

**SATZUNG DER STADT ITZEHOE
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 56
14. ÄNDERUNG**

**SANIERUNGSGEBIET NEUSTADT -
GEBIET ZWISCHEN VIKTORIASTRASSE UND ZOB**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 92 der Landesbauordnung (LBO) in der zur Zeit geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom 27.06.2002 folgende Satzung über die 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 "Sanierungsgebiet Neustadt - Gebiet zwischen Viktoriastraße und ZOB", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zur Zeit geltenden Fassung.

Gemarkung Itzehoe Flur 8 und Flur 21

TEIL B TEXT

FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB

Kerngebiet § 7 BauNVO

Gemäß § 1 Abs.5 BauNVO sind Vergnügungsstätten sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen unzulässig.

Gemäß § 1 Abs.6 BauNVO sind Tankstellen unzulässig.

Gemäß § 1 Abs.7 BauNVO sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter und sonstige Wohnungen im Erdgeschoss von Gebäuden unzulässig, in Ober- bzw. Dachgeschossen allgemein zulässig.

2. Abweichende Bauweise § 22 Abs.4 BauNVO

Die Gebäude sind in geschlossener Bauweise zu errichten; im rückwärtigen Grundstücksbereich sind Grenzabstände zur Sicherstellung einer natürlichen Belichtung zulässig.

3. Anlagen für den privaten ruhenden Verkehr § 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB und § 12 BauNVO

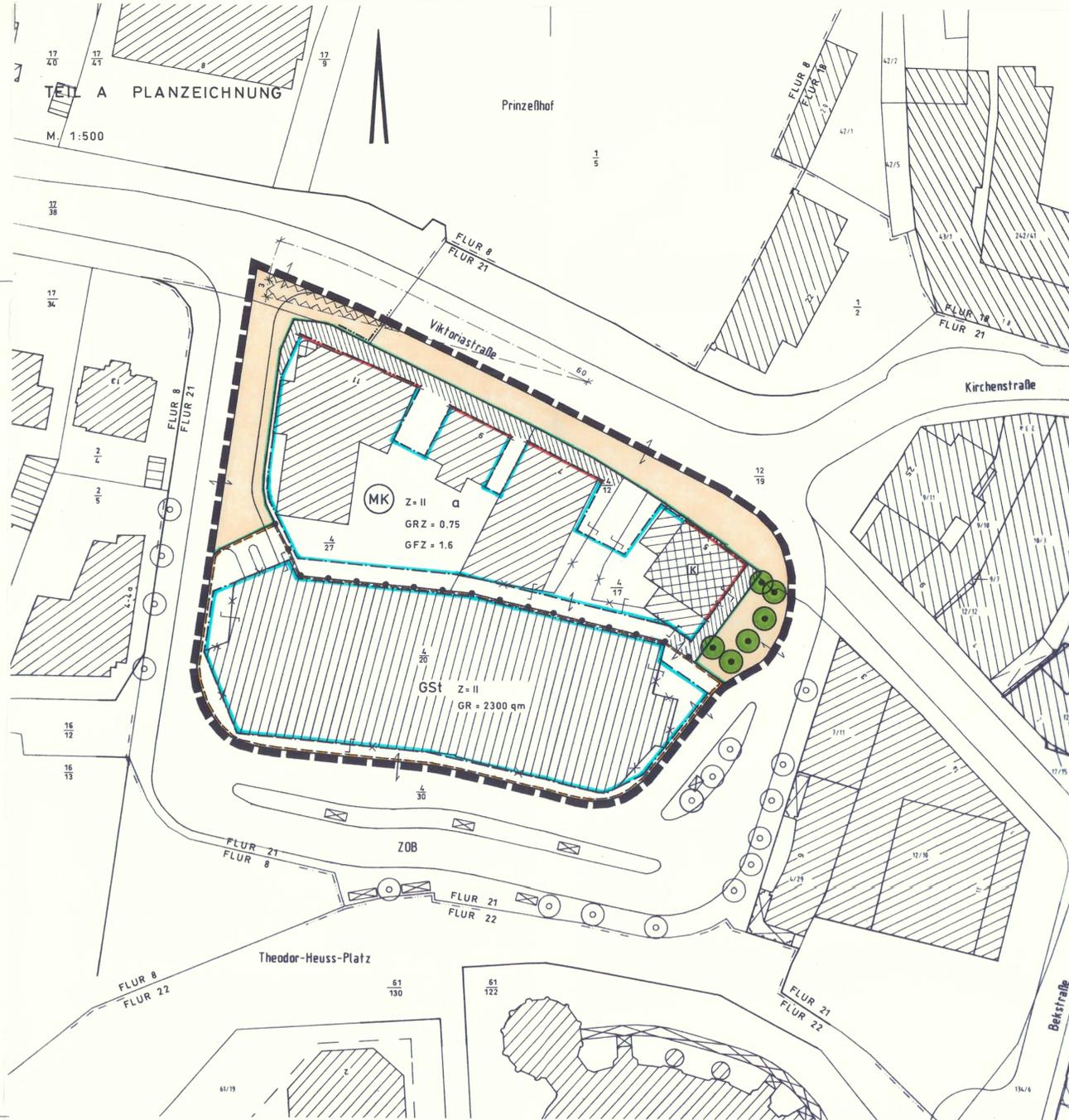
Auf den in der Planzeichnung mit Schraffur gekennzeichneten Flächen sind Stellplätze unzulässig.

