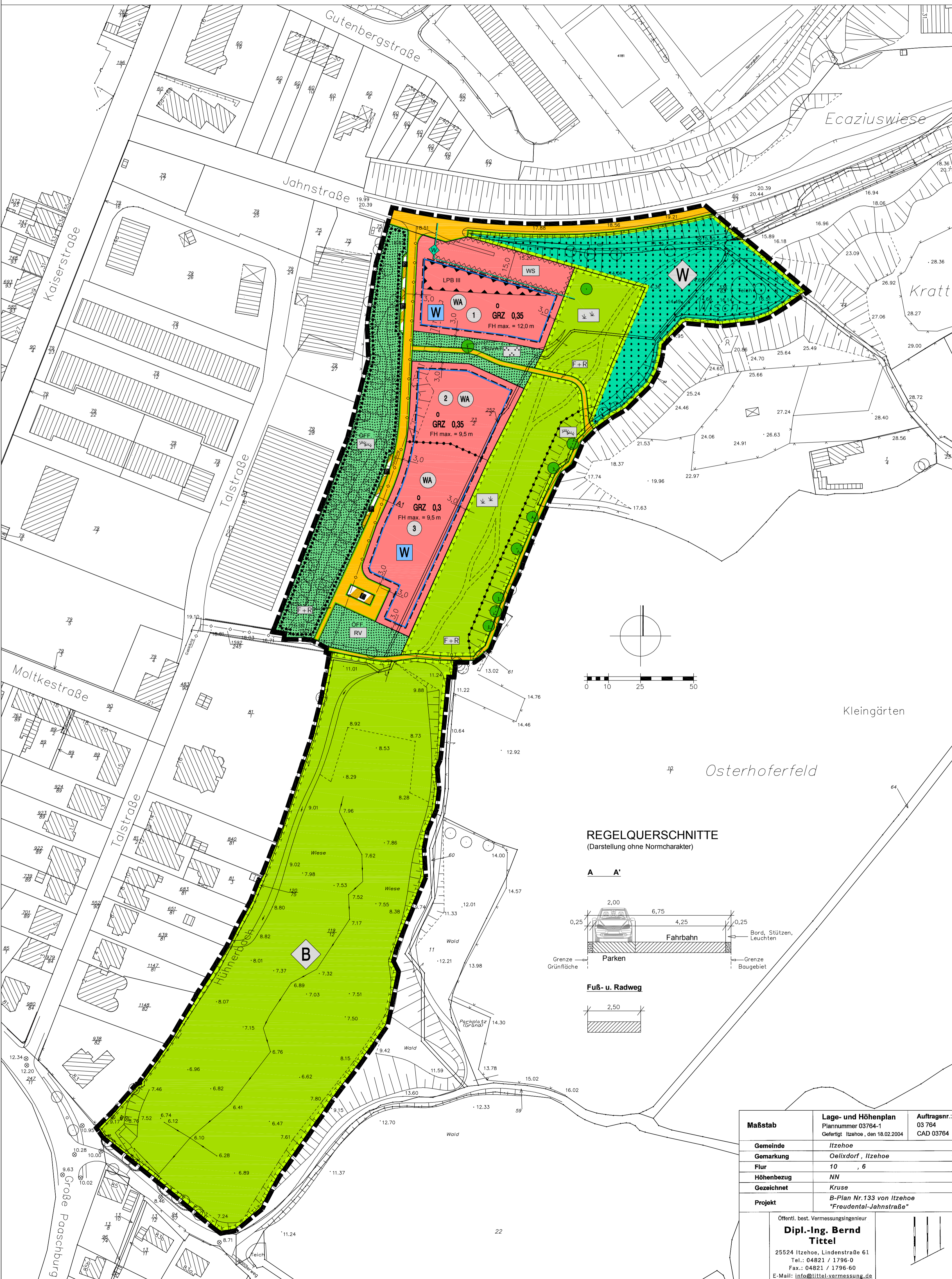


**SATZUNG DER STADT ITZEHOE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 133 FÜR DAS GEBIET SÜDLICH DER JAHNSTRASSE, WESTLICH DER KLEINGARTENANLAGE "KRATT" UND NÖRDLICH DER STRASSE GROSSE PAASCHBURG (EHMALIGE GEBÄCKFABRIK WEESE)**

