

SATZUNG DER STADT ITZEHOE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 104, 4. ÄNDERUNG "Bauzentrum Emmy-Noether-Straße"

TEIL A: PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO 1990

Maßstab 1 : 1.000

TEIL B: TEXT

Präambel



Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung (Teil A) wird folgendes festgesetzt:

- Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 6 BauNVO)**
 - Im Sondergebiet 1 (SO 1) sind ausschließlich großflächige Einzelhandelseinrichtungen für einen Baumarkt mit angeschlossenem Gartencenter zulässig. Die max. Einzelhandelsverkaufsfläche darf 12.500 m² nicht überschreiten.
 - Innerhalb der Verkaufsfläche im SO 1 sind nur folgendes Kernsortiment zulässig:
 - Bau- und Heimwerkerartikel
 - Farben / Einrichtungsbedarf
 - Gartenartiklerwaren
 - Lebendes Grün
 - Düngemittel / Erden
 - Freizeitbedarf
 - Heimtierbedarf auf einer Teilfläche von max. 799 m².
 - Innerhalb der Verkaufsfläche im SO 1 sind nur folgende Randsortimente bis zu einem Flächenanteil von insgesamt 4 % zulässig:
 - Nahrungs- und Genussmittel
 - Reinigungsmittel für Haus und Garten
 - Haushaltskleingeräte
 - Geschenkartikel auf einer Teilfläche von max. 150 m².
 - Im Sondergebiet 2 (SO 2) ist nur das Betreiben eines Baustoffhandels einschl. Lager zur Veräußerung von Baustoffen und Bauelementen zulässig.
 - Im SO 2 sind die Randsortimente gem. Punkt 1,3 unzulässig.
 - Im SO 2 können gem. § 31 Abs. 1 BauGB betriebliche Wohnungen im Sinne des § 8 Abs.3 Nr.1 BauNVO zugelassen werden.
 - In den Sondergebieten SO 1 und SO 2 sind dem Betrieb angeschlossene Dienstleistungsunternehmen einschließlich einer Cafeteria mit einer Grundfläche von max. 250 m² gem. § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise zulässig.
 - Die Betriebe und Anlagen im SO-Gebiet müssen einen flächenbezogenen Schalleistungspegel (FBS) von 60 dB(A)/m² tags und 45 dB(A)/m² nachts einhalten.
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Die festgesetzte max. Gebäudehöhe kann für technische Einrichtungen und Dachaufbauten ausnahmsweise um bis zu 3 m überschritten werden (§ 16 Abs. 2 BauNVO).
 - Die Maßnahmenflächen (Knickschutzstreifen) sind in die Ermittlung der maßgeblichen Grundstücksfläche einzubeziehen (§ 19 Abs. 3 BauNVO).
- Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)**
 - Die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte abweichende Bauweise ist als offene Bauweise, jedoch mit Gebäudelängen über 50,00 m zulässig.
- Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
 - Entlang der Schenefelder Chaussee sind Grundstückszu- und -abfahrten unzulässig.
- Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)**
 - Im gesamten Geltungsbereich gelten folgende örtliche Bauvorschriften:
 - Werbeanlagen an Gebäuden sind oberhalb der Traufe nur bis zu einer Höhe von 2,5 m über der Traufhöhe zulässig.
 - Freistehende Werbeanlagen und Fahnenmasten sind bis max. 10 m Höhe zulässig.
 - Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem, bewegtem Licht sind unzulässig.
 - Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. An der Gewerbegebieteinfahrt ist eine Sammelwerbeanlage im nordwestlichen Bereich des SO 1 in Form eines Pylonen von max. 20 m Höhe für die im Gewerbegebiet ansässigen Gewerbetreibenden zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - Die Schutzstreifen der Knicks sind als Wildkrautsäume anzulegen. Ihre extensive Pflege erfolgt durch eine 2-jährliche Mahd, bei der das Mähgut abzufahren ist. Sie dürfen zur Anlage von Gräben und Böschungen verwendet werden, wenn die Bestimmungen der DIN 18920 bzw. der RAS-LG 4 (Richtlinie für die Anlage von Straßen/Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) eingehalten werden. Die Schutzstreifen sind vom Grundstück aus dauerhaft einzuzäunen (nach Wahl des Grundstückbesitzers).
 - Geplante Knicks und Lücken im Bestand der Knicks sind durch Herstellung eines Walles (i.d.R. 3 m Fußbreite, 1 m Kronenbreite, 1 m Höhe) und zweireihige Bepflanzung mit standortgerechten und heimischen Sträuchern oder Heistern 2x 60 - 100 anzulegen. Die Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und bei Abgang zu ersetzen.
 - Der Ausgleich von insgesamt 354 m² für den neuen Knickdurchbruch erfolgt über eine Teilfläche der Vorratsausgleichsfläche der Stadt Itzehoe mit der laufenden Nummer 95, Gemeinde Stadt Itzehoe, Gemarkung Itzehoe, Flur 1, Flurstück 3/1.
- Anpflanz- und Erhaltungsgebote für Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)**
 - Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern parallel zur Schenefelder Chaussee ist mit einem hochstämmigen, großkronigen Baum je 100 m² Fläche gem. Pflanzliste, STU 18-20 cm zu bepflanzen. Die Umpflanzung ist mit Sträuchern oder Rasensansaatz herzustellen. Die Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und bei Abgang zu ersetzen.
 - Stellplatzanlagen
 - Je 10 Stellplätze ist ein standortgerechter, hochstämmiger Laubbaum (Stammumfang mind. 18/20 cm) zu pflanzen. Die Baumpflanzungen müssen den Stellplätzen zugeordnet werden, so dass diese überstellt bzw. durch die Pflanzung gegliedert werden. Die Pflanzfläche pro Baum muss mind. 10m² betragen und ist vor einem Befahren zu sichern. Die Bäume sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und bei Abgang zu ersetzen.
 - Im Kronenbereich - zuzüglich 1,5 m nach allen Seiten - der mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume, sind Abgrabungen, Geländeaufhöhungen und Versiegelungen unzulässig. Dies gilt auch während der Bauphasen. Im Fall von unvermeidbaren Abweichungen sind die DIN 18920 und die RAS-LG 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen/ Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) in ihrer jeweils aktuellen Fassung einzuhalten.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
 - Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Stadt Itzehoe bzw. eines beauftragten Versorgungsunternehmens, unterirdische Stiehlleitungen oder offene Entwässerungsgräben herzustellen und zu unterhalten.
- Anbauverbotszone (§ 9 Abs. 4 Nr. 10 BauGB)**
 - In der Anbauverbotszone zur L 127 sind Werbeanlagen nicht zulässig.

