

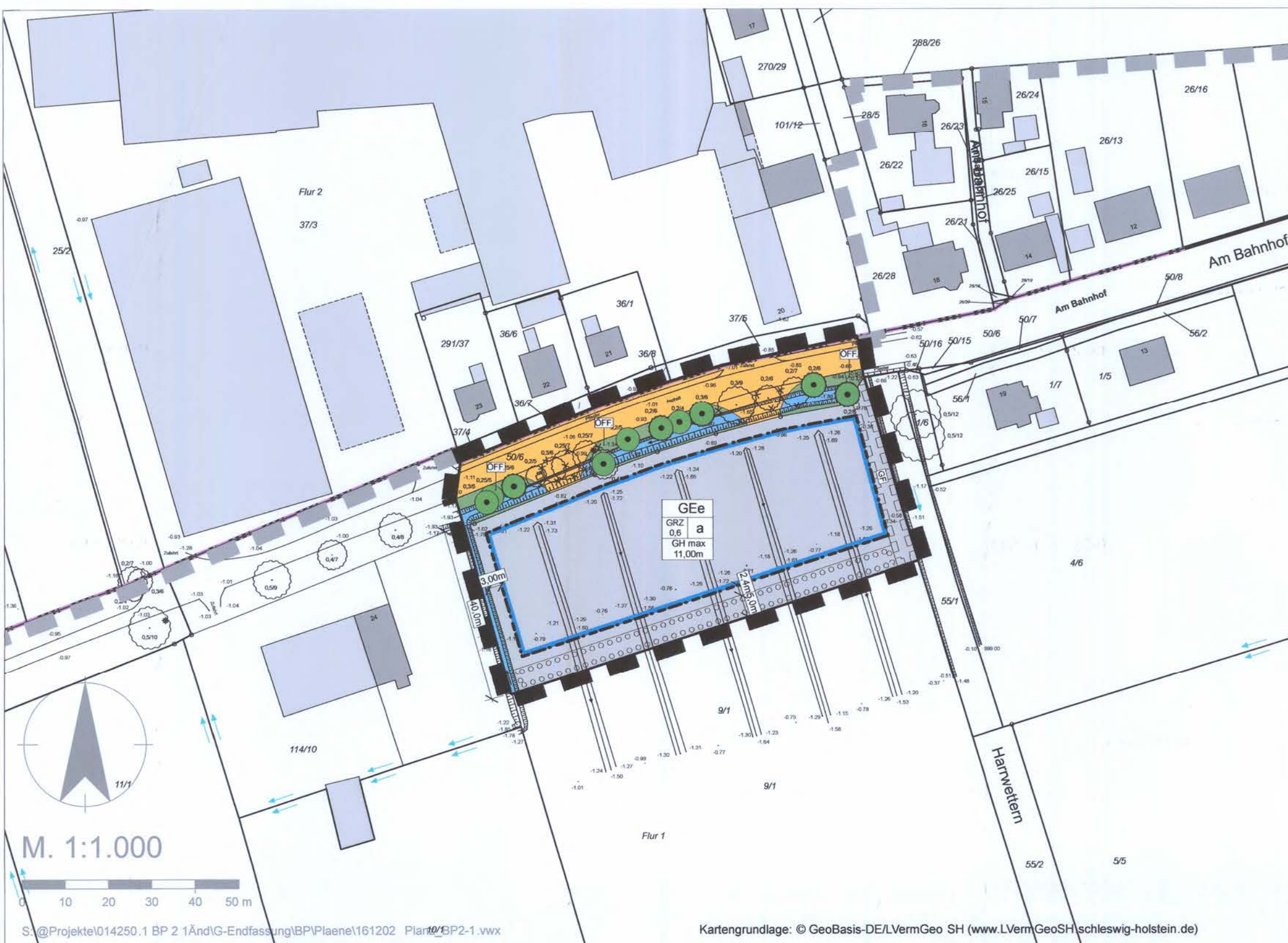
SATZUNG DER GEMEINDE LANDSCHEIDE ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 2 "ERWEITERUNG GEWERBEBEBIET AM BAHNHOF"

