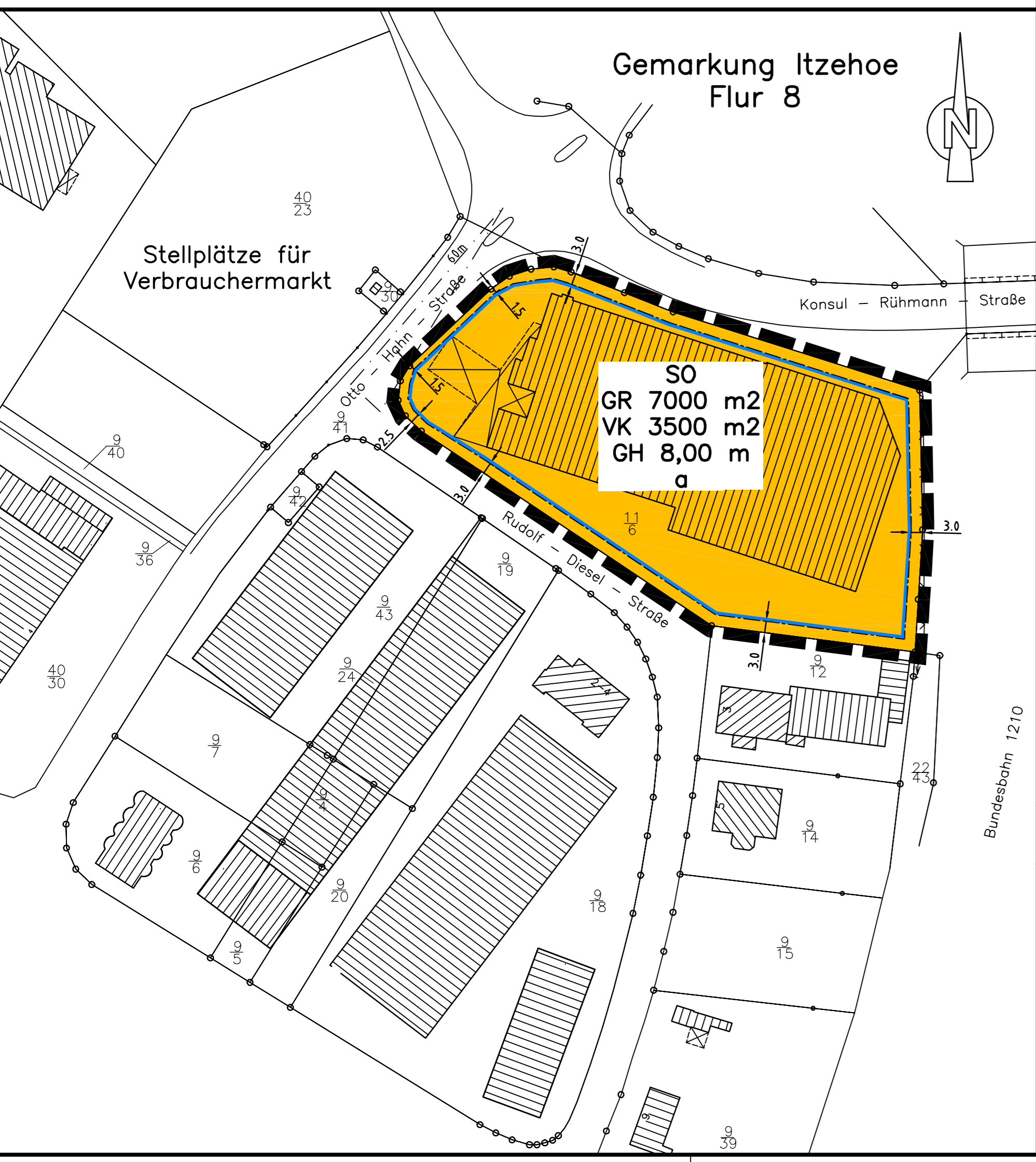


Bebauungsplan Nr. 132 für den Bereich zwischen Konsul-Rühmann-Strasse, Otto-Hahn-Strasse und der Bahntrasse Hamburg-Westerland der Stadt Itzehoe

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
SO Sonstige Sondergebiete Verbrauchermarkt	§ 11 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung	§ 9 (1) Nr.1 BauGB
GR Grundfläche	§ 16 BauNVO
VK Verkaufsfläche	
GH max. Gebäudehöhe	
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 (1) Nr.2 BauGB
Baugrenze	§ 22 BauNVO
a Abweichende Bauweise	§ 23 BauNVO
Sonstige Planzeichen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
5,00 Maßangabe in Meter	
Darstellungen ohne Normcharakter	
— vorh. Flurstücksgrenze	
51/7 vorh. Flurstücksnummer	
▨ vorh. Gebäude	
▴ Sichtdreieck	