TEIL A: PLANZEICHNUNG Es gilt die BauNVO 1990 Maßstab 1:1000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

- Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauplanung und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZV 90)
- Art der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Bauutzungsverordnung - BauUV)
- WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO) (s. Teil B - Text, Ziffer I.)
- Maß der baulichen Nutzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
- z.B. **0,3** Grundflächenzahl (GRZ)
- z.B. **FH max. 12,0 m** Höchstzulässige Firsthöhe (Bezugshöhe s. Teil B - Text, Ziffer I.)
- Bauweise, Baugrenzen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
- 0** Offene Bauweise
- Baugrenze** (s. Teil B - Text, Ziffer I.)
- Umgrenzung von Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind und ihre Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- WS** Zweckbestimmung: „Waldschutzzstreifen“ (s. Teil B - Text, Ziffer I.)
- Verkehrsf lächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Strassenverkehrsflächen**
- Strassenbegrenzungslinie** auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- F+R** Fuß- und Radweg
- Verkehrsflächen** besonderer Zweckbestimmung
- P** Öffentliche Parkplätze
- Hauptversorgungsleitungen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
- Gasniederdruckleitung (unterirdisch)
- Flächen für Wald**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 18 b, 20 und Abs. 6 BauGB)
- Flächen für Wald** (und zugleich geschütztes Biotop)
- Schluchtwald** (§ 25 Abs. 1 Nr. 9 LNatSchG)
- Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- OFF** Grünflächen, öffentlich und privat
- PRIVAT**
- Zweckbestimmungen:  
Parkanlage  
RV Regenwasserversickerbecken  
Hang mit Bäumen
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
- Biotopeverbundfläche** - offene Gras- und Staudenflur (s. Teil B - Text, Ziffer I.)
- B** Böschungshang mit Bäumen
- Staudenflur und naturnahes Gewässer** mit Saumstreifen (§ 25 Abs. 1 LNatSchG)
- Umgrenzung von Flächen für den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Bäume zu erhalten**

PLANZEICHENERKLÄRUNG (Fortsetzung)

- Immissionschutz**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Umgrenzung der Flächen für Verkehrräume zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionschutzgesetzes
- LPB III** Lärmpegelbereich (s. Teil B - Text, Ziffer I.)
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes** (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung**, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- 1 2 3** Wohngebietsgliederung
- z.B. **3,0** Bemaßung in m
- Darstellungen ohne Normcharakter**
- Flurstücksgrenze  
Flurstücks-Nr.  
Höhepunkte mit Angabe über NN  
Böschung  
vorhandenes Fließgewässer  
geplanter Bachverlauf innerhalb der „Maßnahmenfläche“  
vorhandene Gehölze ohne weiteren Schutzstatus  
Fahrbahn / Gehweg / Bankette
- Nachrichtliche Übernahmen**
- auf 15,0 m reduzierter Regelabstand zum Wald (§ 24 Abs. 5 LWaldG)
- W B** Geschützte Biotope (§ 25 Abs. 1 LNatSchG)
- W** „Wasserschutzgebiet - Zone III Wassergewinnungsanlage Twiedberg“
- TEIL B: TEXT**
- I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- 1. Nutzungsbeschränkungen (§ 1 Abs. 5 BauNVO)**
- 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten, Teilgebiete (1) bis (3), sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen - Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht stehende Handwerksbetriebe - nicht zulässig.
- 1.2 Als Ausnahme von Ziffer I., Nr. 1.1 ist innerhalb des Teilgebietes (1) ein Café zulässig, wenn es in einem menschenwerten Bezug zur Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes und seiner Umgebung steht.
- 1.3 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 - 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - unzulässig.
- 2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO)**
- Die zu den Verkehrsflächen liegenden Baugrenzen dürfen bei Einhaltung der Abstandsflächen nach der Landesbauordnung für untergeordnete Bauteile, wie Windfang, Erker, usw. in einer Tiefe von 1,0 m und einer Breite von 0,5 m überschritten werden.
- 3. Zulässige Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)**
- Für alle Grundstücke innerhalb der allgemeinen Wohngebiete darf die höchstzulässige Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO von 50% der festgesetzten höchstzulässigen Grundflächenzahl (GRZ) nicht überschritten werden.
- 4. Freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**
- „Waldschutzzstreifen“  
Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Fläche des nach § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB festgesetzten „Waldschutzzstreifens“ sind bauliche Anlagen jeglicher Art und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.
- 5. Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 3 Nr. 2 i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)**
- Bezugshöhe für die in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten maximalen Firsthöhen ist die mittlere Fahrbahnoberkante des angrenzenden öffentlichen Straßenschnittes.

