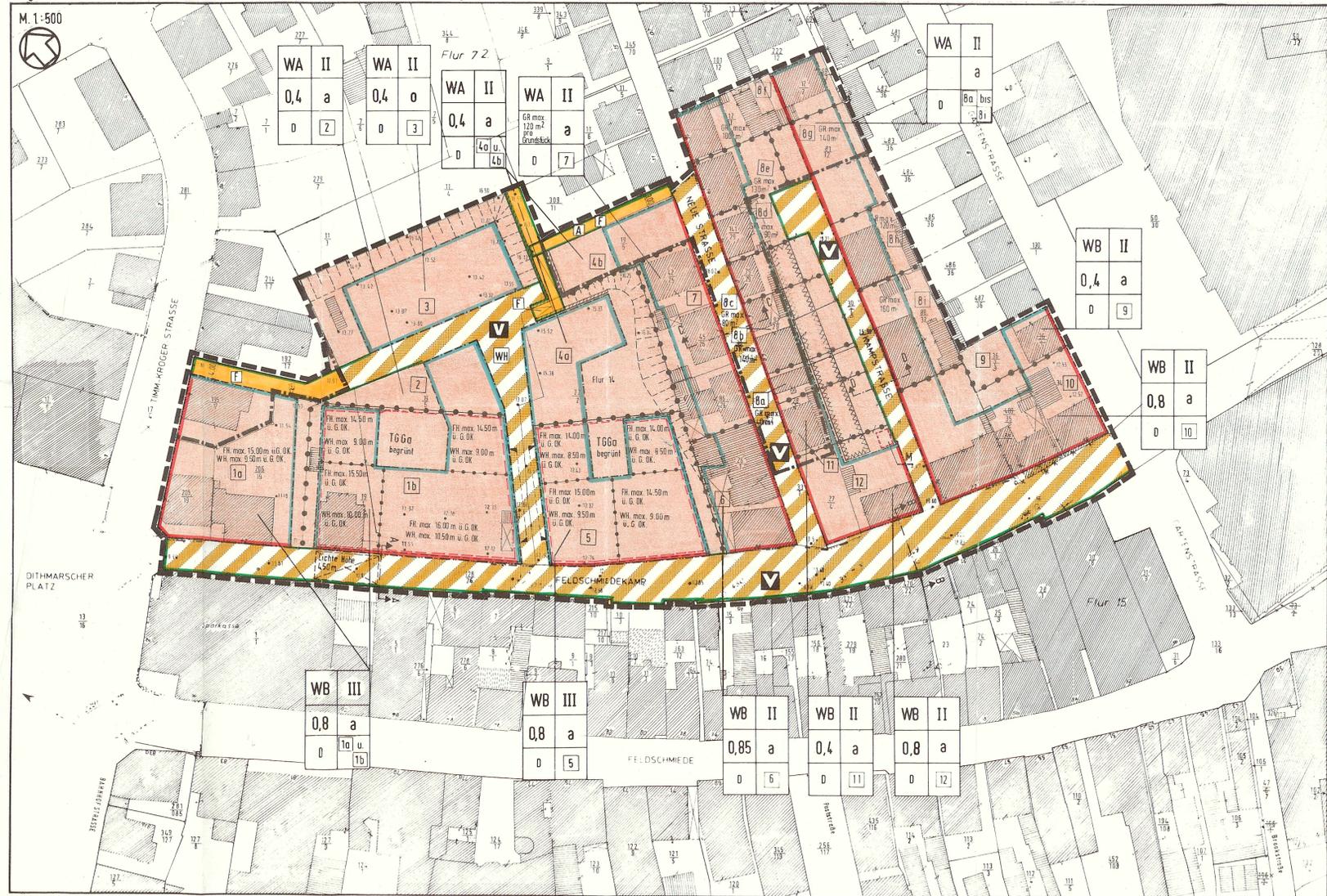


# SATZUNG DER STADT ITZEHOE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 73

FÜR DAS GEBIET NÖRDLICH DES FELDSCHMIEDEKAMPES, ÖSTLICH DER TIMM-KRÖGER-STRASSE, SÜDLICH DER RANDBEBAUUNG DER LILIENCRONSTRASSE UND WESTLICH DER GARTENSTRASSE

