

SATZUNG DER STADT ITZEHOE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.111 FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN DITHMARSCHER PLATZ, BAHNHOFSTRASSE UND HELENENSTRASSE.

TEIL B: TEXT

ZEICENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
I. Festsetzungen (Anordnungen normativen Inhalts)		
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.111		
1. Art der baulichen Nutzung		
MI	Mischgebiet (siehe Text Nr.1.1)	§ 9 Abs. 7 BauGB
Mie	Mischgebiet, eingeschränkt (siehe Text Nr.1.1 u.1.2)	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
2. Maß der baulichen Nutzung		
II	Zahl der Vollgeschosse, maximal	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
GRZ	Grundflächenzahl	§ 18 BauNVO § 19 BauNVO
3. Bauweise		
g	geschlossene Bauweise	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
a	abweichende Bauweise (siehe Text Nr.2)	§ 22 Abs. 3 BauNVO § 22 Abs. 4 BauNVO
4. Überbaubare Grundstücksflächen (siehe Text Nr.3)		
Baulinie	Baugrenze	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB § 23 Abs. 2 BauNVO § 23 Abs. 3 BauNVO
5. Verkehrsflächen		
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	Flächen für die Versorgung (Umformerstation)	§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB
	Leitungsrecht (siehe Text Nr. 4.1)	§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
	Geh-, Fahr- u. Leitungsrecht (siehe Text Nr. 4.2)	§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16 Abs. 5 BauNVO
II. Kennzeichnung		
	Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind.	§ 9 Abs.5 Nr.3 BauGB
III. Darstellungen ohne Normcharakter		
	Flurstücksnummer	
	Flurstücksgrenze	
	Fortfallende Flurstücksgrenze	
	Flurgrenze	
	Ordnungsnummer der Baublöcke	
	Fortfallende Gebäude	
	Öffentliche Parkfläche	



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 92 der Landesbauordnung (LBO) in der jeweils geltenden Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom 11.11.1999 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 111 für das Gebiet zwischen Dithmarscher Platz, Bahnhofstraße und Helenenstrasse, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG

Gemarkung Sude, Flur 5



- In Ergänzung der Planzeichnung (Teil A) wird folgendes festgesetzt:
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO)**
 - Im gesamten Geltungsbereich (MI und Mie) sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsläden unzulässig.
 - Im eingeschränkten Mischgebiet (Mie) sind außerdem Einzelhandelsbetriebe und sonstige Gewerbebetriebe im Sinne von § 6 Abs. 2 Nr. 3 und 4 BauNVO unzulässig. Nicht störende Handwerksbetriebe und der Versorgung des Gebiets dienende Läden im Sinne von § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO sind hingegen allgemein zulässig.
 - Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)**

Die abweichende Bauweise in den Baublöcken ①, ② und ③ unterscheidet sich von der offenen Bauweise dadurch, daß eine seitliche Grenzbebauung zulässig ist und die seitlichen Grenzabstände unterschritten werden dürfen, sofern aus Sicht des Brandschutzes hiergegen keine Bedenken bestehen.
 - Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)**

Die Trasse mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (A) im Baublock ② darf oberhalb des Erdgeschosses innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen überbaut werden. Die lichte Höhe des ebenen Durchganges muß mindestens 2,20 m betragen.
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
 - Das Leitungsrecht umfaßt die Befugnis der Stadt Itzehoe bzw. der Stadtwerke Itzehoe oder einem beauftragten Ver- und Entsorgungsentnehmer, unterirdische Stielleitungen herzustellen und zu unterhalten.
 - Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (A) umfaßt die Befugnis der Stadt Itzehoe zugunsten der Allgemeinheit einen Fuß- und Radweg herzustellen und zu unterhalten. Unterirdische Leitungen dürfen in der Trasse verlegt und unterhalten werden.
 - Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (B) umfaßt die Befugnis der Stadt Itzehoe bzw. der Stadtwerke Itzehoe oder einem beauftragten Versorgungsunternehmen, an das Träfo-Gebäude heranzuführen und alle erforderlichen Unterhaltungs- oder Erneuerungsarbeiten durchzuführen. Unterirdische Leitungen dürfen in der Trasse verlegt und unterhalten werden.
 - Passiver Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

In den Baublöcken ① bis ③ ist für die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen passiver Lärm-schutz nach DIN 4109 entsprechend der folgenden Tabelle vorzusehen:

Bereich / Gebäudeseite	Lärmpegelbereich	R'w, res
Bahnhofstraße 2 bis 6:		
straßenzugewandte Fassaden	VII	55 dB (A)
straßenabgewandte Fassaden	V	45 dB (A)
Dithmarscher Platz 3 bis 9:		
straßenzugewandte Fassaden	VI	50 dB (A)
straßenabgewandte Fassaden	V	45 dB (A)
Lindenstraße 5 (Flurstück 15/7):		
straßenzugewandte Fassade	V	45 dB (A)
straßenabgewandte Fassade	IV	40 dB (A)

