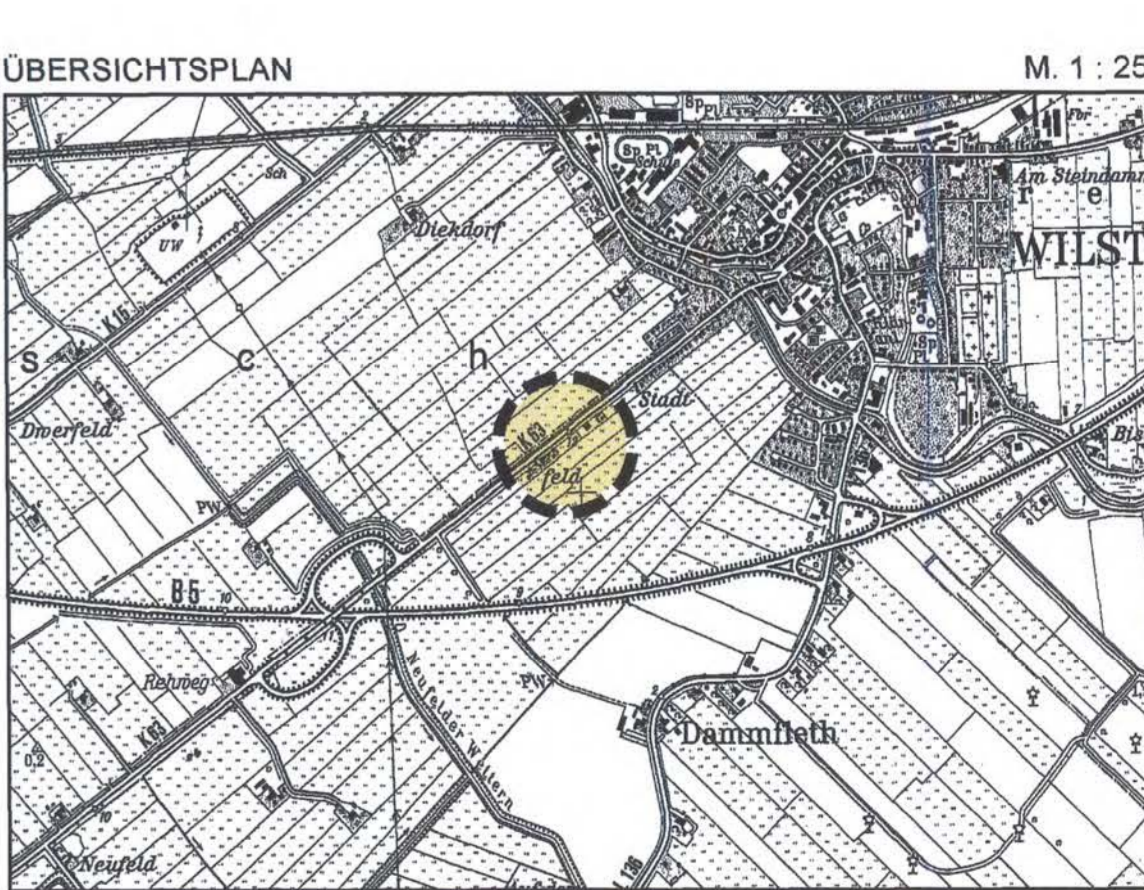
- #### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
- Nutzungsbeschränkungen (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO)**
 - In dem festgesetzten Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO ausgeschlossen.
 - 1.1.1 Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von 300 m² Geschossfläche zulässig, wenn sie
 - nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
 - in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Großhandel-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und
 - diesem gegenüber in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind.
 - 1.1.2 Eine Überschreitung der maximal Geschossfläche von 300 m² für den Einzelhandelsanteil kann darüber hinaus bis zu max. 500 m² ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um besonders großvolumige Handelswaren, z. B. Gewerbebetriebe des Kfz-Handwerks, des Landmaschinenhandels, des Holz- oder holzverarbeitenden Bereichs und eines landwirtschaftlichen Lohnunternehmens handelt.
 - 1.1.3 Eine Überschreitung der maximal Geschossfläche von 300 m² für den Einzelhandelsanteil kann für das Teilgebiet GE 1b, sofern innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes ein Landandelsbetrieb mit Fuhrbetrieb und Baustoffen angedeutet ist, aufgrund der besonderen und flächensensiblen Nutzungsart wie folgt zugelassen werden:
 - Sand, Kies und Steine mit einer Grundfläche von zusammen max. 400 m²
 - Baustoffe mit einer Grundfläche von max. 300 m²
 - Baugeräte und Baumaschinen mit einer Grundfläche von max. 200 m²
 - Wertstoffe und Sekundärstoffen sowie Mutterboden, Grünschnitt, Stubben mit einer Grundfläche von max. 600 m²
 - In diesem Fall kann auf die Unterordnung in Ziffer I. 1.1.1 verzichtet werden.
 - In dem festgesetzten Gewerbegebiet gelten die nachfolgend aufgelisteten Nutzungseinschränkungen:
 - Gaststätten, gewerbliche Versammlungsstätten, Tankstellen mit Ausnahme einer betriebseigenen Tankenanlage, Anlagen für sportliche Zwecke sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO nicht zulässig.
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten (wie z. B. Tanzpaläste, Diskotheken, Bars, Spielhallen, Entertainment-Center, Trödelmärkte) sind gemäß § 1 Abs. 6 und 9 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
 - Ausnahmsweise zulässig sind zwei Betriebsleiterwohnhäuser in den Teilgebieten GE 1a und GE 1c. Die Größe der Betriebsleiterwohnhäuser ist auf eine maximale Grundfläche von 250 m² je Teilgebiet begrenzt.
 - In dem festgesetzten Mischgebiet sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 3, 5, 7 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen - Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für sportliche Zwecke, Tankstellen und Vergnügungsstätten (wie z. B. Diskotheken, Tanzpaläste und Bars) - unzulässig.
- Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)**
 - Die festgesetzten Baugrenzen dürfen unter Beachtung der Abstandsflächen nach der LBO 09 innerhalb des Gewerbegebietes von Flächern bis zu einer Tiefe von 1,5 m überschritten werden.
- Ausnahme vom Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 6 BauNVO und § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB)**
 - Innerhalb des Teilgebietes GE 1a und GE 1b darf die zulässige Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe) bis zu 1,5 m für technisch notwendige Aufbauten (z. B. Brandschutzlüfter, Lüftungsanlagen, Wärmerückgewinnung und sonstige notwendige technische Einrichtungen und Anlagen) als untergeordnete Bauteile bis zu max. 5% der Grundfläche der Hauptgebäude überschritten werden. Hiervon ausgenommen sind die nach der Landesbauordnung angelegten baulichen Anlagen, jedoch nicht Werbeanlagen.
 - Die Errichtung von Sonnenkollektoren ist innerhalb der Gewerbegebiete allgemein zulässig, wobei die zulässige Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe) für diesen Nutzungszweck um maximal 1,0 m überschritten werden darf. Spiegelungen sind auszuschließen.
- Zulässige Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)**
 - In dem festgesetzten Gewerbegebiet darf die so genannte „Kapuppengrenze“ nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO von 80% der Grundstücksfläche, bezogen auf das insgesamt festgesetzte Gewerbegebiet, auch durch die Grundfläche von baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO nicht überschritten werden.
- Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**
 - Innerhalb des Teilgebietes GE 1b mit abweichender Bauweise > a sind Gebäude gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO in offener Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m zulässig.
- Maßnahmen zur Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
 - Für das Gewerbegebiet, Teilgebiete GE 1b und GE 1c zusammengefasst, ist an den südlichen und nördlichen Teilgebietsgrenzen die Herstellung einer Ortsrandgrünordnung innerhalb der planzeichnerisch festgesetzten Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) als lockere Gehölzpflanzung herzustellen und dauerhaft zu erhalten.
- Vorkkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - Zum Schutz der Büro- und der ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen vor Verkehrslärm der K 63 werden Lärmpegelbereiche IV. Die Festsetzungen gelten für die K 63 zugewandten Gebäudeseiten. Für die Seiten- und Rückfronten gelten um jeweils eine Stufe niedrigere Lärmpegelbereiche.