Teil B – Text

- Art der baulichen Nutzung gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB**
Sonstige Sondergebiete (SO) gem. § 11 (2) BauNVO
- In dem Sondergebiet (SO) sind allgemein zulässig:
 - Verbrauchermarkt mit einer Verkaufsfläche von max. 3.500 qm
 - Flächen für Shops, gastronomische Einrichtung und Dienstleister mit einer zusätzlichen max. Verkaufsfläche von insgesamt 530 qm, davon mindestens je 100 qm für Dienstleister (Versicherung, Lotto), max. 100 qm für sonstige Shops (z.B. Apotheke) und mindestens 200 qm für Shop mit gastronomischer Einrichtung (Bäckerei)
 - Lager- und Sozialbereiche
 - Büro

Präambel

- In dem Sondergebiet (SO) ist der Vertrieb folgender Warengruppen des periodischen Bedarfs mit einem Verkaufsflächenanteil von mindestens 60% zulässig:
 - Nahrungs- und Genussmittel
 - Kosmetik, Pharmazie
 - Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel
 - Heimtierhaltung
 - Zeitungen sowie frei verkäufliche Arzneimittel
- In dem Sondergebiet (SO) ist ausnahmsweise eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Einzelhandel zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, zulässig.

Immissionschutz gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Für die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind die maßgeblichen Außenlärmpegel von 65 dB (A) tags und 50 dB (A) nachts einzuhalten.

Höhe der baulichen Anlagen gem. § 18 BauNVO

Die festgesetzte Gebäudehöhe als Höchstgrenze bezieht sich auf die Oberkante der angrenzenden Otto-Hahn-Strasse.

Abweichende Bauweise gem. § 22 (4) BauNVO

Im Bereich der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Massgabe, dass Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

Örtliche Bauvorschriften (gem. § 9 (4) BauGB i.v.m. § 92 LBO Schleswig-Holstein)

- Fassadenmaterial:** Gasbeton-, Waschbeton- oder Kunststofffassaden sind unzulässig. Untergeordnete Bauteile oder Gliederungselemente (bis zu 10% der jeweiligen Fassadenfläche) sind in diesen Materialien zulässig.
 - Fassadenfarbe:** leuchtende und grelle Farben sind als vollflächige Fassadengestaltung unzulässig. Der Remissionswert (RW) muss mind. 30% betragen. Einzelne Bauteile (Türen, Fenster usw.) oder Gliederungselemente sind in leuchtenden Farben zulässig.
 - Sichtschutzwände:** sind entlang der Konsul-Rühmann-Strasse bzw. der Otto-Hahn-Strasse im gleichen Material wie die Fassade oder in Holzbauweise zulässig. Die Farbgebung ist entsprechend B auszuführen.
 - Werbeanlagen:** auf der Seite zur Konsul-Rühmann-Strasse bzw. zur Otto-Hahn-Strasse ist jeweils max. eine Werbeanlage und zwar unterhalb der Traufkante zulässig, deren Grösse max. 10% der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten darf. Zusätzlich sind drei Fahnenmasten und eine freistehende Werbeanlage (max. Gesamthöhe je 7,0m) zulässig.
- Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem, bewegtem Licht sind unzulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeanlagen an Sichtschutzzäunen sind unzulässig. Sammelwerbeanlagen für die im Sondergebiet ansässigen Gewerbetreibenden sind zulässig.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom 16.12.2003. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Norddeutschen Rundschau" am 01.04.2004 erfolgt.
 - Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) Satz 1 BauGB ist aufgrund des Bauausschussbeschlusses vom 09.03.2004 in Form eines öffentlichen Aushanges des Planentwurfes in der Zeit vom 13.04.2004 bis zum 27.04.2004 durchgeführt worden.
 - Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.07.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - Der Bauausschuss hat am 29.06.2004 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 26.07.2004 bis zum 27.08.2004 während folgender Zeiten: Montags-Mittwochs von 8:30-12:00 Uhr und 14:00-16:00 Uhr, Donnerstags von 8:30-12:00 Uhr und 14:00-18:00 Uhr sowie Freitags von 8:30-12:00 Uhr nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 15.07.2004 durch Abdruck in der "Norddeutschen Rundschau" ortsüblich bekanntgemacht.
- Die Durchführung der unter Nr. 1-5 genannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.
- Itzehoe, den 21.12.2004
- Siegel gez. Blaschke
Blaschke
Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 09.12.2004 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Elmshorn, den 17.12.2004

Siegel gez. Weber
Katasteramt
Elmshorn

7. Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 11.11.2004 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 11.11.2004 von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Ratsversammlung vom 11.11.2004 gebilligt.

