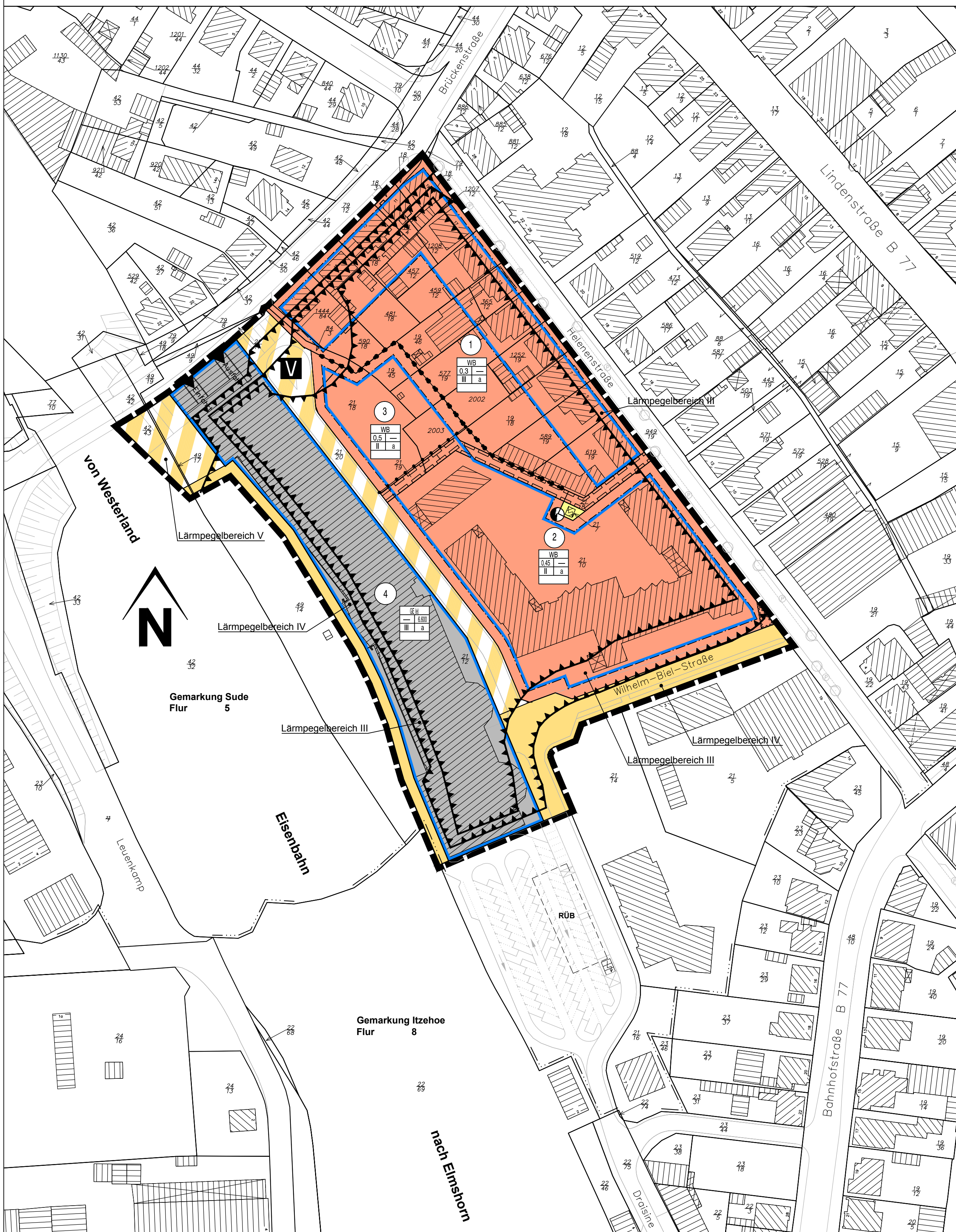


SATZUNG DER STADT ITZEHOE ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 80 FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN BRÜCKENSTRASSE, HELENENSTRASSE UND DER BAHNTRASSE ELMSHORN - WESTERLAND

TEIL A: PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO 1990

Maßstab 1 : 1000

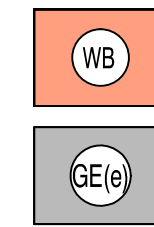


PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

I. Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-)



Besondere Wohngebiete (§ 44 BauNVO)

eingeschränktes Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

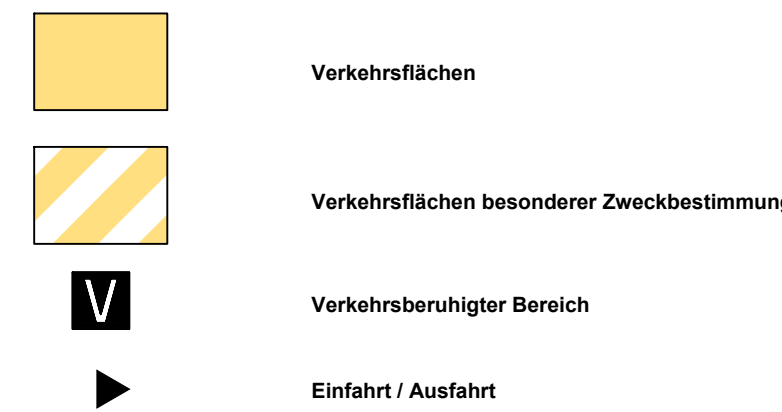
Baugrenze

Art, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 u. 2 BauGB, §§ 1 - 11, 16, 19, 20 u. 22 BauNVO)