TEIL B : TEXT (FORTSETZUNG)

- Hinweis**
 - Der sich aus der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 4 zusätzlich zum genehmigten Bestand ergebende Kompensationsbedarf für die mit der Satzung planungsrechtlich ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft, der nicht innerhalb des Planungsgebietes nachgewiesen und zugeordnet werden kann, wird außerhalb des Planungsgebietes in der Gemarkung Abteismarsch, Flur 2, Flurstück 46 in einer Flächengröße von insgesamt 2.030 m² nachgewiesen.

SATZUNG DER GEMEINDE DAMMFLETH - KREIS STEINBURG - ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 4 „STADTFELD“

FÜR DAS GEBIET:
DER BEBAUUNG STADTFELD NR. 14 UND NR. 22 - 28 (fortlaufend),
SÜDÖSTLICH DER STRASSE „STADTFELD“ (K 63)
UND DEM BEBAUUNGSPLAN NR. 20 DER STADT WILSTER,
NORDWESTLICH UND NORDÖSTLICH DER OFFENEN FELDMARK



- SATZUNG -

Bestand- und Verbandsplan Gemeindevertretung vom 09.12.2009 Gesamtabwägung / Satzungsbeschluss Bestandsetzung	Planverfasser: Björn Schuchter 24613 Aukrug	Maßstab: 1:500 (im Original)	Planungsstand: vom 09.12.2009 (Plan Nr. 2.0)
--	---	------------------------------------	--

Es gilt die Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionsorientierungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).
Es gilt die Planzeichnungsverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990