

SATZUNG DER STADT ITZEHOE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 136 FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN KONSUL - RÜHMANN - STRASSE, OTTO - HAHN - STRASSE, HAFENSTRASSE SOWIE BEIDERSEITS DER CARL - ZEISS - STRASSE

TEIL A: PLANZEICHNUNG

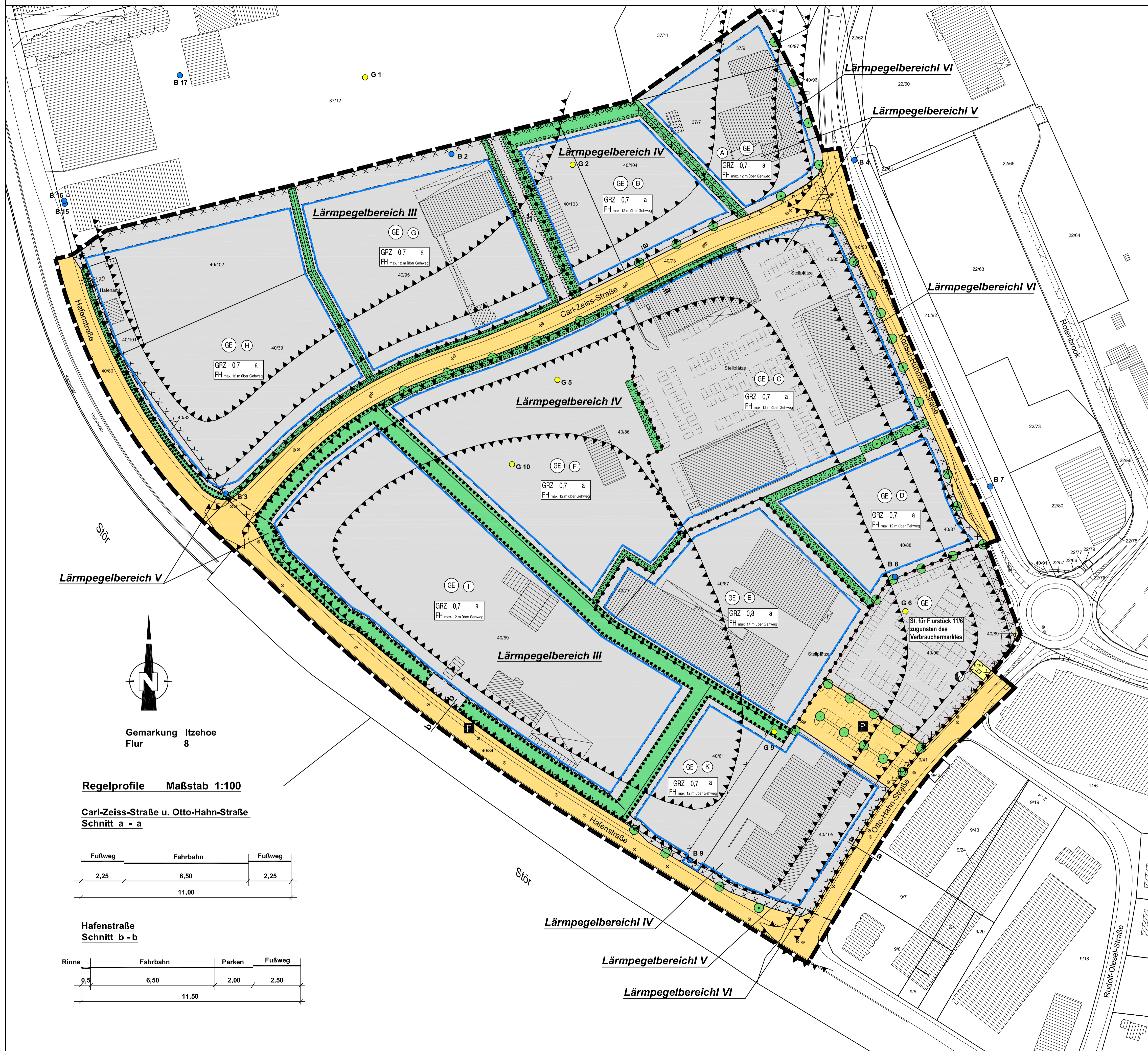
Es gilt die BauNVO 1990

Maßstab 1 : 1000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

TEIL B: TEXT

TEIL B: TEXT (Fortsetzung)



Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanVZ 90)