FÜR DEN BEREICH SÜDLICH DER STRASSE AM BAHNHOF, WESTLICH AM BAHNHOF NR. 19, ÖSTLICH AM BAHNHOF NR. 24 UND NÖRDLICH DER FREIEN LANDSCHAFT

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722) sowie die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO S-H) in der zur Zeit geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 29.11.2016 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 2 der Gemeinde Landscheide für den Bereich südlich der Straße Am Bahnhof, westlich Am Bahnhof Nr. 19, östlich Am Bahnhof Nr. 24 und nördlich der freien Landschaft, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

TEIL A: PLANZEICHNUNG



PLANZEICHNERKLÄRUNG

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
- GEe** Eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 BauNVO)
- GRZ 0,6** maximal zulässige Grundflächenzahl
- GH max 11,00 m** maximal zulässige Gebäudehöhe
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)
- Baugrenze**
- a** Abweichende Bauweise
- Verkehrsflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsflächen**
- Grünflächen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- ÖFF.** Öffentliche Grünflächen
- WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT, DEN HOCHWASSERSCHUTZ UND DIE REGELUNGEN DES WASSERABFLUSSES** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- Wasserflächen**
- FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Erhalt. Bäume**

- SONSTIGE PLANZEICHEN**
- GF** Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen mit Angabe des Begünstigten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Erweiterung des B-Plans Nr. 2 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 2

TEIL B: TEXT

- 1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
- 1.1 Eingeschränkte Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)**
- Zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO:
- Gewerbebetriebe und öffentliche Betriebe, die das Wohnen nicht wesentlich stören,
 - Lagerhäuser,
 - Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
- Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:
- Lagerplätze,
 - Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - Tankstellen,
 - Vergnügungsstätten,
- Ausgeschlossen sind Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs wären.
- 1.2 Zulässigkeit von Einzelhandel im Plangebiet (§ 8 BauNVO und § 1 Abs. 4 BauNVO)**
- Einzelhandelsbetriebe sind gem. § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO im eingeschränkten Gewerbegebiet ausgeschlossen.
- 2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
- 2.1 Höhenbezugsebene**
- Im gesamten Geltungsbereich der 1. Erweiterung des B-Plans Nr. 2 ist die Höhenbezugsebene der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen die Oberkante der Straße Am Bahnhof.

2.2 Höhenentwicklung

Im eingeschränkten Gewerbegebiet sind Dachaufbauten und sonstige Nebenanlagen auf dem Dach, die über die festgesetzte maximale Gebäudehöhe hinausragen, unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind technisch oder betrieblich erforderliche Anlagen (z.B. Aufzugsüberfahrten, Haustechnik, Sonderkommunikationsanlagen) sowie Solaranlagen, sofern diese max. 3 m über die festgesetzte Gebäudehöhe hinausragen. Die Höhenbeschränkung für ausnahmsweise zulässige Anlagen gilt nicht für Antennen.

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

3.1 Bauweise

Im Gewerbegebiet wird eine abweichende Bauweise mit Gebäuden mit über 50 m Fassadenlänge festgesetzt.

4 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das Geh- und Fahrrecht auf dem Flurstück 9/1 wird in einer Breite von 5,0 m ab OK Böschung der westlich angrenzenden „Harwettern“ (Flurstück 55/1) zugunsten des Deich- und Hauptzielverbandes Wilstermarsch zur Unterhaltung des Entwässerungsgrabens (im Plan mit GF gekennzeichnet) festgesetzt.

II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

5.1 Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine dichte, geschlossene zweireihige Hecke zu pflanzen. Es sind standortgerechte Sträucher (2 x verpflanzt, mindestens 60/100) diagonal versetzt in einem Pflanzabstand von maximal 1,50 m, zu pflanzen. Zusätzlich sind im Abstand von jeweils 10 m Einzelbäume (Pflanzqualität Hochstamm, 3 x v., m Db, Stammumfang 16-18 cm) in die Hecke zu integrieren.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

6 Gestalterische Festsetzungen (§ 84 LBO)

6.1 Gliederung von Fassadenflächen

Es wird festgesetzt, dass großflächige Fassadenflächen, die eine Länge von 50 m überschreiten, gestalterisch zu gliedern sind. Dies kann beispielsweise durch Vor- / Rücksprünge von mind. 50 cm, Materialwechsel, Begrünung oder andere optisch wirksame Maßnahmen erfolgen.