TEIL B: TEXT (Fortsetzung)

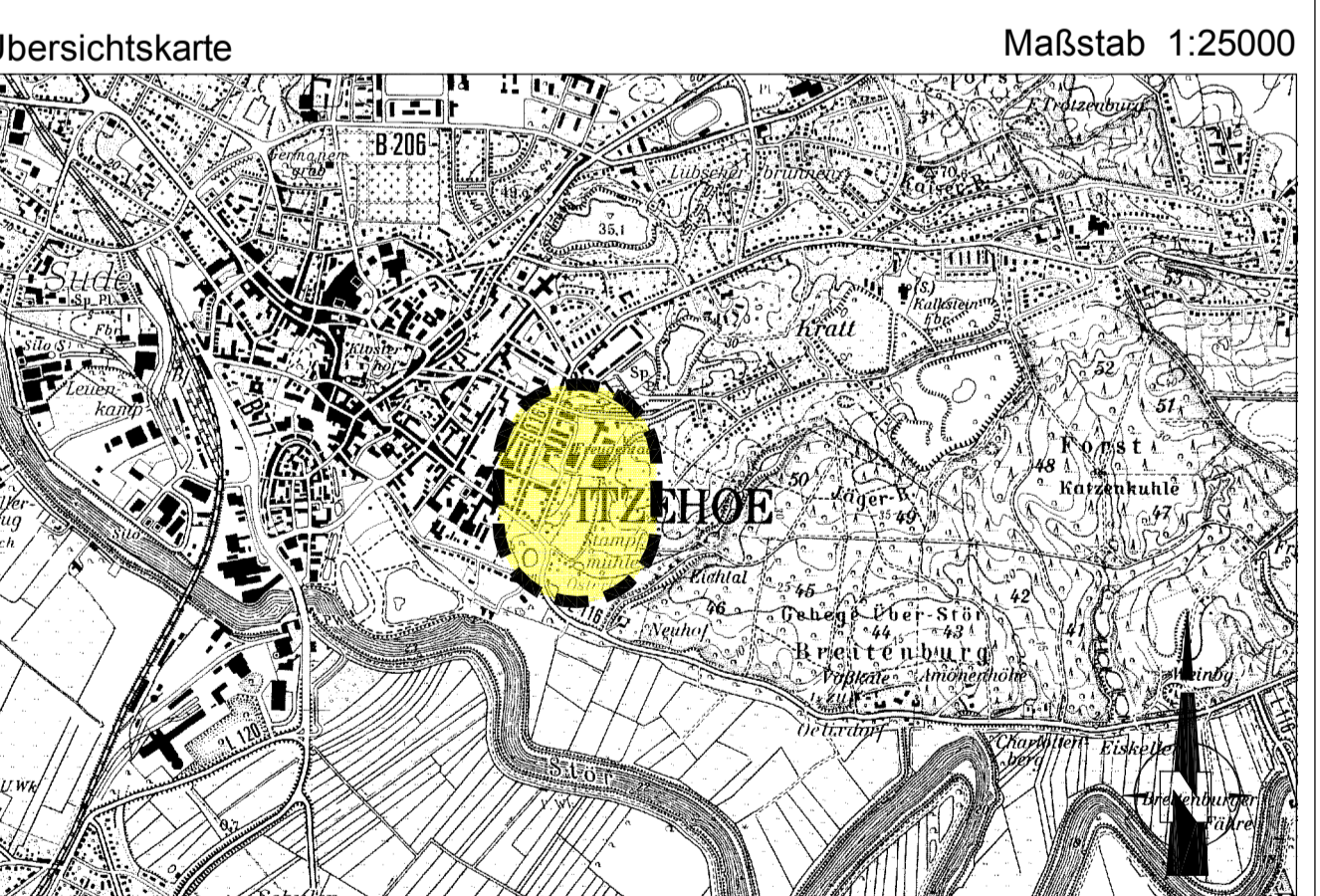
- 6. Immissionschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
- 6.1 Zum Schutz vor Verkehrslärm gegenüber der Jahnstraße sind die Grundrisse der Wohnungen so zu gestalten, dass Fenster von Aufenthalts- und Schlafräumen sowie Kinderzimmern von der straßenabgewandten Seite anzuordnen sind. Ist dies nicht möglich, so sind entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen gemäß den Anforderungen des Lärmpegelbereiches III nach DIN 4109 innerhalb der hierfür nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB planzeichnerisch festgesetzten Flächen vorzusehen.
- Für alle anderen Gebäudefronten gelten die Anforderungen gemäß Lärmpegelbereich II. Die Anforderungen an den Lärmpegelbereich II sind bereits durch die Anforderungen an die Wärmedämmung erfüllt.
- Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:
- | Lärmpegelbereich nach DIN 4109 | maßgeblicher Außenlärmpegel La | erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile <sup>1)</sup> erR <sub>wa</sub> in dB(A) | Büroräume | Büroräume <sup>2)</sup> |
|--------------------------------|--------------------------------|--|-----------|-------------------------|
| III                            | 61 - 65                        | 35   | 30        | 30                      |
| II                             | 56 - 60                        | 30   | 30        | 30                      |
- <sup>1)</sup> neuwertendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Fenster und Lüftung zusammen)
- <sup>2)</sup> An Außenbauteilen von Räumen, bei denen der entsprechende Außenlärm aufgrund der im Raum vorhandenen Aufgaben nur einer untergeordneten Stellung zum Innenraum zugeordnet werden kann, werden keine Anforderungen gestellt.
- 6.2 Schallgedämmte Lüftungen für Schlaf- und Kinderzimmer sind innerhalb der nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB planzeichnerisch festgesetzten Flächen vorzusehen.
- 6.3 Im Rahmen der Baugenehmigungen ist die Eignung der gewählten Gebäudekonstruktionen nach den Kriterien DIN 4109 nachzuweisen. Ist dies nicht möglich, sind für die West- bzw. Ostseiten der hauseigenen Außenwohnbereiche Schallschirme mit einer Abschirmhöhe von mindestens 2,0 m vorzusehen. Als Schallschirme können auch Nebenanlagen dienen.
