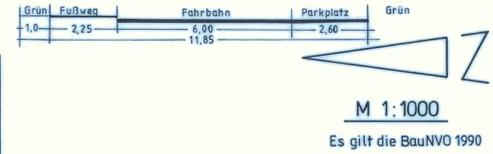
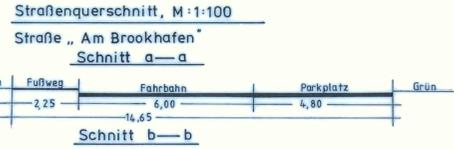


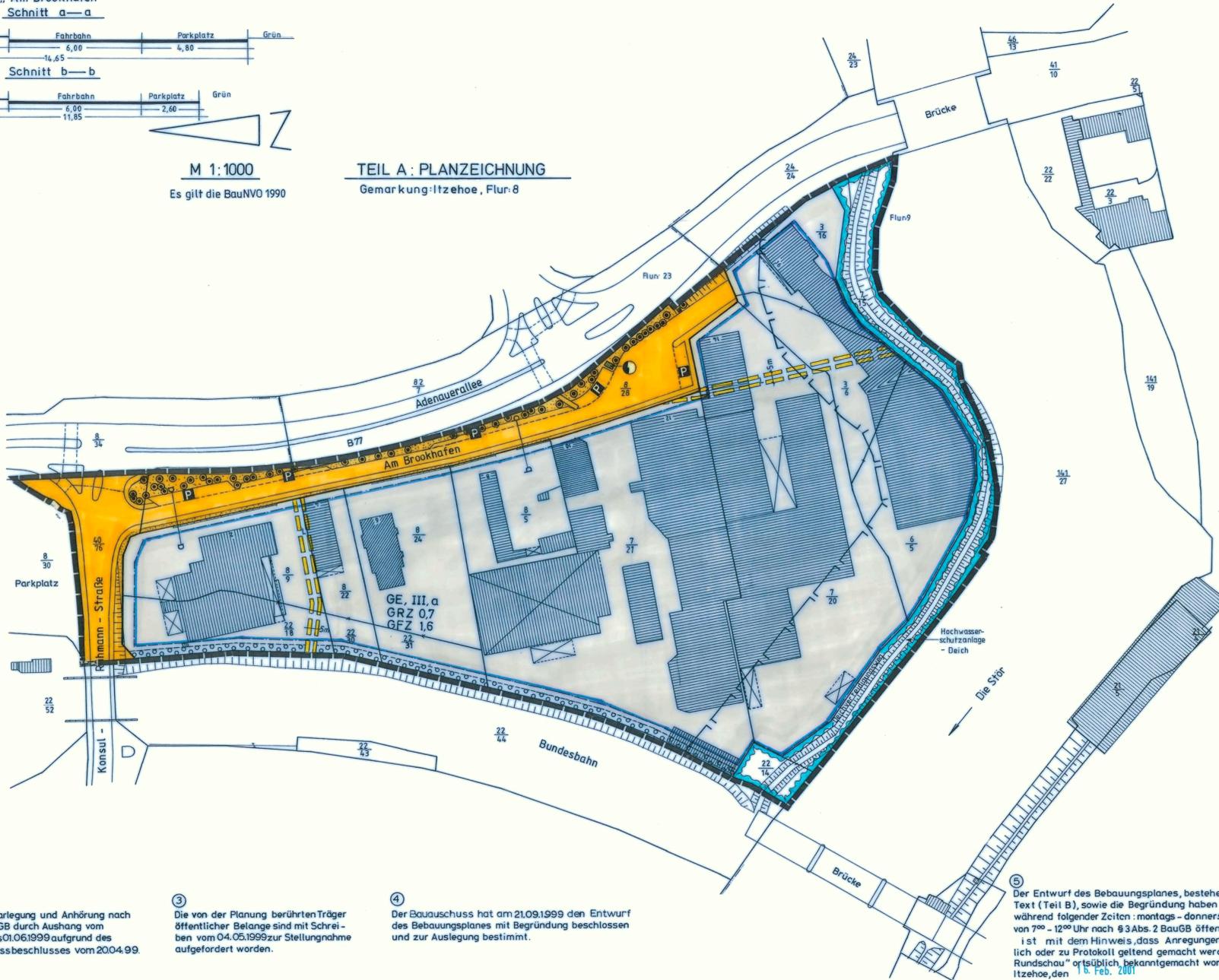
SATZUNG DER STADT ITZEHOE ÜBER DIE 1.ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.51 FÜR DAS GEBIET - AM BROOKHAFEN -