Hinweise / Nachrichtliche Übernahmen

- Auf die Bestimmungen der Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Wasserwerke Tonkühle und Twiedberge der Stadtwerke Itzehoe wird hingewiesen (Wasserschutzgebietsverordnung Itzehoe). Dies betrifft die Flurstücke 10 bis 13 der Flur 1, Gemarkung Edendorf. Die Regelung von § 2 Nr. 1 der Verordnung bezieht sich auf die Neuerrichtung oder wesentliche Änderung von Betrieben, deren Betriebszweck das Verwenden, Herstellen, Umschlagen oder Lagern von wassergefährdenden Stoffen ist, oder deren Betriebszweck den Anfall derartiger Stoffe bedingt. Solche Betriebe sind unzulässig.
- Die Pflege und Erhaltung vorhandener Knicks bestimmt sich nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG. Die artenschutzrechtlichen Vorgaben (hier: Rodung des Knicks) gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten.

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Landesbauordnung (LBO) in der zur Zeit geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom 14.12.2012 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 104, 4. Änderung für das Gebiet: "Bauzentrum Emmy-Noether-Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom 27.03.2012. Dabei wurde beschlossen, das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB anzuwenden. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Norddeutschen Rundschau" am 03.04.2012 erfolgt.
- Der Bauausschuss hat am 27.03.2012 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 16.04.2012 bis zum 16.05.2012 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 16.04.2012 bis zum 16.05.2012 während folgender Zeiten: montags - mittwochs von 8⁰⁰ - 12⁰⁰ Uhr und 14⁰⁰ - 16⁰⁰ Uhr, donnerstags von 8⁰⁰ - 12⁰⁰ Uhr und 14⁰⁰ - 18⁰⁰ Uhr sowie freitags von 8⁰⁰ - 12⁰⁰ Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, das Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 03.04.2012 durch Abdruck in der "Norddeutschen Rundschau" ortsüblich bekanntgemacht.