I. Festsetzungen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-, §§ 1 bis 11 der BauNutzungsverordnung -BauNVO-)

GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,8 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

FH max. 12 m über Gelände Firsthöhe baulicher Anlagen max. in m über eine Bezugsebene (§ 16 Abs. 4 BauNVO)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a Abwechslende Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Strassenverkehrsflächen

P Öffentliche Parkplätze

Einfahebereich

5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB)

Elektrizität

6. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.25 und Abs.6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a) Abs.6 BauGB)

Anpflanzen: Bäume (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe b) Abs.6 BauGB)

Erhaltung: Bäume (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)

II. Sonstige Planzeichen

St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs.2 Nr.6 und Abs.4 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs.5 Nr.3 und Abs.6 BauGB)

Gewässer- und Erholungsstreifen (§ 26 Abs.3 Nr.4 LNatSchG)

Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugbietes (§ 16 Abs.5 BauNVO)

III. Darstellungen ohne Normcharakter

A Ordnungsnummer der Baublöcke

Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Gebäude

B 7 Grundwassermeßstelle

G 6 Gasbrunnen

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

1. Gewerbegebiet GE (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i. V. m. § 1 Abs.4-6 und § 10 BauNVO)

1.1 In den Baufeldern A B C D ist die unter § 8 Abs.2 Nr.1 BauNVO allgemein zulässige Errichtung von selbständigen Schreiv- und Lagerflächen unzulässig

1.2 Tankstellen (§ Abs.2 Nr.3 BauNVO) sind unzulässig

1.3 Jegliche Wohnnutzung (§ 9 Abs.3 Nr.1 BauNVO) ist unzulässig

1.4 Anlagen für sportliche Zwecke (§ Abs.2 Nr.4) im Außenbereich sind unzulässig

1.5 Gemäß § 1 Abs.5 und 9 BauNVO wird die Zulässigkeit von Einzelhandel im Gewerbegebiet wie folgt eingeschränkt: Die folgenden zentrumsrelevanten Warengruppen sind ausgeschlossen: Bekleidungsartikel, Schuh- und Lederwaren, Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Papier- und Schreibwaren, Bücher, Hausrat- Glas, Porzellan, Spielwaren, Sportbekleidung, Sportartikel, Unterhaltungselektronik, Hobby- und Bastelbedarf, Uhren, Schmuck

Ausnahme: Einzelhandelsbetriebe mit zentrumsrelevanten Warengruppen bis zu einer Größe von 300 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn sie in einem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrumsrelevanten Warengruppen sind bis zu einer Größe von max. 600 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig. Eine Überschreitung der max. zulässigen Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 600 m² kann darüber hinaus erfolgen wenn es sich um Gewerbebetriebe - des Klez Handwerks oder Handels - des Holzver- oder bearbeitenden Sektors - des Handels mit Wohnmöbeln - des Handels mit Landmaschinen handelt.

2. Maß der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 und 19 BauNVO

Für das Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 festgesetzt. Abweichend ist für das Baufeld E eine GRZ von 0,8 festgesetzt, die nach § 19 Abs. 4 BauNVO durch die Anlage von Stellplätzen und deren Zufahrten bis auf eine GRZ von 0,9 überschritten werden darf.

3. Höhe baulicher Anlagen

Festgesetzt Firsthöhe als Höhenangabe bezieht sich auf die Oberkante des Gehweges der angrenzenden Erschließungsstraße.

4. Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

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

5. Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Innerhalb der als ehemalige Deponiefläche gekennzeichneten Fläche werden für Bauwerke und Versiegelungen oder gepflasterte Flächen folgende Schutzmaßnahmen festgesetzt:

5.2 Eine Unterkellerung wird ausgeschlossen, ausnahmsweise ist eine völlig gasdichte Ausführung erforderlich.

5.3 Bei zukünftiger Bebauung sind Gasdrainagemaßnahmen unterhalb und in den unmittelbaren Randbereichen der Gebäude durchzuführen

5.4 Eine dampfdichte Folie ist unter das gasdichte Betonfundament zu installieren.

5.5 Ven- und Entsorgungsleitungen sind oberhalb der Fundamentkante in das Gebäude zu führen. Mauerdurchbrüche sind gasdicht auszubilden.

5.6 Eine Sohlentüftung für Regen-Fallrohre sowie ähnliche Durchdringungen zum Untergrund sind zu vermeiden. Bei Verriegelung sind ebenfalls Gasdrainagemaßnahmen unterhalb der Versiegelungsfläche durchzuführen.