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung von Schleswig-Holstein (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom 16.11.2000 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr.51 für das Gebiet „Am Brookhafen“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:



TEIL A: PLANZEICHNUNG

Gemarkung: Itzehoe, Flur 8



Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
I. Festsetzungen (Anordnungen normativen Inhalts)		
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 51	§ 9 Abs. 7 BauGB
GE	Art der baulichen Nutzung Gewerbegebiet (siehe Text Nr.1)	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 8 BauNVO
III	Maß der baulichen Nutzung Zahl der Vollgeschosse, maximal	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
GRZ	Zahl der Vollgeschosse, maximal	§ 18 BauNVO
GFZ	Grundflächenzahl	§ 19 BauNVO
	Geschoßflächenzahl	§ 20 BauNVO
a	Bauweise Abweichende Bauweise (siehe Text Nr. 4)	§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB § 22 Abs. 4 BauNVO
—	Überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB
—	Baugrenzen	§ 23 Abs. 3 BauNVO
—	Verkehrsflächen	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
P	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB
—	Öffentliche Parkfläche	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
—	Straßenbegleitgrün	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
—	Anpflanzen von Bäumen (siehe Text Nr.5.3)	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
—	Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern (siehe Text Nr.5.1)	§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
—	Erhalten von Bäumen (siehe Text Nr.5.2 u.5.4)	§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
—	Flächen für die Versorgung - Umformerstation-	§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB
—	Leitungsrecht (siehe Text Nr.6)	§ 9 Abs.1 Nr. 21 BauGB
II. Nachrichtliche Übernahme		
—	Erholungsschutzstreifen 50m, § 40 Landschaftspflegegesetz	
—	Hochwasserschutzanlage - Deich-	§ 9 Abs. 6 BauGB
III. Darstellungen ohne Normcharakter		
—	Flurstücksnummer	
—	Flurstücksgrenze	
—	künftig forfallende Flurstücksgrenze	
—	Flurgrenze	
—	Böschung	
—	Vorhandene Bebauung	

- ### TEIL B: TEXT
- In Ergänzung zur Planzeichnung (Teil A) wird folgendes festgesetzt:
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 4 bis 9 BauNVO)**
Folgende Nutzungen sind unzulässig:
a) Schrottlagerplätze, Kfz-Abwrackplätze
b) Tankstellen
c) Wohnungen gem. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO
d) Einzelhandel für Güter des täglichen Bedarfs
e) Vergnügungstätten gem. § 9 Abs. 3 Nr. 3
 - Örtliche Bauvorschriften: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO Sch.-H.**
2.1. Fassadenmaterial: Kunststoff-, Waschbeton-, Beton- oder Gasbetonfassaden sind unzulässig. Untergeordnete Bauteile oder Gliederungselemente (bis 10% der jeweiligen Fassadenfläche) sind in diesem Material zulässig.
2.2. Fassadenfarbe: leuchtende, grelle Farben sind als vollständige Fassadengestaltung unzulässig. Einzelne Bauteile (Fenster, Türen etc.) oder Gliederungselemente sind in leuchtenden Farben zulässig.
2.3. Gebäudegliederung: Gebäude von mehr als 30 m Länge sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin alle 15m in der Vertikalen deutlich zu gliedern, durch 0,50 m bis 1,0 m tiefe Vor- oder Rücksprünge, Pfeiler und / oder andere Gliederungselemente.
2.4. Fassadenbegrünungen: Bei einem Fensterabstand von mehr als 4 m sind die Außenwände je 2 m Wandlänge mit mind. einer Schling- oder Kletterpflanze zur öffentlichen Verkehrsfläche hin dauerhaft zu begrünen.
2.5. Aufenthaltsräume sind in den von der zur öffentlichen Verkehrsfläche abgewandten Seiten unterzubringen.
 - Werbeanlagen: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO Sch.-H.**
3.1. Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
3.2. Werbeanlagen mit bewegtem, wechselndem und / oder reflektierendem Licht sind unzulässig.
3.3. Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist je Gebäudeseite und je Nutzungstyp maximal eine Werbeanlage unterhalb der Oberkante des Gebäudes an der Fassade zulässig. Eine freistehende Werbeanlage ist je Nutzungstyp innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
3.4. Zusätzlich sind max. drei Fahnenmasten und maximal ein Pylon von je maximal 7,0 m Höhe inkl. Werbemittel sind je Betrieb zulässig.
 - Bauweise: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO**
Die abweichende Bauweise unterscheidet sich von der offenen Bauweise dadurch, dass Baukörper mit mehr als 50 m Länge errichtet werden dürfen. Eine einseitige Grenzbebauung ist zulässig.
 - Anpflanz- und Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB**
5.1. Die Fläche zum Anpflanzen von Sträuchern ist mit einheimischen und standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen. Der Pflanzabstand beträgt innerhalb der Reihe 1 m, zwischen den Reihen 1,5 m.
5.2. Im Kronenbereich - zusätzlich 1,5 m nach allen Seiten - der mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume, sind Abgrabbungen, Geländeaufhöhungen und Verschiebungen unzulässig. Dies gilt auch während der Bauphase. Im Fall von unvermeidbaren Abweichungen sind die DIN 18920 und RAS-LG 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen / Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) in der jeweils aktuellen Fassung einzuhalten.
5.3. Je fünf Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Verwendet werden sollen Hochstämme, wie z.B. Ahorn, Birke, Esche, Linde oder Mehlbeere in Sorten (Mindeststammumfang 16/18, gemessen in 1 m Höhe).
5.4. Bäume mit Erhaltungsgebot sind bei Abgang durch Ersatzpflanzungen nach der geltenden Baumschutzsatzung zu ersetzen.
 - Leitungsrecht: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB**
Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Stadt Itzehoe, der Stadtwerke Itzehoe und / oder beauftragter Dritter, innerhalb einer 5 m breiten Trasse unterirdische Leitungen herzustellen und zu unterhalten.
Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauGB)
Die Baumschutzsatzung der Stadt Itzehoe in ihrer jeweils gültigen Fassung ist einzuhalten. Sie gilt auch für Bäume, die im Bebauungsplan nicht mit einem Erhaltungsgebot versehen sind.