Die Durchführung der unter Nr. 1 - 4 genannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

Itzehoe, den 19.12.2012

gez. Dr. Koeppen
Bürgermeister

Die katastermäßige Bestand am 01.06.2012 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planungen werden als richtig bescheinigt.

Itzehoe, den 19.12.2012

gez. Dipl.-Ing. Bernd Tittel
Öffentl. best. Verm.-Ing.

Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen am 14.12.2012 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Itzehoe, den 19.12.2012

Die Durchführung der unter Nr. 6 - 7 genannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

Itzehoe, den 19.12.2012

gez. Dr. Koeppen
Bürgermeister

Die Bauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text, (Teil B) wird hiermit ausgearbeitet und ist bekanntzumachen.

Itzehoe, den 19.12.2012

gez. Dr. Koeppen
Bürgermeister

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 die über den Inhalt Auskunft erteilt, ist am 23.01.2013 ortsüblich im Internet unter www.itzehoe.de bekanntgemacht worden. In der "Norddeutschen Rundschau" wurde am 23.01.2013 auf die Bekanntmachung hingewiesen. 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 24.01.2013 in Kraft getreten.

Itzehoe, den 24.01.2013

gez. Dr. Koeppen
Bürgermeister

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

I. Festsetzungen

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

SO Sondergebiet - Bauzentrum (§ 11 Abs. 3 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

z.B. 0,80 Grundflächenzahl

z.B. 1,2 Geschossflächenzahl

z.B. II Anzahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

z.B. GH 34,00m max. Gebäudehöhe über NN

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a abweichende Bauweise

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

nur Einfahrt zulässig

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen hier: Wasserschutzgebiet Zone III

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawechsel entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

Fläche für Versorgungsanlagen

Elektrizität; hier: Trafostation

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB); hier: Knicks

II. Sonstige Planzeichen

--- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB); hier: Anbauverbotszone

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Änderungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung; hier: Art der Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

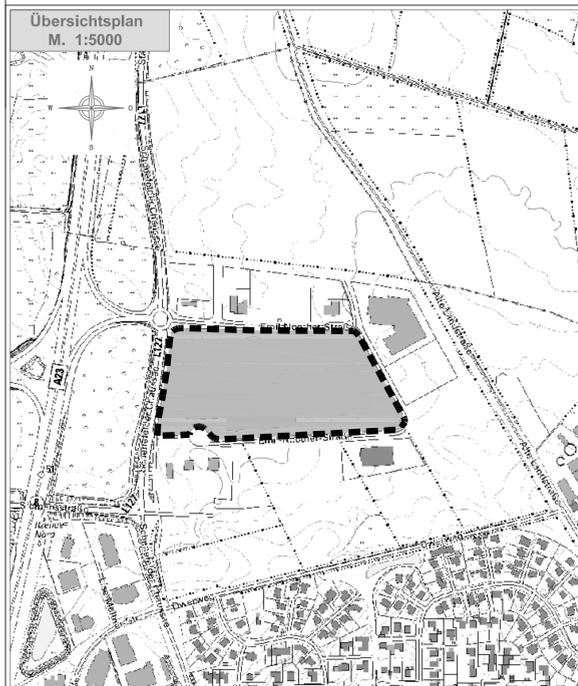
III. Darstellungen ohne Normcharakter

9/35 Flurstücksbezeichnung

vorhandene Flurstücksgrenze

12/00 Maßzahl in Metern

vorhandene Gebäude



Stadt Itzehoe, Rechenstraße 23, 25224 Itzehoe

Stadt Itzehoe
Der Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 104, 4. Änderung

"Bauzentrum Emmy-Noether-Straße" Datum: 21.09.2012

Ingenieurgemeinschaft Klütz & Kollegen GmbH
Beratende Ingenieure VBI
www.kluetz-kollegen.de
info@kluetz-kollegen.de