Die Durchführung der unter Nr. 7-8 genannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

Itzehoe, den 21.12.2004

Siegel gez. Blaschke
Blaschke
Bürgermeister

9. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Itzehoe, den 21.12.2004

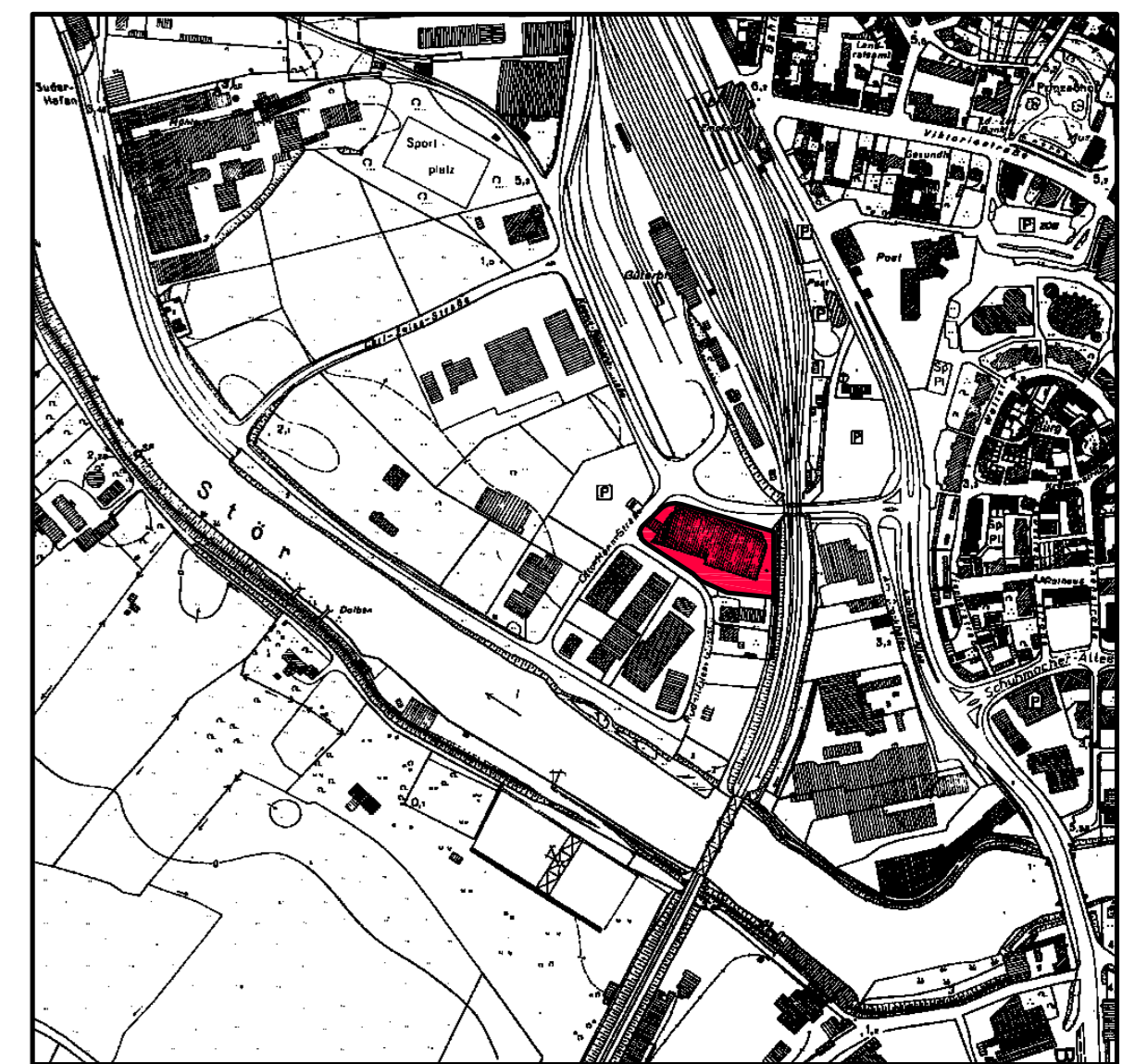
Siegel gez. Blaschke
Blaschke
Bürgermeister

10. 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 13.01.2005 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 (2) BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 (3) Satz 1 der Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 14.01.2005 in Kraft getreten.

Itzehoe, den 14.01.2005

Siegel gez. Blaschke
Blaschke
Bürgermeister

Übersichtskarte M.1: 5000



Stadt Itzehoe
Kreis Steinburg
Bebauungsplan Nr. 132
für den Bereich zwischen Konsul-Rühmann-Strasse,
Otto-Hahn-Strasse und der Bahntrasse
Hamburg-Westerland

Verfahrensstand nach BauGB

§3(1)	§4(1)	§3(2)	§3(3)	§10
●	●	●	⊗	●

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
Stand: 05.10.2004

GOSCH – SCHREYER – PARTNER
INGENIEURGESELLSCHAFT MBH