

SATZUNG DER STADT ITZEHOE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 125 „HOLSTEIN-CENTER“

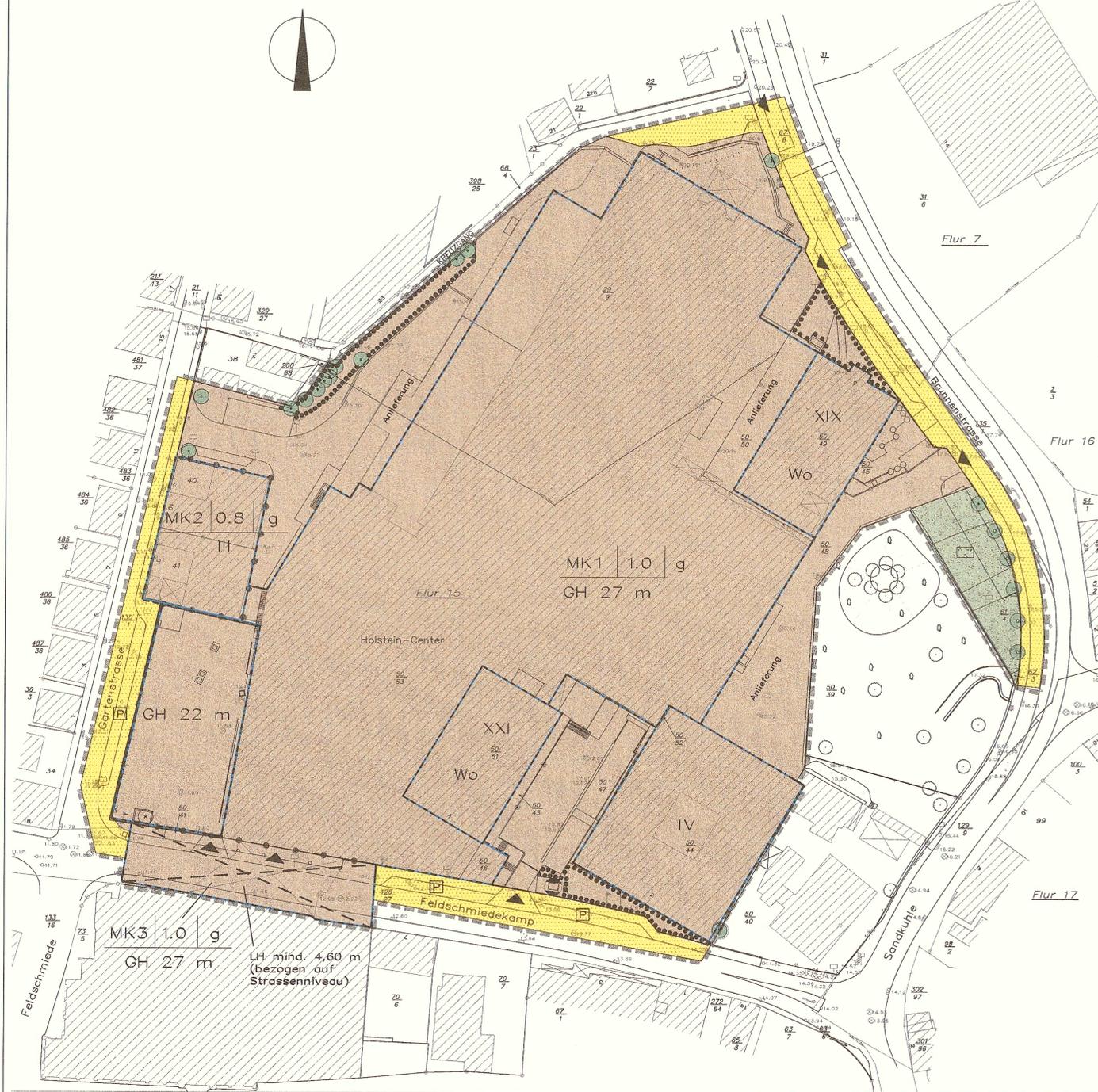
ZEICHENERKLÄRUNG

gemäß Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
I. Festsetzungen (Anordnungen normativen Inhalts)		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.125	§ 9 Abs.7 BauGB
	1. Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
	Kerngebiet (s. Text Nr. 1.1 - 1.5)	§ 7 BauNVO
	2. Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
	Zulässige Gebäudehöhe m ü. NN	§ 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO
	Grundflächenzahl	§ 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO
	Zahl der Vollgeschosse, Höchstmaß	§ 16 Abs.2 Nr.3 BauNVO
	3. Bauweise, Baugrenzen	§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB
	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
	geschlossene Bauweise	§ 22 Abs.3 BauNVO
	4. Verkehrsflächen	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	Öffentliche Parkfläche	§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	5. Flächen für Versorgungsanlagen	§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB
	Zweckbestimmung: Gas	§ 9 Abs.1 Nr.12 BauGB
	6. Grünflächen	§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
	Öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Parkanlage	§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB
	7. Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB
	Zu erhaltender Baum	§ 9 Abs.1 Nr.25 b) BauGB
	Anzupflanzender Baum	§ 9 Abs.1 Nr.25 a) BauGB
	Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs.1 Nr.25 b) BauGB
8. Sonstige Planzeichen		
	Überbauung ab Ladenebene 2	§ 23 BauNVO
	Lichte Höhe	§ 9 Abs.2 BauGB
	Wohnungen zulässig (§ 7(2) Nr.7 BauNVO) s. Text Nr. 1.1	§ 7 Abs.2 Nr.7 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Maße der Nutzung	§ 16 BauNVO
II. Darstellung ohne Normcharakter		
	vorhandene Geländehöhen über NN (Bsp.)	
	Bestehende Gebäude	
	Flurstücksnummer - und grenze	
	Zukünftig entfallender Baum	