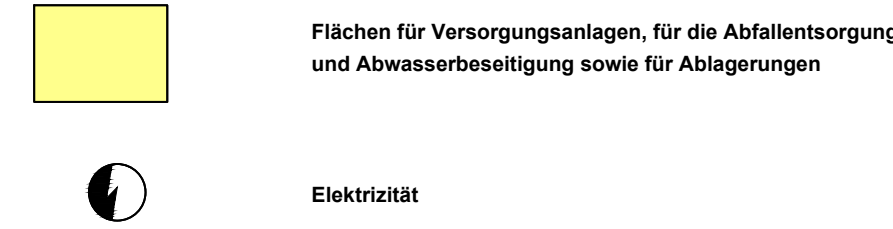
Füllschema der Nutzungsschablonen

WB	GEig	Art der baulichen Nutzung	maximale Grundflächenzahl (GRZ)	maximale Grundfläche (m ²)
0,4	250			
II	a			

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 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)



Sonstige Planzeichen



TEIL B: TEXT

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.1 Innerhalb der festgesetzten **besonderen Wohngebiete (WB)** im Baublock 1, 2 und 3 sind die nach § 4 a Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig. Es handelt sich um
- Vergnügungstätten
- Tankstellen.

1.2 Innerhalb der festgesetzten **Gewerbegebietes -GE (e)** im Baublock 4 sind nach § 8 BauNVO folgende Nutzungen allgemein **zulässig**, die das Wohnen in den Baublocken 1, 2 und 3 nicht wesentlich stören:
- Gewerbebetriebe aller Art
- öffentliche Betriebe
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- öffentliche und private Parkplätzen
folgende Nutzungen sind **unzulässig**
- Lagerhäuser, Lagerplätze
- Tankstellen
- Vergnügungstätten
- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter
- Einzelhandelsbetriebe
- Verkauf- und Ausstellungsflächen
- Betriebe des Beherbergungswesens

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

Für den Baublock 4 werden folgende Höhen festgesetzt:
Die Wandhöhe der Treppenhäuser an der Wilhelm-Bielstraße wird auf 16,75 m über NN festgesetzt. Die Wandhöhe der Treppenhäuser an der Süd- bzw. Nordseite des Parkhauses wird an der Wilhelm-Bielstraße auf 16,75 m über NN festgesetzt. Die Wandhöhe der Bahn wird auf 17,20 m über NN festgesetzt. Die Neigung von Dächern wird auf maximal 20° festgesetzt.

3. Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

- 1 Für den Baublock 1 wird eine **abweichende Bauweise** festgesetzt, die wie folgt definiert wird: *Zulässig sind Gebäude mit einem nach LBO vorgeschriebenen Grenzabstand, als auch Gebäude mit einem Grenzabstand, der beiderseitig geringer als 3,00 Meter ist. Einseitig ist eine Grenzbebauung zu einer seitlichen Grundstücksgrenze zulässig.*
- 2 Für den Baublock 2 und 3 wird eine **abweichende Bauweise** festgesetzt. Die Abweichung besteht in der Zulässigkeit von Gebäuden, die länger als 50 m sind. *Einseitig ist eine Grenzbebauung zu einer seitlichen Grundstücksgrenze zulässig.*
- 3 Für den Baublock 4 wird eine **abweichende Bauweise** festgesetzt. Die Abweichung besteht in der Zulässigkeit von Gebäuden, die länger als 50 m sind.

4. Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

In den Sichtdreiecken sind Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 BauNVO unzulässig. Einfriedigungen und Befestigungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Innerhalb der Sichtdreiecke sind Grundstücks- und -abfahrten unzulässig. Für Bäume im Bereich der Sichtdreiecke wird eine Kronenanzahlhöhe von mind. 2,50 m festgesetzt.

5. Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5.1 Zuordnung in Lärmpegelbereiche

Lärmpegelbereich	Baubereich
V	Nord-West-Fassade Brückenstraße Nord-West-Fassade Parkdeck Aufstockung obere Ebene
IV	Nord-West-Fassade Brückenstraße unbebaute Gebäudezwischenräume Süd-West-Fassade Parkdeck Aufstockung obere Ebene Nord-West-Fassade Parkdeck Aufstockung obere Ebene Süd-Ost-Fassade Parkdeck Aufstockung obere Ebene
III	Nord-West-Fassade Brückenstraße unbebaute Gebäudezwischenräume Nord-Ost-Fassade Helenenstraße Süd-West-Fassade Wilhelm-Biel-Straße