5.7 Eine Sohlentüftung für Regen-Fallrohre sowie ähnliche Durchdringungen zum Untergrund sind zu vermeiden. Bei Verriegelung sind ebenfalls Gasdrainagemaßnahmen unterhalb der Versiegelungsfläche durchzuführen.

5.8 Eine passive Entgasung ist so zu installieren, dass max. 2 Vol.-% Methan in der Bodenluft sind. Das entspricht einer Unterschreitung von 40% der UEG.

5.9 Wird mit der passiven Entgasung der zulässige Grenzwert nicht eingehalten, so sind aktive Maßnahmen zur Bodenluftabsaugung nachzurüsten.

5.10 Die Entgasungsmaßnahmen sind so auszuführen, dass eine Nachrüstung als aktive Entgasungsmaßnahme möglich wird.

5.11 Verkehrs- und Stellflächen, mit Ausnahme der öffentlichen Verkehrsflächen sind gasdurchlässig auszuführen. Bei unvermeidbarer Versiegelung sind Gasdrainagemaßnahmen wie oben durchzuführen.

5.12 Die Maßnahmen sind gemäß dem jeweiligen Stand der Technik durchzuführen.

6. Bestimmungen nach Bundes-Immissionsschutzgesetz Schallschutzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

6.1 Für die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume sind nach BauGB, §9 Abs.1 Nr. 24 passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, gekennzeichnet durch die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109.

6.2 Den Aufenthaltsräumen in Wohnungen sind die in der folgenden Übersicht an gegebenen erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße zuzurechnen:

Table with 2 columns: Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109 (III, IV, V, VI) and Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß dR,w, res (35 dB, 40 dB, 45 dB, 50 dB).

6.3 Für Büroräume u. ä. gelten um 5 dB verminderte Werte.

6.4 Die erforderliche Schalldämmmaße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes St+w+F zur Grundfläche des Raumes SG nach der Tabelle 9 der DIN 4109 zu erhöhen oder zu mindern. Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren auf Grundlage der einschlägigen technischen Bestimmungen zu führen.

6.5 Werden Fenster von Schlafräumen zu den Gebäudefronten hin angeordnet, für die passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt sind, dann sind für diese entsprechend schalldämmende Lüftungen vorzusehen.

6.6 Abweichend vom festgesetzten passiven Schallschutz sind in den Baugenehmigungsverfahren möglich, wenn auf der Grundlage der Belastung aus der Lärmuntersuchung Nachweise durch detaillierte Schallausbreitungsberechnungen vorliegen.

7.2 Die eingetragenen Baumstandorte im Bereich der Konsul-Rühmann-Straße sind mit Alnus incana, Hochstamm 3 x v., mStU 16/18 zu bepflanzen. Es ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 6 m² vorzusehen. Die Baumschneibe oder der Pflanzstreifen ist mit bodendeckenden Sträuchern oder mit Rasen zu begrünen. Der Pflanzstreifen (Breite 3.0 m) mit eingetragenen Baumstandorten im Teilabschnitt des Flurstücks 40/96 entlang der Carl-Zeiss-Straße ist mit schmalkronigen Laubbäumen, wie z. B. Ulmus hollandicus, cornus, Sorbus intermedia, mind. StU 16/18, 3xv, zu bepflanzen. Der Abstand der Bäume sollte max. 15 m betragen. Der restliche Pflanzstreifen ist mit bodendeckenden Gehölzen zu bepflanzen.

7.3 Im Bereich neu angelegter Stellplatzflächen ist pro 10 Stellplätze eine offene Vegetationsfläche von 8 qm vorzusehen. Die Flächen können zu einem Pflanzstreifen zusammengefasst werden. Die Flächen sind zu begrünen.

7.4 Im Bereich von zum Erhalt festgesetzten Bäumen sind die Vorgaben der DIN 18920 und die RAS LP 4 einzuhalten. Ist ein Verlust unvermeidlich, ist ein gleichwertiger Ersatz zu leisten. Bei der Pflanzung von Straßenbäumen sind die vegetations-technischen Vorgaben der Stadt Itzehoe zur Pflanzung von Bäumen im Straßenrandbereich nach ihrem jeweils aktuellen Stand zu beachten.