- 6.4 Außenwohnbereiche (z.B. Terrassen) sind für die 1. Bauteile (gegenüber der Jahnstraße) auf der Südseite der Häuser vorzusehen. Ist dies nicht möglich, sind für die West- bzw. Ostseiten der hauseigenen Außenwohnbereiche Schallschirme mit einer Abschirmhöhe von mindestens 2,0 m vorzusehen. Als Schallschirme können auch Nebenanlagen dienen.
- 7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Grünordnung (§ 1a Abs. 3 Satz 1 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)**
- 7.1 Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Flächen für Maßnahmen des Naturschutzes sind als Biotopverbundflächen zu offener Gras- und Staudenfluren zu entwickeln, wobei § die Flächen dauerhaft aus der Nutzung zu nehmen sind, § zur Vermeidung einer Verbuschung eine maximal einmal jährliche Mahd durchzuführen ist, § das bestehende, verrohrte Gewässer innerhalb der Biotopverbundfläche und innerhalb des nördlich angrenzenden Waldes zu öffnen und unter Beibehaltung der technischen Funktionsfähigkeit naturnah zu gestalten ist, § der planzeichnerisch festgesetzte Fuß- und Radweg im Rahmen der Objektplanung in der tatsächlichen Lage gegenüber der planzeichnerischen Festsetzung variiert werden kann, § innerhalb der nördlichen Teilfläche entlang der östlichen Grundstückseite des Teilgebietes WA 1 die Anlage eines Fuß- und Radweges mit einer von max. Breite von 2,5 m zulässig ist.
- 7.2 Im Kronenbereich des mit Erhaltungsgebot festgesetzten orts- und landschaftsbildprägenden Baumes sind Straßenbaumaßnahmen und sonstige Maßnahmen nur unter Berücksichtigung der DIN 18 920 zulässig. Bei nachhaltiger Beeinträchtigung ihrer Vitalität oder ihrem Abgang ist geeigneter Ersatz zu leisten.
- 7.3 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Regenversickerungsbecken“ ist die Unterhaltung der vorhandenen Gasniederdruckleitung allgemein zulässig.
- 8. Oberflächennivierung (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 20 BauGB)**
- Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Oberflächenwasser einschließlich des unbelasteten Wassers von Dachflächen ist auf den privaten Grundstücken zur Versickerung zu bringen.
- 9. Grundwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- Zum Schutz des Grundwassers (Wasserschutzgebiet - Zone III) und der Biotopverbundflächen innerhalb des Plangebietes sind in den Teilgebieten (1) bis (3) dauerhafte Grundwasserabsenkungen und -ableitungen nicht zulässig, so dass Kellergeschosse nur als so genannte weiße Wanne errichtet werden dürfen.