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Magistrats vom 12.05.1997. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der „Norddeutschen Rundschau“ am 05.05.1999 erfolgt.
2. Öffentliche Darlegung und Anhörung nach § 3 Abs.1 BauGB durch Aushang vom 17.05.1999 bis 01.06.1999 aufgrund des Bauausschussbeschlusses vom 20.04.99.
3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 04.05.1999 zur Stellungnahme aufgefordert worden.
4. Der Bauausschuss hat am 21.09.1999 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind erneut mit Schreiben vom 24.07.2000 zur Stellungnahme aufgefordert worden.
6. Der Bauausschuss hat am 11.07.2000 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und erneut zur Auslegung bestimmt.
7. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr.5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 31.07.2000 bis 14.08.2000 während folgender Zeiten: montags - mittwochs von 8³⁰ - 12⁰⁰ Uhr und 14⁰⁰ - 16⁰⁰ Uhr, donnerstags von 8³⁰ - 12⁰⁰ Uhr und 14⁰⁰ - 16⁰⁰ Uhr sowie freitags von 8³⁰ - 12⁰⁰ Uhr erneut öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 20.07.2000 in der „Norddeutschen Rundschau“ ortsüblich bekanntgemacht worden. Itzehoe, den 16. Feb. 2001
8. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 16.11.2000 von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Ratsversammlung vom 16.11.2000 gebilligt. Itzehoe, den 16. Feb. 2001
9. Der katastermäßige Bestand am 12.02.01 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Itzehoe, den 12.02.01
10. Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
11. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 16.11.2000 von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Ratsversammlung vom 16.11.2000 gebilligt. Itzehoe, den 16. Feb. 2001
12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt. Itzehoe, den 16. Feb. 2001
13. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.11.1999 bis zum 01.12.1999 während folgender Zeiten: montags - donnerstags von 7³⁰ - 12³⁰ und 14⁰⁰ - 16⁰⁰ Uhr, freitags von 7³⁰ - 12⁰⁰ Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 21.10.1999 in der „Norddeutschen Rundschau“ ortsüblich bekanntgemacht worden. Itzehoe, den 16. Feb. 2001
14. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 25.04.2001 ortsüblich bekanntgemacht 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. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entscheidungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem 26.04.2001 in Kraft getreten. Itzehoe, den 26.04.2001

Brommer (Bürgermeister)

Brommer (Bürgermeister)

Brommer (Bürgermeister)

Brommer (Bürgermeister)

Brommer (Bürgermeister)