## TEIL A : PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO 1990



## TEIL B : TEXT

- I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
- Art und Maß der baulichen Nutzung**
    - Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) Baublöcke 2, 3, 4a, 4b sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen unzulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
    - Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete (WA) Baublöcke 2, 3, 4a, 4b sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 bis 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
    - Innerhalb der festgesetzten besonderen Wohngebiete (WB) sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen unzulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
    - Innerhalb der festgesetzten besonderen Wohngebiete (WB) sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
    - Innerhalb der festgesetzten besonderen Wohngebiete (WB) Baublock 1a sind mindestens 30 % der Geschosflächen für Wohnungen zu verwenden. (§ 4 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
    - Innerhalb der festgesetzten besonderen Wohngebiete (WB) Baublock 1 b sind mindestens 20 % der Geschosflächen für Wohnungen zu verwenden. (§ 4 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
    - Innerhalb der festgesetzten besonderen Wohngebiete (WB) Baublock 5 sind mindestens 60 % der Geschosflächen für Wohnungen zu verwenden. (§ 4 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
    - Innerhalb der festgesetzten besonderen Wohngebiete (WB) Baublöcke 6, 10, 11 und 12 sind mindestens 50 % der Geschosflächen für Wohnungen zu verwenden. (§ 4 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)
  - Bauweise**
    - In den Baublöcken mit abweichender Bauweise gelten die Bestimmungen der geschlossenen Bauweise, wobei abweichend einseitig oder beidseitig ein Grenzabstand von mindestens 1,20 m einzuhalten ist (§ 22 Abs. 4 BauNVO).
    - Ausnahmen von Baulinien durch Vor- und Rücksprünge von maximal 0,40 m sind zugelassen. (§ 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO)
  - Freizuhaltende Flächen**

Im Bereich der von Bebauung freizuhaltenden Flächen (Freihaltezonen) sind jegliche Nebenanlagen unzulässig. (§ 14 Abs. 1 BauNVO)
  - Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen**
    - Die Anzahl notwendiger Stellplätze der Baublöcke 2 und 3 sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen (Tiefgaragen, Gemeinschaftsstellplätze) des Baublockes 1b zulässig. (§ 14 Abs. 1 BauNVO)
    - Die Anzahl notwendiger Stellplätze der Baublöcke 4a sind nur innerhalb der hierfür festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsanlagen (Tiefgaragen, Gemeinschaftsstellplätze) des Baublockes 5 zulässig. (§ 14 Abs. 1 BauNVO)
    - Die mit M 1 gekennzeichnete Fläche für Nebenanlagen sind zugunsten der Anlieger der Baublöcke 8 g, 8 h und 8 i festgesetzt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
  - Grünordnung**
    - Pro angefangene 150 m<sup>2</sup> nicht versiegelte Grundstücksfläche ist mindestens ein Baum anzupflanzen und zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).  
Folgende Baum- und Gehölzarten sollen verwendet werden:  
Carpinus bet. Fastigiata (Säulenhainbuche)  
Acer campestre in Sorte (Holl. Erle)  
Alnus cordata (Weißbaldorn)  
Sorbus in Art und Sorte (Eberesche/Mehlabere)  
Prunus in Art und Sorte (Kirsche/Pflaume)  
Malus in Art und Sorte (Apfel)
    - Gebäudefassaden, die den rückwärtigen Grundstücksflächen zugewandt sind, sind zu mindestens 10 % der Gesamtfassade zu begrünen.  
Folgende Pflanzenarten sollen verwendet werden:  
Clematis montana in Sorte (Erbrebe)  
Lonicera in Art und Sorte (Waldgeißblatt)  
Hedera helix (Efeu)  
Parthenocissus in Art und Sorte (Wilder Wein)  
Hydrangea petiolaris (Kletterhortensie)
  - ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 92 LBO)**
    - Befestigte Flächen**  
Auf den privaten Grundstücksflächen sind Wege, Zufahrten und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Für die Oberflächen-gestaltung dieser Flächen sind kleinteilige Materialien mit großem Fugenanteil im Sandbett verlegt zu verwenden. Zufahrten und Fahrgassen sowie Parkflächen sind von dieser Regelung ausgenommen.
    - Abstandsflächen**  
In den Baublöcken 1a, 1b und 5 sind geringere als die in § 6 LBO vorgeschriebenen Tiefen der Abstandsflächen zur Wahrung der bauhistorischen Bedeutung des Gebiets zulässig, wenn Brandschutz, Be-lichtung mit Tageslicht sowie Belüftung in ausreichendem Maß ge-währleistet bleiben (§ 92 Abs. 1 Nr. 4 LBO).
    - Gestaltung der Fußgängerüberbrückung**  
Zur Gestaltung der Fußgängerüberbrückung ist eine Stahl / Glas-Konstruktion vorzusehen.
  - HINWEISE**

Das Plangebiet liegt mit Ausnahme der Grundstücke Flur 7, Flurstücke 81/12, 12/1 und 12/2, Flur 14: 141/29, 79/29, 97/29, 28/1, Teile aus 33/1, 193/17, 195/17 und 19/5 im von der Stadt Itzehoe beschlossenen Sanie-rungsgebiet Altstadt.

Zum Geltungsbereich der örtlichen Gestaltungssatzung gehört im Gegen-satz zum Sanierungsgebiet II das Flurstück 28/1, während die Flurstücke 88/32, Teile aus 30/2 und 97/29, alle in der Flur 14 nicht zum Geltungsbereich der Gestaltungssatzung gehören.