Erläuterung:
R'w, res in dB (A) bedeutet: resultierendes Schalldämm-Maß (DIN 4109, 11/89)

- Anpflanzgebiete für Bäume und Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

Bei räumlich zusammenhängenden Stellplatzanlagen ist je fünf Stellplätze ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die Baumpflanzungen sind den Stellplätzen zuzuordnen, daß diese übersteilt bzw. durch die Pflanzung gegliedert werden. Zu verwenden sind mittel- bis großkronige Laubbäume, wie z. B. Linde, Ahorn, Mehlbeere in Sorten (Stammumfang bei Pflanzung: mind. 12/14 cm). Die offene Vegetationsfläche muß mindestens 7 m² groß sein. Dieses Anpflanzgebot gilt nicht für Carports und Garagen.
- Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 4 und 6 BauNVO)**
 - In den Baublöcken ① bis ③ sind auf der Seite zum Dithmarscher Platz bzw. zur Bahnhofstraße innerhalb einer 12 m breiten Zone parallel zur Straßenbegrenzungslinie oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig. Sie sind dort jedoch ausnahmsweise zulässig, sofern sie in Gebäuden untergebracht werden, die mind. 2 Vollgeschosse aufweisen.
 - Tiefgaragen sind im gesamten Plangebiet zulässig. Die Deckenoberkante von Tiefgaragen darf höchstens 0,70 m über die natürliche Geländeoberfläche hinausragen.
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 92 LBO-Schl.-H.)**
 - Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung an der Fassade der Hauptgebäude zulässig. Sie sind auf das Erdgeschoss bis zur Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses zu begrenzen. Unzulässig sind alle blinkenden, sich bewegenden, freistehenden und reflektierenden Anlagen.
 - Werbeanlagen dürfen max. 10% der jeweiligen Erdgeschossfassadenfläche betragen. Auskragende Werbeanlagen dürfen nicht weiter als 1 m von der Fassadenkante hervortreten. Werbeanlagen müssen einseitig von mindestens 0,2 m Wandfläche umgeben sein, von der Hauskante mindestens 0,6 m zurückbleiben.
 - Werbeanlagen dürfen wichtige Gliederungselemente des Gebäudes nicht überschneiden. Werbeanlagen benachbarter Fassadenabschnitte dürfen nicht zu einer durchlaufenden Einheit werden. Ist dies unzulässig, Übermalen und Überkleben von Schaufenstern zu dauernden Werbezwecken ist unzulässig.
 - Die von der Straßenseite einsehbaren Fassadenflächen sind in Ziegelmauerwerk oder Putz auszuführen.
 - Für die Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer ab 25° Dachneigung zulässig. Tonnendächer sind ebenfalls zulässig. Rückwärtige Dachflächen, die nicht von der Verkehrsfläche aus einsehbar sind, dürfen auch mit geringerer Neigung oder als Flachdach ausgeführt werden.

Hinweis:
Die Baumschutzsatzung der Stadt Itzehoe ist in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten.

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Magistrats vom 10.02.1997. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Norddeutschen Rundschau am 02.04.1997 erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist aufgrund des Magistratsbeschlusses vom 13.10.1997 in der 02.02.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefördert worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.02.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Bauausschuß hat am 12.01.1999 den Entwurf des Bebauungsplanes 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 08.02.1999 bis zum 09.03.1999 während folgender Zeiten: montags bis donnerstags von 7³⁰-12³⁰ Uhr und 13³⁰-16³⁰ Uhr; freitags von 7³⁰-12³⁰ Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden, am 28.01.1999 in der Norddeutschen Rundschau ortsüblich bekanntgemacht worden. Itzehoe, den 22.11.1999
gez. Brommer
Brommer
Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 06.08.1999 bis zum 09.09.1999 während folgender Zeiten: montags - donnerstags von 7³⁰-12³⁰ Uhr und 13³⁰-16³⁰ Uhr; freitags von 7³⁰-12³⁰ Uhr erneut öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 25.08.1999 in der Norddeutschen Rundschau ortsüblich bekanntgemacht worden. Itzehoe, den 22.11.1999
gez. Brommer
Brommer
Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind erneut mit Schreiben vom 26.07.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
gez. Brommer
Brommer
Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 06.08.1999 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Itzehoe, 03.11.1999
Katasteramt
gez. Teten-Gerdes
Oberreg. Vermessungsrat
- Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 11.11.1999 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
gez. Brommer
Brommer
Bürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 11.11.1999 von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Ratsversammlung vom 11.11.1999 gebilligt.
Itzehoe, den 22.11.1999
gez. Brommer
Brommer
Bürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt und ist bekanntzumachen.
Itzehoe, den 22.11.1999
gez. Brommer
Brommer
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, sind am 12.01.2000 in der Norddeutschen Rundschau ortsüblich bekanntgemacht worden. 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 (§ 4 Abs. 3 GO) wird ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 13.01.2000 in Kraft getreten.
Itzehoe, den 13.01.2000
gez. Brommer
Brommer
Bürgermeister