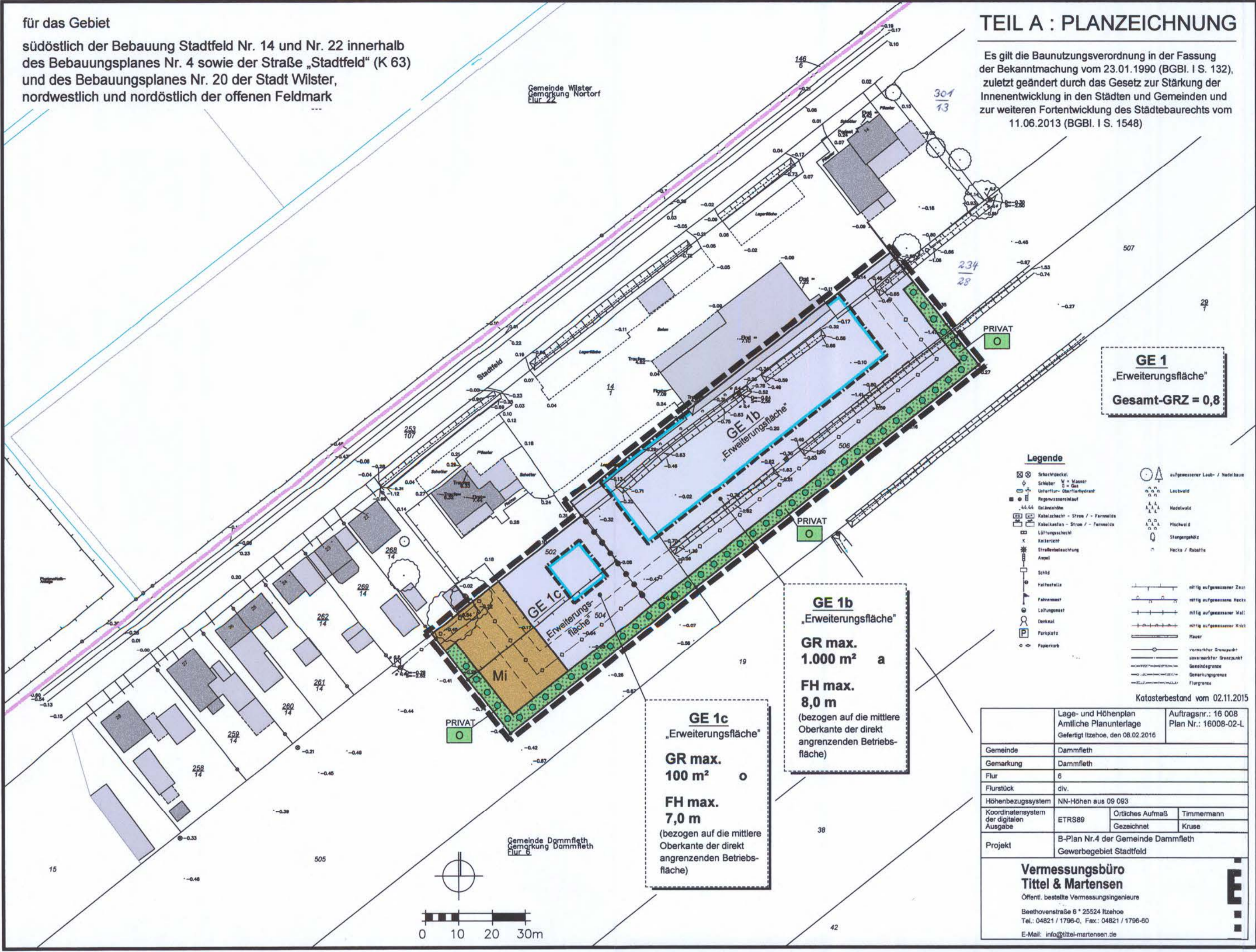


SATZUNG DER GEMEINDE DAMMFLETH ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 „STADTFELD“



ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Bauutzungsverordnung (PlanVz) in der Fassung vom 18.12.1990, geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 2253)