6.2 Werbeanlagen

Es sind nur Werbeanlagen zulässig, die die festgesetzte maximale Gebäudehöhe nicht überschreiten.

Hinweise

Umgang mit anfallendem Oberflächenwasser

Das im Plangebietbereich der 1. Erweiterung des B-Planes Nr. 2 anfallende Oberflächenwasser soll in den dafür vorgesehenen nördlichen Graben (Flurstück 50/6) geleitet werden. Einzelheiten werden im Rahmen der nachfolgenden Genehmigungsplanungen geregelt. Es wird auf die „technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation“ (Landesrecht Schleswig-Holstein) hingewiesen.

Bauzeitenregelungen

Gemäß der Aussagen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags sind folgende Bauzeitenregelungen zu beachten:

Die Beseitigung von Gehölzen darf nur im Zeitraum von 1.12. – 28.2. erfolgen. Abweichend kann die Fällung auch innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Frist vom 1.10. – 14.03. erfolgen, wenn zuvor eine Besatzkontrolle bezüglich Fledermäusen stattgefunden hat und negativ ausfällt.

Das Räumen von Röhricht innerhalb Entwässerungsgräben darf nur innerhalb der Frist vom 16.08. – 28.02. erfolgen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 08.09.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Wilsterischen Zeitung am 05.10.2015 erfolgt und zusätzlich zeitgleich im Internet auf der homepage unter www.wilstermarsch.de bereitgestellt worden.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 21.09.2015 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 27.06.2016 durchgeführt.
- Die Gemeindevertretung hat am 27.06.2016 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 mit Begründung 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 19.07.2016 bis 19.08.2016 während folgender Zeiten: Montag bis Mittwoch und Freitag 8.00 Uhr – 12.00 Uhr, Donnerstag, 8.30 Uhr – 12.00 Uhr, Montag und Dienstag 14.00 Uhr – 15.30 Uhr, Donnerstag, von 13.00 Uhr – 18.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 11.07.2016 in der Wilsterischen Zeitung ortsüblich bekannt gemacht und zusätzlich zeitgleich im Internet auf der homepage www.wilstermarsch.de bereitgestellt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 18.07.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.



Ort, Datum, Siegelabdruck
 20.12.2016 Amt / Gemeinde
 Unterschrift  Bürgermeister

- Der katastermäßige Bestand am 30.11.2016 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden wie richtig bescheinigt.

Ort, Datum, Siegelabdruck
 20.12.2016
 Unterschrift  Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur



- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 29.11.2016 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

- Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 29.11.2016 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Ort, Datum, Siegelabdruck
 20.12.2016
 Unterschrift  Bürgermeister

- Der Landrat des Kreises Steinburg hat mit Bescheid vom 14.02.2017 Az.: 267/17 Sy Az diese B-Plan-Satzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - genehmigt.

- Die Gemeindevertretung hat die Nebenbestimmungen durch den satzungsmäßigen Beschluss vom erfüllt, die Hinweise sind beachtet. Der Landrat des Kreises Steinburg hat die Erfüllung der Nebenbestimmungen mit Bescheid vom Az.: bestätigt.