Teil A: PLANZEICHNUNG M: 1 : 500

GEMARKUNG ITZEHOE, FLUREN 7 UND 15



Teil B: TEXT

1. Art der baulichen Nutzung: (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 7 BauNVO und § 1 Abs. 5-7 BauNVO)

- Im Kerngebiet MK 1 sind Wohnungen auf den mit „Wo“ gekennzeichneten Flächen ab dem 3. Geschoss allgemein zulässig.
- Im Kerngebiet MK 2 sind Wohnungen ab dem 1. OG allgemein zulässig.
- In den Kerngebieten MK1 bis MK 3 sind Vergnügungsstätten unzulässig.
- Im Kerngebiet MK 1 sind maximal 13.000 m² Verkaufsfläche für Einzelhandelsnutzungen zulässig.
- In den Kerngebieten MK 1 und MK 2 sind Tankstellen unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung: (§ 9 Abs.1 Nr.1 i.V. m. § 16 BauNVO)

- Die maximal festgesetzten Gebäudehöhen dürfen für technische Einrichtungen und Überdachungen bis zu einer Höhe von 5 m überschritten werden.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. § 22 Abs.3 BauNVO)

- Unterbrechungen der festgesetzten geschlossenen Bauweise (g) durch Innenhöfe, Zufahrten und Fußgängerpassagen sind zulässig.
- Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Vordächer und Überdachungen ist bis zu 5 m zulässig.

4. Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)

- Von der Gartenstraße aus sind Zu- und Abfahrten für Lieferverkehr zum MK 1 unzulässig.

5. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

- Für anzupflanzende Bäume sind Baumpflanzungen durch standortgerechte Laubbäume, Stammumfang bei Pflanzung mind.18/20 cm gemessen in 1 m Höhe, vorzunehmen.
- An der Gartenstraße südlich des Kerngebietes MK 2 im Bereich der max. Geschosshöhe von 22 m sind geschlossene Fassaden oder Fassadenabschnitte von mehr als 5 m Länge je 2 m Wandlänge mit mindestens einer Schling- oder Kletterpflanze dauerhaft zu begrünen.

6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.M. § 92 LBO-Schl.-H.)

- Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bewegtem Licht sind unzulässig.
- Die Größe der flächenhaften Werbeanlagen darf jeweils 5 m² nicht überschreiten. Im Kerngebiet MK1 sind zusätzlich drei flächenhafte Werbeanlagen in einer Größe von bis zu jeweils 10 m² zulässig.

Hinweise:

- Eine Umsetzung der festgesetzten GRZ von 1,0 ist nicht auf allen Flurstücken möglich.
- Die Baumschutzsatzung der Stadt Itzehoe ist zu beachten.

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 92 der Landesbauordnung (LBO) in der jeweils geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom 14.02.2002 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 125 für den Bereich des Holstein-Centers bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom 04.09.2001. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der „Norddeutschen Rundschau“ am 19.09.2001 erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist aufgrund des Bauausschussesbeschlusses vom 04.09.2001 in Form einer Bürgerversammlung am 25.09.2001 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 28.09.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Bauausschuss hat am 06.11.2001 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 21.11.2001 bis zum 21.12.2001 während folgender Zeiten:
montags bis mittwochs von 09.30 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 16.00 Uhr, donnerstags von 08.30 bis 12.00 Uhr und 14.00 bis 18.00 Uhr sowie freitags von 08.30 bis 12.00 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 können, am 12.11.2001 in der „Norddeutschen Rundschau“ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Durchführung der unter Nr. 1 bis 5 genannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt:

Itzehoe, 25. Feb. 2002
(Siegelabdruck)

Itzehoe, 22.02.02
(Siegelabdruck)

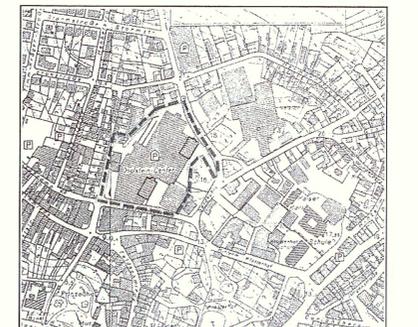
Itzehoe, 25. Feb. 2002
(Siegelabdruck)

Itzehoe, 08. März 2002
(Siegelabdruck)

- 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 14.02.2002 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 Schadensansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 der Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 14.02.2002 in Kraft getreten.

BEBAUUNGSPLAN NR. 125 „Holstein-Center“

für den Bereich des Holstein-Centers zwischen Brunnenstraße, Sandkuhle, Feldschmiedekamp, Gartenstraße und Kreuzgang



Übersichtsplan

M. 1 : 5.000

STADT ITZEHOE

STAND: 14.02.2002
Bereich Stadtplanung