4. Nebenanlagen § 14 Abs.1 BauNVO

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs.1 BauNVO sind nur innerhalb der jeweils überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

5. Höhe baulicher Anlagen § 16 BauNVO

Die Oberkante des Fußbodens der Gemeinschaftsstellplatzanlage (GSt) darf eine Höhe von 10,00 m ü.NM nicht überschreiten.



ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 14. Änderung	§ 9 Abs.7 BauGB
	Art und Maß der baulichen Nutzung:	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
	Kerngebiet	§ 7 BauNVO
	Zahl der Vollgeschosse maximal z.B. zwei	§§ 16 und 20 BauNVO
	Grundflächenzahl maximal z.B. 0,75	§§ 16, 17 und 19 BauNVO
	Grundfläche maximal z.B. 2 300 qm	§§ 16 und 19 BauNVO
	Geschossflächenzahl maximal z.B. 1,6	§§ 16, 17 und 20 BauNVO
	Bauweise, Baulinie, Baugrenze:	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
	Abweichende Bauweise	§ 22 Abs.4 BauNVO
	Baulinie	§ 23 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
	Verkehrsflächen:	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	Öffentliche Verkehrsfläche	
	Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche	
	Sonstige Festsetzungen:	
	Von der Bebauung freizuhaltende Fläche	§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB
	Fläche für den privaten ruhenden Verkehr einschl. Fahrgassen	§ 9 Abs.1 Nr.22 BauGB
	Gemeinschaftsstellplatz	
	Erhalten von Bäumen	§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Art und unterschiedlichen Maßes der Nutzung	§§ 1 Abs.2 u. 16 BauNVO

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

	Kulturdenkmal	§ 1 Abs.2 DenkmalschutzG SH
--	---------------	-----------------------------

DARSTELLUNGEN OHNE NORMENCHARAKTER

	Flurgrenze	
	Vorhandene Flurstücksgrenze	
	Fortfallende Flurstücksgrenze	
	Flurstücksbezeichnung, z.B. L/20	
	Zugehörigkeitsstaken für Flurstücksteile	
	Zuordnung von Grundstücksteilen	
	Vorhandene bauliche Anlage mit Angabe der Hausnummer, z.B. Nr. 11	
	Sichtdreieck mit Angabe der Bezugsängen, z.B. 3 m und 60 m	
	Flächen, auf denen Stellplätze unzulässig sind	

6. Gestaltung baulicher Anlagen § 92 LBO

Außenwände der Hauptbaukörper
Putz- oder Ziegelmauerwerk - gelb, rot oder braun -;
Betonteile sind als Ausnahme, Bauteile aus Glas sind allgemein zulässig.