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Art und Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	GE Gewerbegebiet / „Erweiterungsfläche“ (s. Teil B - Text)	§ 8 BauNVO
	MI Mischgebiete (s. Teil B - Text)	§ 6 BauNVO
Gesamt-GRZ = 0,8	Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) als Gesamt-GRZ (s. Teil B - Text)	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
GR max. 1.000 m²	Höchstzulässige Grundfläche (GR) mit Flächenangabe	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
FH max. 8,0 m	Höchstzulässige Firsthöhe (Bezugshöhe s. Nutzungsschablonen und s. Teil B - Text)	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
	Bauweise / Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Offene Bauweise	§ 22 Abs. 1 BauNVO
	Abweichende Bauweise (s. Teil B - Text)	§ 22 Abs. 4 BauNVO
	Baugrenze (s. Teil B - Text)	§ 23 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	Hauptversorgungsleitungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
	Entsorgungsleitung, unterirdisch (verlegte Versorgungsleitungen „Graben 12“)	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Grünordnung	§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB
	Grünflächen, privat	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Zweckbestimmung:	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	„Ortsrandeigrünung“ (s. Teil B - Text)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB
	Umgrenzung von Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern mit Erhaltungsgebot (s. Teil B - Text)	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Sonstige Planzeichen	
	Bemaßung in m	z. B. 10,0
	Bezeichnung von Teilgebieten	z. B. GE 1b
	II. Darstellungen ohne Normcharakter	
	Vorhandene bauliche Anlagen	
	Flurstücksbezeichnung	
	Flurstücksgrenze	
	Flur	
	Gemeindegrenze	
	Fahrbahn / Gehweg / Bankette	
	Graben / Böschung	
	Einzelbäume ohne Schutzstatus	
	Höhenpunkt über NN-0,32

TEIL B : TEXT

I. PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungsbeschränkungen (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO)

1.1 In dem festgesetzten Gewerbegebiet / „Erweiterungsfläche“ sind Einzelhandelsbetriebe gemäß § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO ausgeschlossen.

1.1.1 Ausnahmeweise 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 maximalen Geschossfläche von 300 m² für den Einzelhandelsanteil kann darüber hinaus bis zu max. 500 m² ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um besonders großvolumige Handelsgüter, z.B. Gewerbebetriebe des Kfz-Handwerks, des Landmaschinenhandels, des holzver- oder holzverarbeitenden Bereichs und eines landwirtschaftlichen Lohnunternehmens handelt.

1.1.3 Eine Überschreitung der maximalen Geschossfläche von 300 m² für den Einzelhandelsanteil kann für das Teilgebiet GE 1b der „Erweiterungsfläche“, sofern innerhalb des festgesetzten Gewerbegebietes / „Erweiterungsfläche“ ein Landhandelsbetrieb mit Fuhrbetrieb und Baustoffen ansiedelt ist, aufgrund der besonderen und flächenintensiven Nutzungart wie folgt zugelassen werden:

- Sand, Kies und Steine mit einer Grundfläche von zusammen max. 400 m²
- Baustoffe mit einer Grundfläche von max. 200 m²
- Baugeräte und Baumaschinen mit einer Grundfläche von max. 100 m²
- Wertstoffe und Sekundärstoffen sowie Mutterboden, Grünchnitt, Stubben mit einer Grundfläche von max. 400 m²

In diesem Fall kann auf die Unterordnung in Ziffer 1.1.1 verzichtet werden.

1.2 In dem festgesetzten Gewerbegebiet gelten die nachfolgend aufgelisteten Nutzungseinschränkungen:

- Gaststätten, gewerbliche Versammlungsstätten, Tankstellen mit Ausnahme einer betriebseigenen Tankanlage, 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.