Hinweise: Auf das Marktblatt über Baumstandorte und unterirdische Ven- und Entsorgungsanlagen, Ausgabe 1998, Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsausschuss Kommunaler Straßenbau wird hingewiesen.

8. Gestalterische Festsetzungen nach § 92 LBO im Zusammenhang mit § 9 Abs. 4 BauGB

8.1 Das Fassadenmaterial soll sich in den Gebäuden der umgebenden Nutzungen orientieren. Leuchtde und grelle Farben sind als vollständige Fassadengestaltung unzulässig. Einzelne Bauteile (Türen, Fenster) oder Gliederungselemente können in leuchtenden Farben gehalten werden.

8.2 Gebäudegliederung: Gebäude von mehr als 35 m Länge sind alle 25 m in der Vertikalen deutlich zu gliedern und zwar durch Vor- oder Rücksprünge, Pfeiler oder Gliederungselemente wie Treppenauserlässe.

8.3 Werbeanlagen sind nur an der Straße der Leistung zulässig. Sammelwerbeanlagen für die im Gewerbegebiet ansässigen Gewerbetreibenden sind zulässig.

8.4 Auf der Seite zur Konsul-Rühmann -Straße, bzw. zum Leuenkamp ist jeweils eine Werbeanlage je Gebäude und zwar unterhalb der Traufkante zulässig, deren Größe 10 % der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten darf. Zusätzlich sind max. drei Fahnenmasten (max. Höhe 10,0 m) und eine freistehende Werbeanlage (max. Gesamthöhe 10,0 m) je Betrieb zulässig.

8.5 Werbeanlagen an Gebäuden sind innerhalb der Dachkante bzw. Traufe zulässig.

8.6 Werbeanlagen mit besonderer Fernwirkung wie z.B. blinkende und rotierende Anlagen sind ausgeschlossen.

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 92 der Landesbauordnung (LBO) in der zur Zeit geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Ratversammlung vom 17.04.2008 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 136 für das Gebiet zwischen der Konsul-Rühmann-Straße, Otto-Hahn-Straße, Hafenstraße sowie beiderseits der Carl-Zeiss-Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE:

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom 01.02.2005. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Norddeutschen Rundschau" am 10.03.2005 erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist aufgrund des Bauausschusseschlusses vom 11.04.2006 in Form eines öffentlichen Aushanges des Planentwurfes in der Zeit vom 28.08.2006 bis zum 11.09.2006 durchgeführt worden.

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.07.2006 gem. § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zur Auswertung aufgefordert worden (Scoping).

4. Der Bauausschuss hat am 03.07.2007 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 19.07.2007 bis zum 24.08.2007 beteiligt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung mit Umweltbericht haben in der Zeit vom 30.07.2007 bis zum 31.08.2007 während folgender Zeiten: montags - mittwochs von 8<sup>00</sup> - 12<sup>00</sup> Uhr und 14<sup>00</sup> - 18<sup>00</sup> Uhr, donnerstags von 8<sup>00</sup> - 12<sup>00</sup> Uhr und 14<sup>00</sup> - 18<sup>00</sup> Uhr sowie freitags von 8<sup>00</sup> - 12<sup>00</sup> Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 18.07.2007 durch Abdruck in der "Norddeutschen Rundschau" ortsüblich bekanntgemacht.

7. Die Durchführung der unter Nr. 1 - 6 genannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

Itzehoe, den 17.07.2008

7. Der katastermäßige Bestand am 16.07.2008 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planungen werden als richtig bescheinigt.

Itzehoe, den 16.07.2008

8. Die Ratversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen am 17.04.2008 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 17.04.2008 von der Ratversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht wurde mit Beschluss der Ratversammlung vom 17.04.2008 gebilligt.

Die Durchführung der unter Nr. 8 - 9 genannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