Dächer der Hauptbaukörper
Dächer sind mit Neigungen von 28 Grad bis zu 48 Grad auszubilden; für Teile der Hauptbaukörper mit einem Anteil von bis zu 25 % an der zulässigen Grundfläche und einem Abstand von mindestens 10,00 m von der festgesetzten Begrenzung der öffentlichen Verkehrsfläche der Viktoriastraße sind als Ausnahme auch Flachdächer zulässig. Dächer mit einer Neigung von 28 Grad bis zu 48 Grad sind mit Dachziegeln, Dachsteinen, Schiefer oder Kupfer- bzw. Zinkblech in Stehfalzausführung einzudecken; für Bauteile aus Glas sind auch Dacheindeckungen in Glas zulässig.

7. Erhalten von Bäumen § 9 Abs.1 Nr.25b BauGB

Im Bereich der in der Planzeichnung festgesetzten Bindungen sind die vorhandenen Bäume zu erhalten sowie bei Abgang durch Neuanpflanzung von Bäumen mit einem Stammumfang von mind. 16 cm in gleicher Gehölzart oder durch andere standortgerechte Laubbäume zu ersetzen.

8. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen § 9 Abs.1 Nr.10 BauGB

Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Fläche (Sichtdreieck) dürfen Bepflanzungen oder sonstige Nutzungen eine Höhe von max. 0,70 m über Fahrbahnoberkante der jeweiligen Verkehrsfläche nicht überschreiten.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

Das Gebäude Viktoriastraße Nr. 5 ist als einfaches Kulturdenkmal gemäß § 1 Abs.2 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Schleswig-Holstein einzustufen. Danach sind Kulturdenkmale Sachen, Gruppen von Sachen oder Teile von Sachen vergangener Zeit, deren Erforschung und Erhaltung wegen ihres geschichtlichen, wissenschaftlichen, künstlerischen, städtebaulichen oder die Kulturlandschaft prägenden Wertes im öffentlichen Interesse liegt.

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom 17.10.2000. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Norddeutschen Rundschau" am 26.09.2001 erfolgt.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist aufgrund des Bauausschussesbeschlusses vom 04.09.2001 in Form eines öffentlichen Aushanges des Planentwurfes in der Zeit vom 08.10.2001 bis zum 22.10.2001 durchgeführt worden.

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.02.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Der Bauausschuss hat am 29.01.2002 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 04.03.2002 bis 04.04.2002 während folgender Zeiten: Montags - Mittwochs von 8:30 - 12:00 Uhr und 14:00 - 16:00 Uhr, Donnerstags von 8:30 - 12:00 Uhr und 14:00 - 18:00 Uhr sowie Freitags von 8:30 - 12:00 Uhr nach § 3 Abs.2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll gemacht werden können, am 20.02.2002 in der "Norddeutschen Rundschau" ortsüblich bekanntgemacht.

Itzehoe, den 06. Sep. 2002

Brommer
(Bürgermeister)

6. Der katastermäßige Bestand am 06.03.02 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planungen werden als richtig bescheinigt.

Itzehoe, den 20.03.02



7. Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 27.06.2002 geprüft.

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 27.06.2002 von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Ratsversammlung vom 27.06.2002 gebilligt.

Itzehoe, den 06. Sep. 2002

Brommer
(Bürgermeister)

9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Itzehoe, den 06. Sep. 2002

Brommer
(Bürgermeister)

10. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Ratsversammlung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 17. Okt. 2002 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 Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs.3 Satz 1 der Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 18. Okt. 2002 in Kraft getreten.

Itzehoe, den 18. Okt. 2002

Brommer
(Bürgermeister)