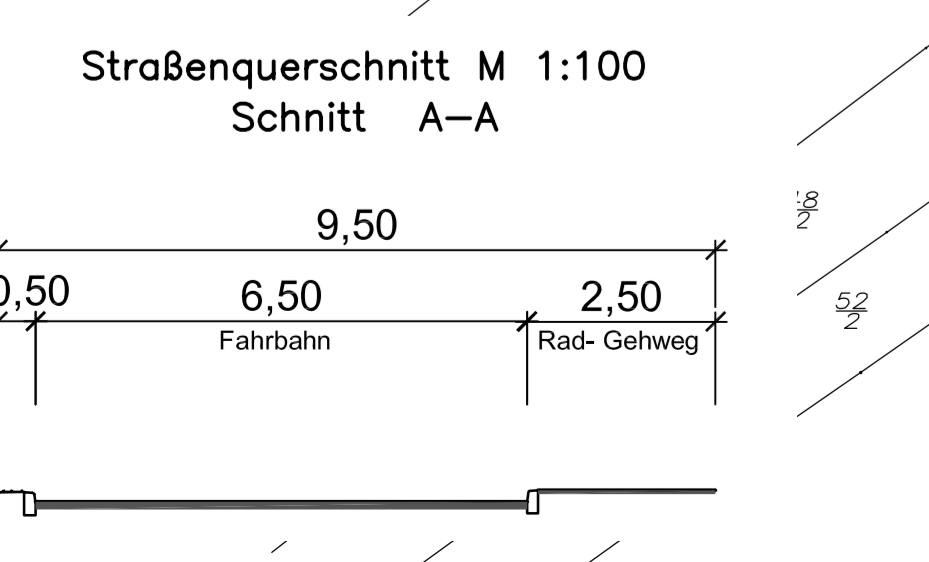
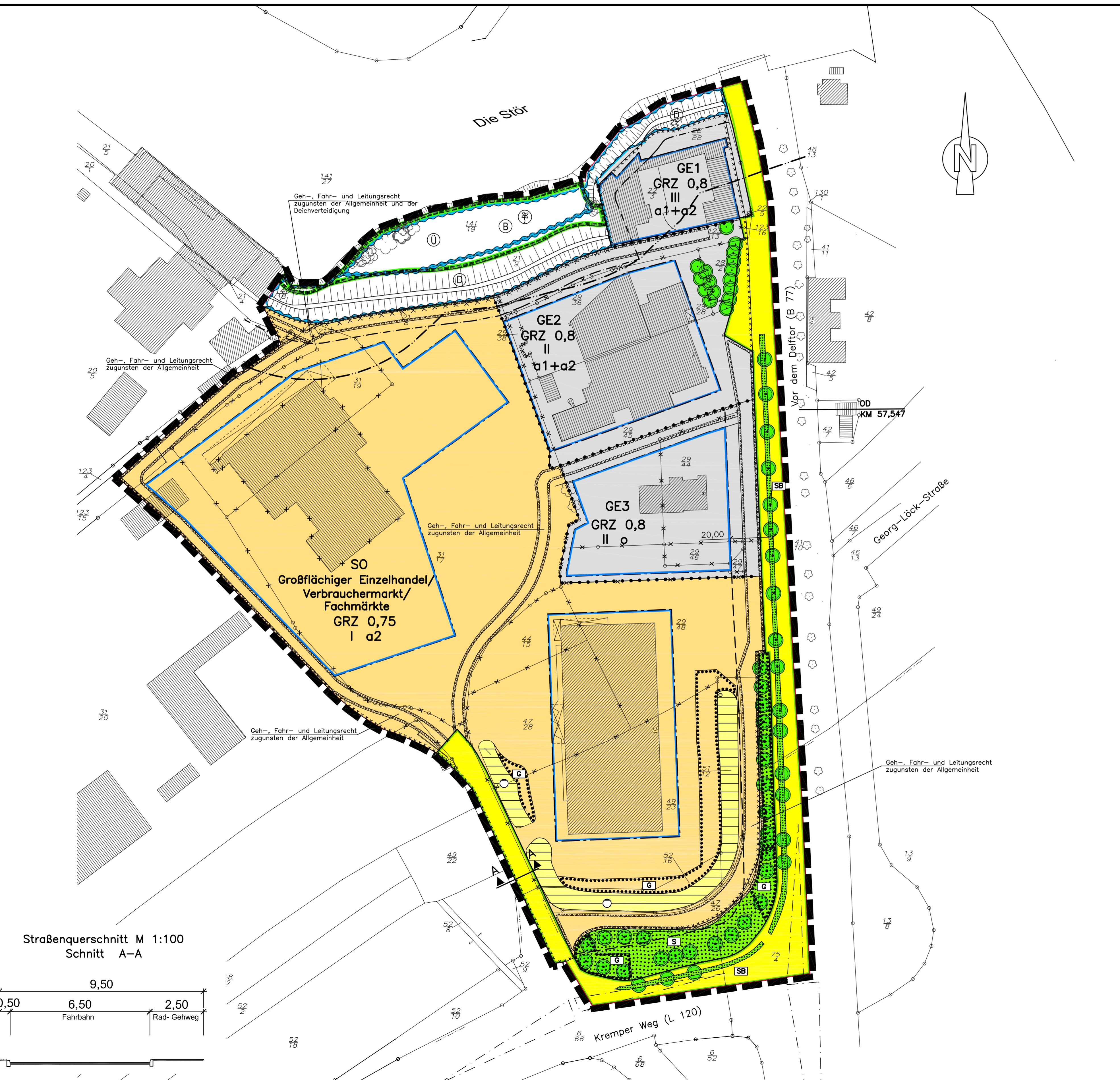


Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 – Ostteil – der Stadt Itzehoe

Teil A – Planzeichnung Es gilt die BauNVO 1990

M.1:1000



Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
Festsetzungen	
Art der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr.1 BauGB
GE Gewerbegebiete	§ 8 BauNVO
SO Sonstige Sondergebiete / großflächiger Einzelhandel/Verbrauchermarkt/Fachmärkte	§ 11 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr.1 BauGB § 16 BauNVO
GRZ Grundflächenzahl	§ 9 (1) Nr.1 BauGB
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 16 BauNVO
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 (1) Nr.2 BauGB § 22 BauNVO § 23 BauNVO
o Offene Bauweise	§ 9 (1) Nr.2 BauGB
a Abweichende Bauweise	§ 23 BauNVO
Baugrenze	
Verkehrsflächen	§ 9 (1) Nr.11 und (6) BauGB
o Straßenverkehrsfläche	
a Straßbegrenzungslinie	
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	§ 9 (1) Nr.12,14 BauGB
o Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung:	
o Offener Graben für Entsorgung von Oberflächenwasser	
Grünflächen	§ 9 (1) Nr.15 BauGB
o Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung:	
SB Straßenbegleitgrün	
S Schutzgrün	
Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	§ 9 (1) Nr.16 BauGB
o Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses Zweckbestimmung:	
U Fläche für Hochwasserschutz, Deich	
U Überschwemmungsgebiet	
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 (1) Nr.20,25 BauGB
o Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern Zweckbestimmung:	
G Gebüsch	§ 9 (1) Nr.25a BauGB
o Bäume zu erhalten	§ 9 (1) Nr.25b BauGB
Sonstige Planzeichen	
o Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 (1) Nr.21 BauGB
o Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
o Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 1 (4) BauNVO § 16 (5) BauNVO
o Maßangabe in Meter	

Kennzeichnungen

o Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind	§ 9 (5) BauGB
o Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	§ 9 (6) BauGB
B gesetzlich geschütztes Biotop	§ 15a LNatSchG
Schutzgebiet im Sinne § 20a LNatSchG Europäisches Netz "Natura 2000"	
o Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung nach Artikel 4 Abs.2 FFH-Richtlinie gem. § 20b LNatSchG, zur Eintragung in die Liste vorgesehen	
OD Ortsdurchfahrtsgrenze	§ 5 (4) FStrG
KM 28.399 Anbauverbotzone	§ 29 (1a) StrWG § 9 (1) FStrG
o Begrenzung des Deichschutzbereichs	VO Deiche und Klüften
o Begrenzung des Gewässer- und Erholungsschutzstreifens	§ 11 LNatSchG
Darstellungen ohne Normcharakter	
o vorh. Flurstücksgrenze	
o künftig entfallende Flurstücksgrenze	
51 vorh. Flurstücknummer	
o vorh. Gebäude	
A A Lage der Straßenverschnitte	
o Sichtdreieck	