2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen unter Beachtung der Abstandsflächen nach der Landesbauordnung innerhalb des Gewerbegebietes von Vordächern bis zu einer Tiefe von 1,5 m überschritten werden.

3. Ausnahme vom Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 6 BauNVO und § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB)

3.1 Innerhalb dem Teilgebiet GE 1b der „Erweiterungsfläche“ darf die zulässige Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe) bis zu 1,5 m für technisch notwendige Aufbauten (z.B. Brandschutzlüfter, Lüftungsanlagen, Wärmerückgewinnung und sonstige notwendige technischen Einrichtungen und Anlagen) als untergeordnete Bauteile bis zu max. 5% der Grundfläche der Hauptgebäude überschritten werden.

3.2 Die Errichtung von Sonnenkollektoren auf den Dächern der Gebäude innerhalb der „Erweiterungsfläche“ ist allgemein zulässig, wobei die zulässige Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe) für diesen Nutzungszweck maximal 1,5 m überschritten werden darf. Spiegelungen sind auszuschließen.

4. Zulässige Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

In dem festgesetzten Gewerbegebiet / „Erweiterungsfläche“ darf die so genannte „Kappungsgrenze“ nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO von 80% der Grundstücksfläche, bezogen auf das insgesamt festgesetzte Gewerbegebiet / „Erweiterungsfläche“ auch durch die Grundfläche von baulichen Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO nicht überschritten werden.

5. Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Innerhalb des Teilgebietes GE 1b / „Erweiterungsfläche“ mit abweichender Bauweise > a < sind Gebäude gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO in offener Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m zulässig.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Grünordnung (§ 1a Abs. 3 Satz 3 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

6.1 Gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB wird die innerhalb des Plangebietes an den Plangebietesrändern jenseits des Grabenunterhaltungstreifens nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 20 BauGB festgesetzte Fläche in einer Gesamtflächengröße von 900 m² in Form einer naturnah zu entwickelnden privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeigrünung“ entsprechend einem Kompensationsbedarf von 675 m² dem Gewerbegebiet / „Erweiterungsfläche“ als Ausgleichsfläche zu 100% zugeordnet.

6.2 Die Gehölzpflanzungen sind auf insgesamt 225 m Länge in jeweils 4 m breiten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Ortsrandeigrünung“ als Laubgehölzpflanzung herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind umgehend gleichwertig zu ersetzen.

II. Örtliche Bauvorschriften (§ 84 LBO)

1. Werbeanlagen

Unzulässig sind grundsätzlich

- Werbeanlagen auf Dächern,
- Anlagen mit wechsellundem und / oder bewegtem Licht,
- nach oben abstrahlende Beleuchtungen.