- II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 92 LBO)**
- 1. Begründung der Grundstücke**
- Auf den Hausgrundstücken ist pro angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein Laubbaum mit einer Pflanzgröße von mindestens 14 - 18 cm Stammumfang gem. in 1m Höhe zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgänge sind durch gleichwertige Ersatzpflanzungen zu ergäncen. Bei Pflanzung von Obstbäumen dürfen abweichend von den zuvor genannten Qualitäten auch Gehölze der Pflanzgröße mindestens 12 - 14 cm Stammumfang gem. in 1m Höhe gepflanzt werden.
- 2. Einfriedigungen**
- 2.1 Maschendrahtzäune sind bis 0,90 m Höhe, bezogen auf die mittlere Fahrbahnoberkante der angrenzenden Fahrbahnoberkante, nur in Verbindung mit lebenden Hecken und offenen Holzzäunen zulässig.
- 2.2 Massive Einfriedigungen bis 0,60 m Höhe und Torpfiler bis zu 1,20 m Höhe, bezogen auf die mittlere Fahrbahnoberkante der angrenzenden Fahrbahnoberkante, sind zulässig, wenn sie im selben Material wie die Hauptbaukörper errichtet werden.
- 2.3 Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen und entlang der „Maßnahmenfläche“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) sind lebende Hecken bis maximal 1,80 m und offene Holzlatenzäune bis maximal 1,20 m Höhe zulässig. Festverlegte Steinwälle sind unzulässig.
- 2.4 Für Einfriedigungen an der östlichen Grundstückseite zur „Maßnahmenfläche“ hin sind nur standortgerechte und heimische Laubgehölze zu verwenden.
- 2.5 Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Flächen für den Naturschutz werden durch einen Zaun eingefriedigt. Öffnungen sind unzulässig.
- 3. Dächer**
- 3.1 In allen Teilgebieten sind Dächer nur mit einer Dachneigung ab 10° zulässig.
- 3.2 In allen Teilgebieten sind gewölbte Dachformen für die Hauptgebäude nicht zulässig.
- 3.3 Häuser mit Grunddach sind in allen Teilgebieten zulässig.
- 3.4 Untergeordnete Bauteile des Hauptgebäudes und Nebenanlagen, die im baulichen oder im direkten funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptgebäude stehen, können unter Beachtung der Festsetzung unter Ziffer II., 3.1 in vom Hauptgebäude abweichende Dachneigungen und Dachformen aufweisen.
- 3.5 In allen Teilgebieten sind Stellplätze mit Schutzdach (Carports), Garagen und Nebenanlagen nach § 14 BauNVO mit Flachdächern und mit flach geneigten Dächern bei einer Dachneigung bis maximal 30°, sofern sie nicht nach Ziffer II., 3.4 zu beurteilen sind, zulässig.