Teil B – Text

Planungsrechtliche Festsetzungen	
1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr.1 BauGB)	
1.1 Sonstige Sondergebiete – SO (§ 11 BauNVO)	
Zweckbestimmung: großflächiger Einzelhandel/Verbrauchermarkt – Fachmärkte	
In dem SO-Gebiet ist ein Verbrauchermarkt incl. Getränkemarkt und Neutraler Zone/Shop-Zone sowie Schank und Speisewirtschaft zulässig. In dem SO-Gebiet sind Fachmärkte der folgenden Branchen zulässig: Elektro-Fachmarkt, Baby-Fachmarkt, Tier-Fachmarkt, Fachmarkt für Sonderposten.	
Dieses setzt sich wie folgt zusammen:	
Nutzung/Fachm. Typ	Verkaufsfläche am
Verbrauchermarkt incl. Getränkemarkt	5.500
Neutrale Zone/Shop-Zone	600
Elektro-Fachmarkt	5.000
Baby-Fachmarkt	
Sonderposten	
Tier-Fachmarkt	11.100

Der Verbrauchermarkt darf eine Verkaufsfläche von max. 5.500qm incl. Getränkemarkt zuzüglich Neutraler Zone/Shop-Zone mit max. 600qm also insgesamt 6.100qm nicht überschreiten.

Im Verbrauchermarkt sind folgende Sortimente in wirtschaftlich eigenständigen, räumlich abgegrenzten Läden unzulässig: Lederwaren, Bekleidung, Tonträger, Schmuck, Schuhe, Spielwaren, Glas, Porzellan, Sportartikel, Optik, Uhren, Bücher.

Der Elektrofachmarkt darf eine Verkaufsfläche von max. 3.000qm nicht überschreiten. Das Sortiment ist beschränkt auf branchenübliche Waren wie z.B. Unterhaltungselektronik, Haushaltstechnik, Computer und Zubehör, Tonträger, Fotogeräte und Fotowaren.

Der Baby-Fachmarkt darf eine Verkaufsfläche von max. 1.200qm nicht überschreiten. Das Sortiment ist beschränkt auf Waren des periodischen Bedarfs wie z.B. Kinderwagen, Wickeltisch, Kinderbetten, Bettwaren. Ausnahme ist der Baby-Fachmarkt auch in der Shop-Zone eines anderen Fachmarktes zulässig. Er darf dann eine Verkaufsfläche von max. 500qm nicht überschreiten.

Der Tier-Fachmarkt darf eine Verkaufsfläche von max. 800qm nicht überschreiten.

Der Sonderpostenmarkt darf eine Verkaufsfläche von 500qm nicht überschreiten.

1.2 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

1.2.1 Einschränkung von Einzelhandel (§ 1 (9) BauNVO)

In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. Ausnahme sind Verkaufsflächen bis zu einer Größe von max. 300qm zulässig, wenn sie

- nicht mit Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
- in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Eine Überschreitung der max. zulässigen VK von 300qm kann darüberhinaus bis zu max. 1.000qm überdeckte Verkaufs- und Ausstellungsfläche für einen selbstständigen Auto- oder Autozubehörhandel ausnahmsweise zugelassen werden.

1.2.2 Gliederung der Gewerbegebiete (§ 1 (6) BauNVO)

Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind in den GE 1-3 allgemein zulässig.
- Vergnügungstätten (Discotheken) sind im GE 2 allgemein zulässig.
- Im GE 1 ist ausnahmsweise eine Hotelerlaubnis zulässig.

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

Die festgesetzten Grundflächenzahlen dürfen in den GE-Gebieten um 0,1 überschritten werden, wenn der Erhalt der vorhandenen Bausubstanz diese Erhöhung erfordert.

Im SO-Gebiet kann die GRZ zur Herstellung notwendiger Stellplätze um bis zu 30% überschritten werden, wenn dieser Anteil Stellplätze in wasserdurchlässiger Bauweise hergestellt wird. Stellplätze sind auch ausserhalb des Baugebietes zulässig.

3. Abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

In Bereichen der abweichenden Bauweise (a1) gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Grenzbebauung an zwei Seiten zulässig ist.

In Bereichen der abweichenden Bauweise (a2) gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 50m zulässig sind.

4. Anpflanz- und Erhaltungsgebote (§ 9 (1) Nr.25a + 25b BauGB)

a. Innerhalb des Sondergebietes und des Gewerbegebietes GE 3 ist je angefangene 10 Stellplätze ein standortgerechter, mittelgrosser bis grosser Laubbäum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

b. Innerhalb des Gewerbegebietes GE 3 ist je angefangene 1.000qm Grundstücksfläche ein standortweiches, mittelgrosser bis grosser Laubbäum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

5. Immissionsschutz (§ 9 (1) Nr.24 BauGB)

Aufenthaltsräume sind den Gebäudesiten zuzuordnen die den Straßen B 77 und L 120 abgewandt sind.