III. Hinweise

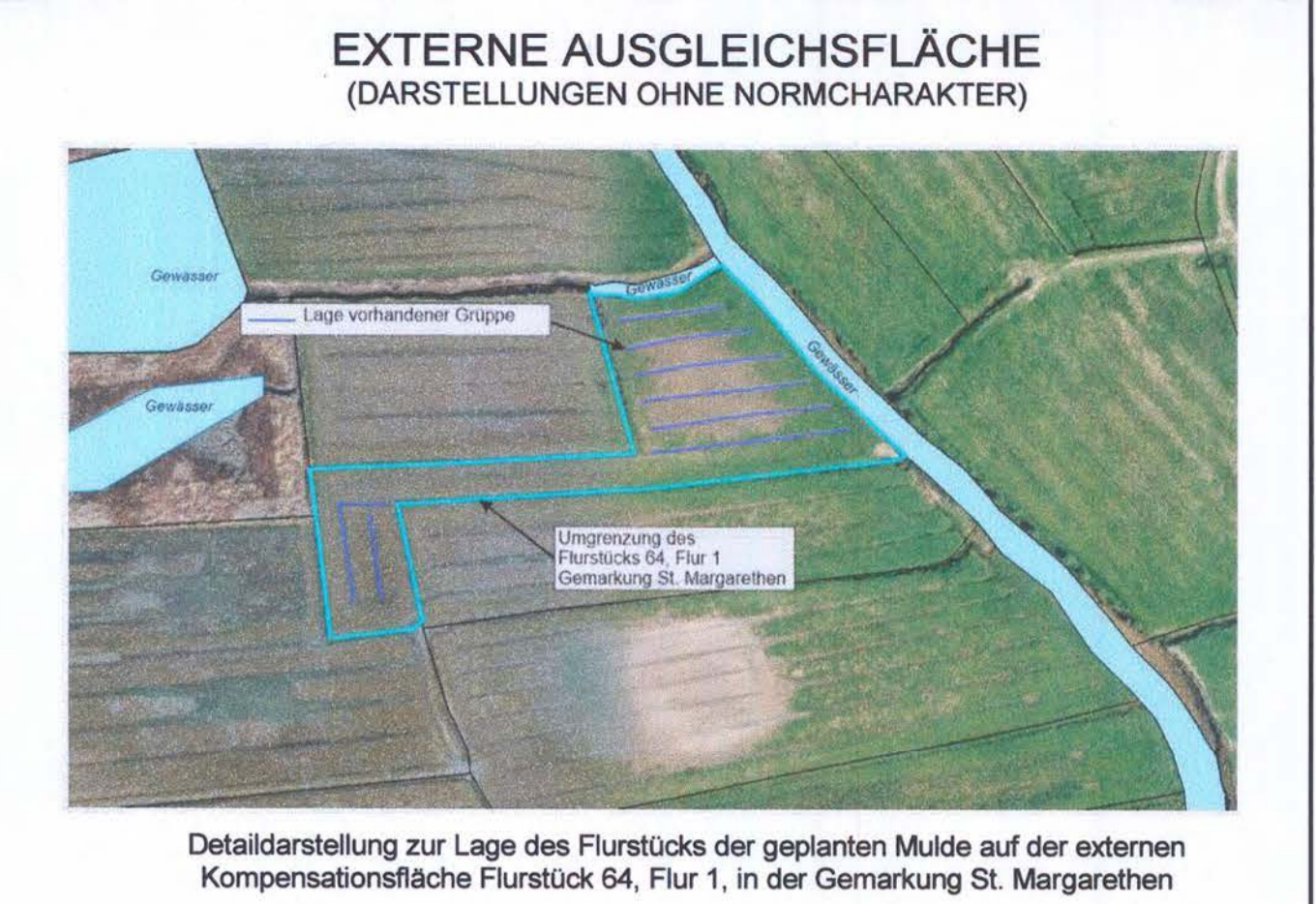
Kompensation:

Der sich aus der Satzung zur 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 zusätzlich ergebende Kompensationsbedarf für die mit der Satzung planungsrechtlich ermittelten Eingriffe in Natur und Landschaft, die nicht innerhalb des Plangebietes kompensiert werden können, wird für das Gewerbegebiet / „Erweiterungsfläche“ außerhalb des Plangebietes

- auf dem Flurstück 64 der Flur 1 in der Gemarkung St. Margarethen aus dem Vorrats-Ausgleichsflächenpool des Amtes Wilstermarsch in einer Flächengröße von 2.921 m² abgelöst.
- Zudem ist eine Mulde auf einer Fläche von mindestens 440 m² auf der vorgesehenen externen Ausgleichsfläche herzustellen.

Ausenschutz:

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dürfen alle Arbeiten an Gehölzen und die Baufeldräumung gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Schonzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars ausgeführt werden.



VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 14.12.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der „Wilsterschen Zeitung“ am 04.01.2016 und zusätzlich durch Bereitstellung im Internet am 04.01.2016 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 25.02.2016 im Rahmen einer öffentlichen Informationsveranstaltung durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die anerkannten Naturschutzverbände sind nach § 4 Abs. 1 BauGB („Scoping“) mit Schreiben vom 12.01.2016 zu dem Planvorhaben unterrichtet und u. a. zur Ausübung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.
- Die Gemeindevertretung hat am 28.07.2016 den Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 mit Begründung einschließlich Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung einschließlich Umweltbericht haben in der Zeit vom 05.09.2016 bis zum 05.10.2016 (einschließlich) während der Dienststunden im Amt Wilstermarsch (Zimmer 24), Kohlmarkt 25 in 25554 Wilster nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. 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 „Wilsterschen Zeitung“ am 24.08.2016 und zusätzlich durch Bereitstellung im Internet am 24.08.2016 ortsüblich 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 von der Planung berührten Behörden und die sonstigen Planungsträger sowie die anerkannten Naturschutzverbände sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19.06.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Nachbargemeinden wurden nach § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.01.2016 von der Planung unterrichtet.
Dammfleth, 29.08.2016
- Der katastermäßige Bestand vom 02.11.2015 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Itzhoer, 14.11.2016
- Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der von der Planung berührten Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der anerkannten Naturschutzverbände am 28.07.2016 und am 27.10.2016 geprüft. Das Ergebnis ist jeweils mitgeteilt worden.
- Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 27.10.2016 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 27.10.2016 gebilligt.
Dammfleth, 24.11.2016
- Der Beschluss der Gemeindevertretung über die Bebauungsplansatzung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung einschließlich Umweltbericht 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 „Wilsterschen Zeitung“ am 14.03.2017 und zusätzlich durch Bereitstellung im Internet am 14.03.2017 ortsüblich 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 Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen.
Dammfleth, 15.03.2017

Verfahrensvermerke

Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der von der Planung berührten Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der anerkannten Naturschutzverbände am 28.07.2016 und am 27.10.2016 geprüft. Das Ergebnis ist jeweils mitgeteilt worden.

Die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 27.10.2016 von der Gemeindevertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung mit Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Gemeindevertretung vom 27.10.2016 gebilligt.
Dammfleth, 24.11.2016

Der Beschluss der Gemeindevertretung über die Bebauungsplansatzung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung einschließlich Umweltbericht 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 „Wilsterschen Zeitung“ am 14.03.2017 und zusätzlich durch Bereitstellung im Internet am 14.03.2017 ortsüblich 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 Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen.
Dammfleth, 15.03.2017