TEIL B: TEXT (Fortsetzung)

6. Für die Dacheindeckung sind nur rote, rotbraune, braune, schwarze und antrazitfarbene Dachziegel und Dachsteine zulässig.
- 3.7 Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers ist die Verwendung metallischer Dachflächen nicht zulässig, sofern diese Dachflächen nicht mit einem Schutzack oder Aluricht versehen sind.
- 4. Außenfassade**
- 4.1 Zur Gliederung der Baukörper ist pro 15 m Gebäudelängsseite ein Gebäudeversprung von mindestens 1,5 m in Hauptbaukörper herzustellen.
- 4.2 Innerhalb des Teilgebietes (1) ist die Außenfassade des Hauptgebäudes in der Höhe unterschiedlich zu gliedern. Hierbei ist ockerfarbiges bis rotes Mauerwerk und Putz mit hellem Farbton zu verwenden.
- 4.3 Zur Wahrung des Stadt- und Landschaftsbildes sind grell leuchtende Farböne für die Außenfassaden der Hauptgebäude in den Teilgebieten (1) bis (3) nicht zulässig.
- 4.4 Innerhalb der Teilgebiete (2) und (3) ist die Außenfassade der Hauptgebäude in ihrer überwiegenden Flächengröße in ockerfarbigem bis rotem Mauerwerk herzustellen.
- HINWEIS**
- Ordnungswidrigkeiten**
- Ordnungswidrig handelt nach § 90 Abs. 1 LBO, wer als Bauherr, Entwurfsverfasser oder Unternehmer eine Baumaßnahme durchführt oder durchführen lässt, die den Ziffern Nr. 1 bis Nr. 4 dieser örtlichen Bauvorschriften widerspricht. Ordnungswidrigkeiten können nach § 90 Abs. 3 LBO mit einer Geldbuße geahndet werden.
7. Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planungen werden als richtig bescheinigt.
- Itzehoe, den .....
- Die Ratsversammlung hat die abgegebenen Stellungnahmen am ..... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am ..... von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht wurde mit Beschluss der Ratsversammlung vom ..... gebilligt.
- Die Durchführung der unter Nr. 8 - 9 genannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.
- Itzehoe, den .....
- Blaschke  
Bürgermeister
- Blaschke  
Bürgermeister
- Blaschke  
Bürgermeister

**SATZUNG DER STADT ITZEHOE - KREIS STEINBURG - ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 133**

für das Gebiet: südlich der Jahnstraße, westlich der Kleingartenanlage „Kratt“ und nördlich der Straße Große Paaschburg (ehemalige Gebäckfabrik Weese)



Übersichtskarte Maßstab 1:25000

Stadt Itzehoe, Reichenstraße 23, 25524 Itzehoe

Stadt Itzehoe Der Bürgermeister

Maßstab: 1 : 1000 (m Original)

**ENTWURF**  
zur öffentlichen Auslegung mit Behörden- und TOB - Beteiligung  
Planverfahren: BB-Schlichte, Hauptstraße 2b, 24613 Auhagen

Planungsstand vom 25.09.2007 (Plan Nr. 2.4)

Stadt Itzehoe, Reichenstraße 23, 25524 Itzehoe Bauamt / Stadtplanungsabteilung