Örtliche Bauvorschriften (§ 92 LBO)

1. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung zulässig. Dies gilt nicht für Sammelwerbeanlagen für die im Gebiet ansässigen Betriebe.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Werbeanlagen je Betrieb mit max. 10% seiner Aussenwandflächen je Seite zulässig.

Im SO-Gebiet ist ein freistehender Werbepylon mit einer max. Höhe von 15m (einschliesslich angebrachtem Logo) zulässig. In den GE sind Werbepylone mit einer max. Höhe von 10m (incl. angebrachter Werbefläche) zulässig. Die Werbeflächen an Pylonen dürfen beweglich sowie angestrahlt bzw. beleuchtet sein. Fahnenmasten dürfen eine Höhe von 7m nicht überschreiten. Leuchtschilder und Lichtwerbung mit wechselndem, bewegtem bzw. laufendem Licht sind unzulässig.

2. Gebäudegliederung/Fassaden

Für Gebäudeteile, die länger als 50m sind, sind mindestens alle 25m über die Wandhöhe mind. eines Geschosses

- Materialwechsel oder
- Aussenwand-Verprünge, Pfeiler oder Gliederungselemente anzulegen.

Alternativ dazu ist eine Gliederung der Fassade durch Lisenen möglich. Leuchtende, grelle Farben sind als vollflächige Fassadengestaltung unzulässig. Einzelne Bauteile (Fenster, Türen usw.) und Gliederungselemente sind in leuchtenden Farben zulässig. Waschbetonfassaden sind unzulässig.

Hinweis

Definition Verkaufsfläche

Verkaufsfläche ist die dem Verkauf dienende Fläche und die von Kunden zu diesem Zweck betreten werden darf. Sie umfasst auch Gänge, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Ausstellungs- und Lagerflächen soweit die dem Kunden zugänglich sind.

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom 11.11.2004 und mit Genehmigung des Innenministeriums des Landes Schleswig-Holstein vom 31.03.2005 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 31, 3. Änderung für das Gebiet:

Straße vor dem Delftor (Bundesstraße 77), Landstraße 120, Westgrenze des Familiengrundstückes und des Flurstückes 39/ und von dort aus eine Verbindung nach Norden über das Flurstück 14/ bis an die südliche Grenze des Flurstückes 14/2 (Stör).

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Itzehoe, den 09.05.2005

Siegel gez. Blaschke Bürgermeister

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom 13.07.2004. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Norddeutschen-Rundschau am 07.08.2004 erfolgt.
- Auf Beschluß des Bauausschusses vom 19.10.2004 wurde nach § 3 (1) Satz 2 / § 13 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.08.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Bauausschuss hat am 13.07.2004 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 18.09.2004 bis zum 20.09.2004 während der Dienststunden nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 07.08.2004 in der Norddeutschen-Rundschau, ortsüblich bekanntgemacht.
- Itzehoe, den 10.12.2004
- Siegel gez. Blaschke Bürgermeister
- Der katastermässige Bestand am 09.12.2004 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- Itzehoe, den 09.12.2004
- Siegel öffentl. best. Vermessungsingenieur
- Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 11.11.2004 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Itzehoe, den 10.12.2005
- Siegel gez. Blaschke Bürgermeister
- Das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein hat mit Bescheid vom 31.03.2005 Az.: IV 642-512.113-61.46 (B 31, 3. A.) diese Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), mit Nebenbestimmungen und Hinweisen genehmigt.
- Itzehoe, den 02.06.2005
- Siegel gez. Blaschke Bürgermeister
- Die Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekanntzumachen.
- Itzehoe, den 02.06.2005
- Siegel gez. Blaschke Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung des Bebauungsplanes sowie 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, wurden am 04.06.2005 ortsüblich bekanntgemacht. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 05.06.2005 in Kraft getreten.
- Itzehoe, den 07.06.2005
- Siegel gez. Blaschke Bürgermeister

Übersichtskarte M.1:10.000



Stadt Itzehoe
Kreis Steinburg

Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 31 – Ostteil –

Verfahrensstand nach BauGB

§3(1) §4(1) §3(2) §3(3) §10

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Stand: 13.04.2005 L. / P.B.

Gosch – Schreyer – Partner
Ingenieurgesellschaft mbH