O. Quil
Bürgermeister

O. Quil
Bürgermeister

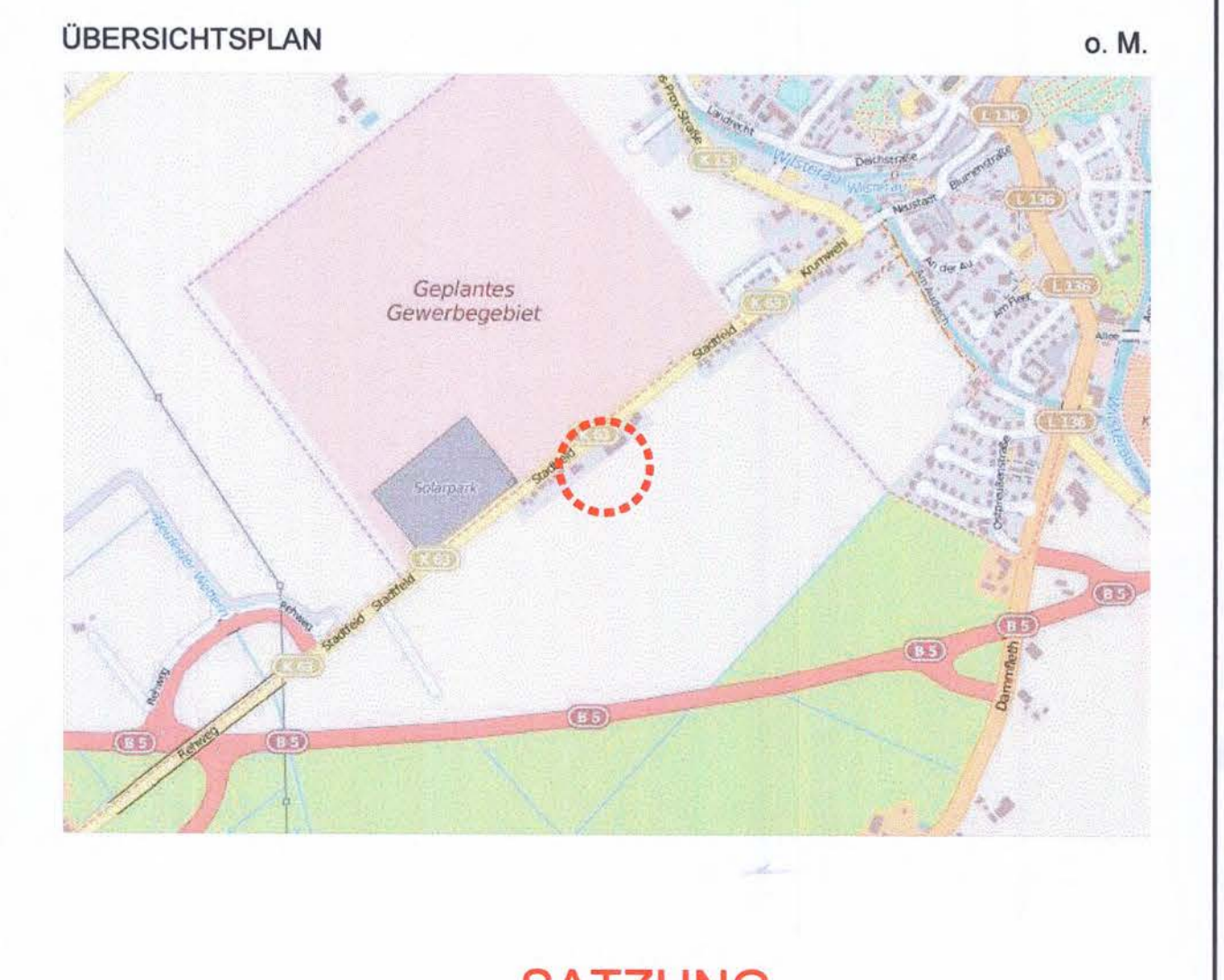
O. Quil
Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der gültigen Fassung sowie nach § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom 27.10.2016 folgende Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 4 „Stadtfeld“ der Gemeinde Dammfleth für das Gebiet südöstlich der Bebauung Stadtfeld Nr. 14 und Nr. 22 innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 4 sowie der Straße „Stadtfeld“ (K 63) und des Bebauungsplanes Nr. 20 der Stadt Wilster, nordwestlich und nordöstlich der offenen Feldmark, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Es gilt die Bauutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und zur weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

SATZUNG DER GEMEINDE DAMMFLETH - KREIS STEINBURG - ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG und ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 4 „STADTFELD“

Für das Gebiet südöstlich der Bebauung Stadtfeld Nr. 14 und Nr. 22 innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 4 sowie der Straße „Stadtfeld“ (K 63) und des Bebauungsplanes Nr. 20 der Stadt Wilster, nordwestlich und nordöstlich der offenen Feldmark



Beratungs- und Verfahrensstand: Gemeindevertretung vom 27.10.2016 Gesamtwahlprüfung / Satzungsbeschluss Bekanntmachung	Planverfasser: BIS-SCHARLBBE 24613 Aukrug	Maßstab: 1 : 1.000 (im Original)	Planungsstand vom 13.10.2016 (Plan Nr. 2.0)
---	---	--	---