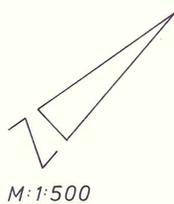


SATZUNG DER STADT ITZEHOE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.106 - SANIERUNGSGEBIET „ALTSTADT“ - ZWISCHEN BREITE STRASSE, BREITENBURGER STRASSE, BERLINER PLATZ UND STIFTSTR.

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
I. Festsetzungen (Anordnungen normativen Inhalts)		
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 106 - Sanierungsgebiet „Altstadt“		
1. Art der baulichen Nutzung		
WB	Besondere Wohngebiete (siehe Text Nr. 1)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
MI	Mischgebiete (siehe Text Nr. 1)	§ 4a BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung		
III	Zahl der Vollgeschosse, maximal	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GRZ	Grundflächenzahl	§ 18 BauNVO
GFZ	Geschäftflächenzahl	§ 19 BauNVO
TH max.	Traufhöhe, maximal, über Bezugspunkt (siehe Text Nr. 2)	§ 20 BauNVO
TH min.	Traufhöhe, minimal, über Bezugspunkt (siehe Text Nr. 2)	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
3. Bauweise		
g	Geschlossene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
4. Überbaubare Grundstücksflächen		
Baulinie		
Baugrenze		
Erhalten von Bäumen (siehe Text Nr. 4.2)		
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes		
II. Darstellungen ohne Normcharakter		
99	Flurstücksnummer	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
①	Flurstücksgrenze	§ 16 Abs. 5 BauNVO
A	Ordnungsnummer der Baublöcke	
■	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: Fußgängerbereich	
■	Vorhandene Gebäude	
D	Einfaches Kulturdenkmal im Sinne § 1 DSchG	
EW	Erhaltenswertes Gebäude im Sinne § 1 BauGB	



Es gilt die BauNVO 1990

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) in Verbindung mit § 92 der Landesbauordnung (LBO) vom 1. Aug. 1994 (GVBl. Schl.-H. S. 243) alle in der derzeit gültigen Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom 02.07.1998 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 106 - Sanierungsgebiet „Altstadt“ für das Gebiet zwischen Breite Straße, Breitenburger Straße, Berliner Platz und Stiftstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Teil B - Text

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 u. 6 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich sind Vergnügungstätten, Tankstellen und Gartenbaubetriebe unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16 und 18 BauNVO)

Die Traufhöhen (TH) werden über dem Bezugspunkt gemessen. Bezugspunkt ist die Höhenlage der Begrenzung der öffentl. Straße (ggf. Gehweg) zum Baugrundstück an der Stelle, die von der Straßenseite aus gesehen der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite gegenüberliegt. Die Traufe im Sinne der Festsetzung ist die Schnittlinie der Außenwandflächen von Außenwand und Dach.

3. Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 4 und 6 BauNVO)

3.1 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig. Sie sind dort jedoch ausnahmsweise zulässig, sofern sie in Gebäuden untergebracht werden, die mind. 2 Vollgeschosse aufweisen.

3.2 Tiefgaragen sind im gesamten Plangebiet zulässig. Die Deckenoberkante von Tiefgaragen darf höchstens 0,70 m über die natürliche Geländeoberfläche hinausragen.

4. Anpflanz- und Erhaltungsgebote für Bäume und Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

4.1 Je fünf Stellplätze ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die Baumpflanzungen müssen den Stellplätzen zugeordnet werden, so daß diese überstellt bzw. durch die Pflanzung gegliedert werden. Zu verwenden sind mittel- bis großkronige Laubbäume, wie z. B. Linde, Ahorn, Mehlbeere in Sorten (Mindestumfang 12/14). Die offene Vegetationsfläche muß mindestens 7 m² groß sein.

4.2 Im Kronenbereich - zuzüglich 1,5 m nach allen Seiten - der mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume, sind Abgrabungen, Geländeaufhöhungen und Versiegelungen unzulässig. Im Fall von unvermeidbaren Abweichungen sind die DIN 18920 und die RAS-LG 4 (Richtlinien für Anlage von Straßen) in ihrer jeweils aktuellen Fassung einzuhalten.

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

In allen Baublöcken sind geringere als die in § 6 LBO-Schl.-H. vorgeschriebenen Tiefen der Abstandsflächen zulässig, sofern aus Sicht des Brandschutzes hiergegen keine Bedenken bestehen.

Bei Einhaltung der Baulinie bzw. -grenze unter Ausschöpfung der maximal zulässigen Traufhöhe oder Geschossigkeit kann auch der ansonsten vorgeschriebene Abstand zu den Gebäuden der gegenüberliegenden Straßenseite unterschritten werden (siehe § 6 Abs. 13 LBO-Schl.-H.).

Hinweise:

Im Plangebiet gelten folgende Satzungen, in der jeweils geltenden Fassung:

- Sanierungssatzung „Altstadt“
- Gestaltungssatzung Innenstadt
- Erhaltungssatzung Innenstadt
- Baumschutzsatzung Itzehoe

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Magistrats vom 23.09.1996. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Norddeutschen Rundschau am 19.11.1996 erfolgt.



Brommer
Bürgermeister

Öffentliche Darlegung und Anhörung nach § 3 Abs. 1 BauGB durch Aushang vom 02.12.1996 bis 16.12.1996 aufgrund des Magistratsbeschlusses vom 23.09.1996 Itzehoe, den 10.07.1998



Brommer
Bürgermeister

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.11.1996 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Itzehoe, den 10.07.1998



Brommer
Bürgermeister

Der Magistrat hat am 02.02.1998 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Itzehoe, den 10.07.1998



Brommer
Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 23.03.1998 bis zum 24.04.1998 während folgender Zeiten montags - donnerstags von 7⁰⁰ - 12⁰⁰ und 14⁰⁰ - 16⁰⁰ Uhr, freitags von 7⁰⁰ bis 12⁰⁰ 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 12.03.1998 in der Norddeutschen Rundschau öffentlich bekannt gemacht worden. Itzehoe, den 10.07.1998



Brommer
Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 07. JULI 1998 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als Satzung beschlossen. Itzehoe, den 13. JULI 1998



Brommer
Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 02.07.1998 von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Ratsversammlung vom 02.07.1998 gebilligt. Ebenfalls hat die Ratsversammlung die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 02.07.1998 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Itzehoe, den 10.07.1998



Brommer
Bürgermeister

Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 25.08.1998 dem Katasteramt Itzehoe, den 25.08.1998 erklärt worden.



Brommer
Bürgermeister

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt. Itzehoe, den 10.08.1998



Brommer
Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 24.08.1998 ortsrätlich bekannt gemacht 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 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem 25.08.1998 in Kraft getreten. Itzehoe, den 25.08.1998



Brommer
Bürgermeister