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 12.03.1981. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist in der Norddeutschen Rundschau am 17.11.1989 erfolgt.
- Die Initiative Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist am 04.10.1993 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.07.1994 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Die Ratsversammlung hat am 16.02.1995 den Entwurf des Bebauungs-planes 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 04.04.1995 bis zum 05.05.1995 während der Dienstzeiten montags - donnerstags von 7.30 - 12.30 und 14.00 - 16.00 Uhr, freitags von 7.00 - 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 23.03.1995 in der Nord-deutschen Rundschau ostüblich bekanntgemacht worden.
- Der Magistrat hat am 29.01.1996 erneut den Entwurf des Bebauungs-planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplanes bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom 28.03.1996 bis zum 16.04.1996 während der Dienstzeiten montags - donnerstags von 7.30 - 12.30 und 14.00 - 16.00 Uhr, freitags von 7.00 - 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausgelegen.  
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 19.03.1996 in der Norddeutschen Rundschau ostüblich bekanntgemacht worden.
- Der katastermäßige Bestand am 22.08.1996 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 22.08.1996 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 22.08.1996 von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Ratsversammlung vom 22.08.1996 gebilligt.
- Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am 27.10.1996... dem Innenminister des Landes Schleswig-Holstein gemäß § 1 Abs. 2 BauGB-Maßnahmen zur Genehmigung vorgelegt worden. Dieser hat mit Erlaß vom 20.01.1997... Az.: IV.810c-512.313-61.66.1231 erklärt, daß er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht...
- Die Befreiungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hermit ausgefertigt.
- Die Durchführung des Genehmigungsverfahrens 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 12.02.1997 ostüblich 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 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 mithin am 13.02.1997... in Kraft getreten.

Es gilt die BauNVO 1990 in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionsvereinfachungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 486)

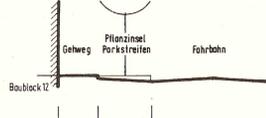
## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Plan-zeichen	Erläuterung Festsetzungen	Rechtsgrundlage	Sonstige Planzeichen	Rechtsgrundlage
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 73	§ 9 Abs. 7 BauGB		§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB		§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
	Allgemeine Wohngebiete siehe Text Nr. 1.1 und 1.2	§ 4 BauNVO		§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
	Besondere Wohngebiete siehe Text Nr. 1.3 bis 1.8	§ 4 a BauNVO		§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB		§ 92 LBO
	Grundflächenzahl	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO	<b>DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER</b>	
	Höchstzulässige Grundfläche mit Flächenangabe	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO		Vorhandene bauliche Anlagen
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO		Zukünftig fortfallende bauliche Anlagen
	max. Firsthöhe bezogen jeweils auf Gehweg Oberkante	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO		Flurstücksbezeichnung
	max. Wandhöhe bezogen jeweils auf Gehweg Oberkante	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO		Flurstücksgrenze
	Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB		Geplante Grundstücksgrenze
	offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 BauNVO		Flurgrenze
	Abweichende Bauweise siehe Text Nr. 2.1 und 2.2	§ 22 Abs. 4 BauNVO		Baublocknummer
	Baulinie	§ 23 Abs. 2 BauNVO		Vorhandene Böschung
	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO		Stützmauer
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16 Abs. 5 BauNVO		Mauer
	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB		Rampe
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	<b>NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 Abs. 6 BauGB</b>	
	Fußweg	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB		Sanierungsgebietsgrenze
	Anliegerverkehr zugunsten der Flurstücke 309/11, 19/5 und 11/4	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB		
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB		
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB		
	Verkehrsbenutzter Bereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB		
	Wohnhof	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB		
	Einfahtsbereich TGGa	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB		
	Bereich für Fußgängerüberbrückung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB		

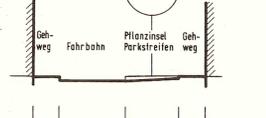
### SCHNITT A-A, M.1:100 (FELDSCHMIEDEKAMP)



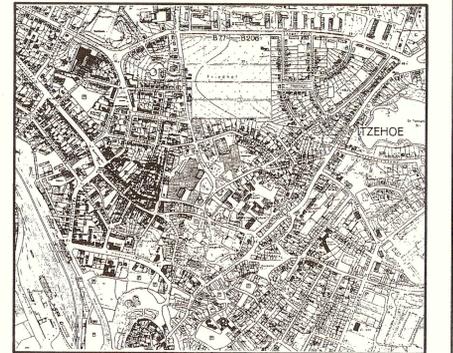
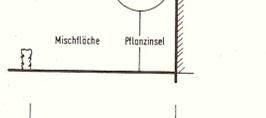
### SCHNITT B-B, M.1:100 (FELDSCHMIEDEKAMP)



### SCHNITT C-C, M.1:100 (NEUE STRASSE)



### SCHNITT D-D, M.1:100 (KAMPSTRASSE)



# SATZUNG DER STADT ITZEHOE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 73

FÜR DAS GEBIET NÖRDLICH DES FELDSCHMIEDEKAMPES, ÖSTLICH DER TIMM-KRÖGER-STRASSE, SÜDLICH DER RANDBEBAUUNG DER LILIENCRONSTRASSE UND WESTLICH DER GARTENSTRASSE