Ort, Datum, Siegelabdruck
 03.03.2017
 Unterschrift  Bürgermeister

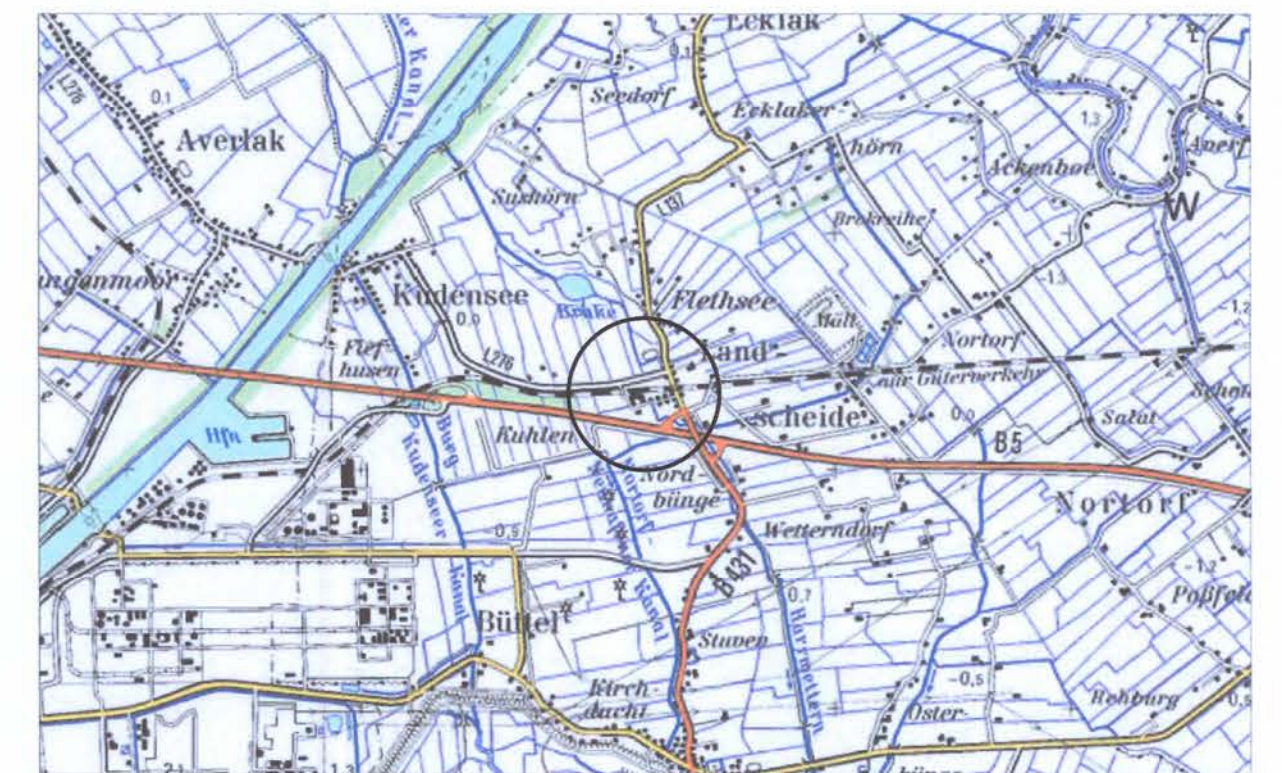
- (Ausfertigung) Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.

Ort, Datum, Siegelabdruck
 03.03.2017
 Unterschrift  Bürgermeister

- Die Erteilung der Genehmigung des B-Planes sowie die Stelle, bei der der Plan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, wurden am 20.03.2017 (vom bis) ortsüblich bekannt gemacht. 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 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 21.03.2017 in Kraft getreten.

Ort, Datum, Siegelabdruck
 03.03.2017
 Unterschrift  Bürgermeister

Übersichtskarte



SATZUNG DER GEMEINDE LANDSCHEIDE ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS NR. 2 "ERWEITERUNG GEWERBEBEBIET AM BAHNHOF"

FÜR DEN BEREICH SÜDLICH DER STRASSE AM BAHNHOF, WESTLICH AM BAHNHOF NR. 19, ÖSTLICH AM BAHNHOF NR. 24 UND NÖRDLICH DER FREIEN LANDSCHAFT

BEARBEITUNGSPHASE: GENEHMIGUNGSFASSUNG PROJEKT-NR.: 014250.1 PROJEKTBEARBEITER: SCHIRSCH/PETERS

AC PLANERGRUPPE
 STADTPLANER | ARCHITEKTEN | LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe | 04821.682.80 | www.ac-planergruppe.de
 Geschwister-Schoell-Straße 9 | 20251 Hamburg | 040.4232.6444 | post@ac-planergruppe.de