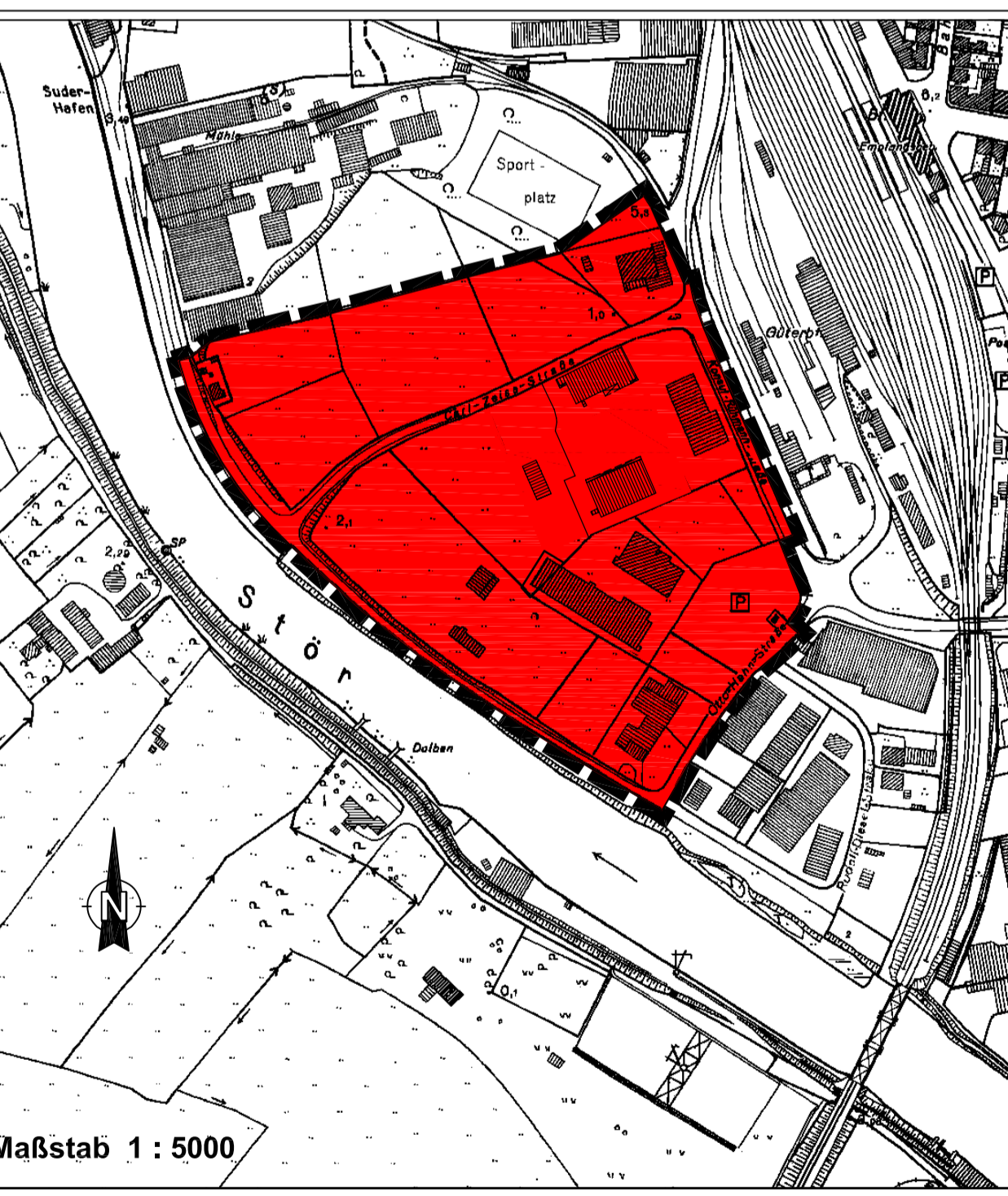
Itzehoe, den 17.07.2008

10. Die Bebauungsplanatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgeteilt und ist bekanntzumachen.

Itzehoe, den 17.07.2008

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Ratversammlung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Spruchstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, ist am 23.07.2008 ortsüblich im Internet unter www.itzehoe.de bekanntgemacht worden. In der "Norddeutschen Rundschau" wurde am 22.07.2008 auf die Bekanntmachung hingewiesen. Auf die Geltendmachung der Verzögerung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsbehelfsmittel (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erbschen von Entscheidungssachen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtsverwirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 der Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 24.07.2008 in Kraft getreten.

Itzehoe, den 23.07.2008



Maßstab 1 : 5000

Stadt Itzehoe, Der Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 136

Maßstab: 1 : 1000 Gebiet zwischen der Konsul-Rühmann-Straße, Otto-Hahn-Straße, Hafenstraße sowie beiderseits der Carl-Zeiss-Straße Datum: 14.07.2008

Beauftragte: Dipl.-Ing. Silja Esselborn-Größe

Stadt Itzehoe, Reichenstraße 23, 25524 Itzehoe Bauamt / Stadtplanungsabteilung