5.2 Für die Lärmpegelbereiche werden folgende Schalldämmmaße festgesetzt.

Lärmpegelbereich	Anforderung an die resultierende Luftschalldämmung von Außenbauten nach DIN 4109/4		
	Maßgeblicher Außen-lärmpegel (dB(A))	Erforderliches Schalldämm-Maß R _{w,ext} in dB	Büroräume u.ä.
V	71 bis 75	45	40
IV	66 bis 70	40	35
III	61 bis 65	35	30

5.3 Textliche Festsetzung zum Schallschutz

- 1 Die in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmpegelbereiche werden auf der Basis des maßgeblichen Außenlärmpegels festgesetzt, der sich aus dem Verkehrslärm berechnet.
- 2 Gebäudesiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (Schlafzimmer, Wohnräume, Büroräume, usw.) sind innerhalb der ausgewiesenen Lärmpegelbereiche entsprechend ihrer Nutzung so auszuführen, dass die erforderlichen resultierenden bewerteten Schalldämm-Maße von Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden.
- 3 Schlafräume und Kinderzimmer sollen auf der lärmabgewandten Gebäudesseite angeordnet werden. Ist dies nicht möglich, so sind ab Bauteilungspegel > 45 dB(A) nachts aktive schalldämmende Lüftungseinrichtungen erforderlich, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht anderweitig gewährleistet werden kann.
- 4 Für die lärmabgewandten Gebäudesseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Punkt 5.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.
- 5 Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der erforderliche Außenlärmpegel infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper vermindert, so kann von den Festsetzungen in den Punkten 2 und 3 abgewichen werden.

6. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- 6.1 Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten (Stammumfang bei Pflanzung; mind. 16 cm - gemessen in 1 m Höhe -).
- 6.2 Abgängige und abgestorbene Bäume sind durch Baumpflanzungen gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 6.1 zu ersetzen.

7. Höhenlage der baulichen Anlage (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Oberkanten der Erdgeschoßböden werden für sämtliche Baugrundstücke mit max. 0,50 m über der mittleren Höhenlage des jeweiligen zugehörigen Straßenabschnittes festgesetzt. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudesseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des natürlichen Gefälles zu verändern.

8. Geh- Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Das festgesetzte **Geh- Fahr- und Leitungsrecht (GFL-Recht)** umfasst die Befugnis der Stadt Itzehoe und der Stadwerke Itzehoe GmbH bzw. eines beauftragten Versorgungsunternehmens unterirdische Leitungen zu unterhalten, instand zusetzen oder zu erneuern.

Das **GFL-Recht** ist grundsätzlich in einer Breite von 4,00 m von baulichen Anlagen freizuhalten. Ein Unterschreiten des Abstandes oder eine Überbauung kann im Einzelfall gestattet werden, wenn durch geeignete technische Maßnahmen sichergestellt ist, dass die Unterhaltung, Instandsetzung oder Erneuerung der Leitungen weiterhin möglich ist. Die Gestaltung des Einzelfalles ist mit der Stadt Itzehoe und der Stadwerke Itzehoe GmbH verbindlich abzustimmen. Hierbei sind technische Maßnahmen festzulegen, die Bestandteil der Gestaltung sind.

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Landesbauordnung (LBO) in der zur Zeit geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom 05.03.2015 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 80 für das Gebiet zwischen Brückenstraße, Helenenstraße und der Bahntrasse Elmshorn - Westerland, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE:

- 1 Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom 11.02.2014. Dabei wurde beschlossen, das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB anzuwenden. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Norddeutschen Rundschau" am 20.02.2014 erfolgt.
- 2 Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 01.07.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- 3 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 10.07.2014 bis zum 15.08.2014 beteiligt.
- 4 Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.07.2014 bis zum 15.08.2014 während folgender Zeiten: montags - mittwochs von 8⁰⁰ - 12⁰⁰ Uhr und 14⁰⁰ - 16⁰⁰ Uhr, donnerstags von 8⁰⁰ - 12⁰⁰ Uhr und 14⁰⁰ - 18⁰⁰ Uhr sowie freitags von 8⁰⁰ - 12⁰⁰ Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 07.07.2014 in der "Norddeutschen Rundschau" ortsüblich bekannt gemacht.
- 5 Der Entwurf des B-Planes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 4) geändert. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 13.01.2015 bis 27.01.2015 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 erneut nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 05.01.2015 in der "Norddeutschen Rundschau" ortsüblich bekannt gemacht. Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt. Die von der Änderung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.01.2015 bis zum 27.01.2015 beteiligt.

Die Durchführung der unter Nr. 1 - 5 genannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

Itzehoe, den 18.03.2015

gez. Dr. Koeppen
Bürgermeister

- 6 Der katastermäßige Bestand am 01.07.2014 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planungen werden als richtig bescheinigt.

Itzehoe, den 17.03.2015

gez. Dipl.-Ing. Bernd Tittel
Öffentl. best. Verm.-Ing.

- 7 Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen am 05.03.2015 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

- 8 Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 05.03.2015 von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Ratsversammlung vom 05.03.2015 gebilligt.

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

Itzehoe, den 18.03.2015

gez. Dr. Koeppen
Bürgermeister

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

Itzehoe, den 18.03.2015

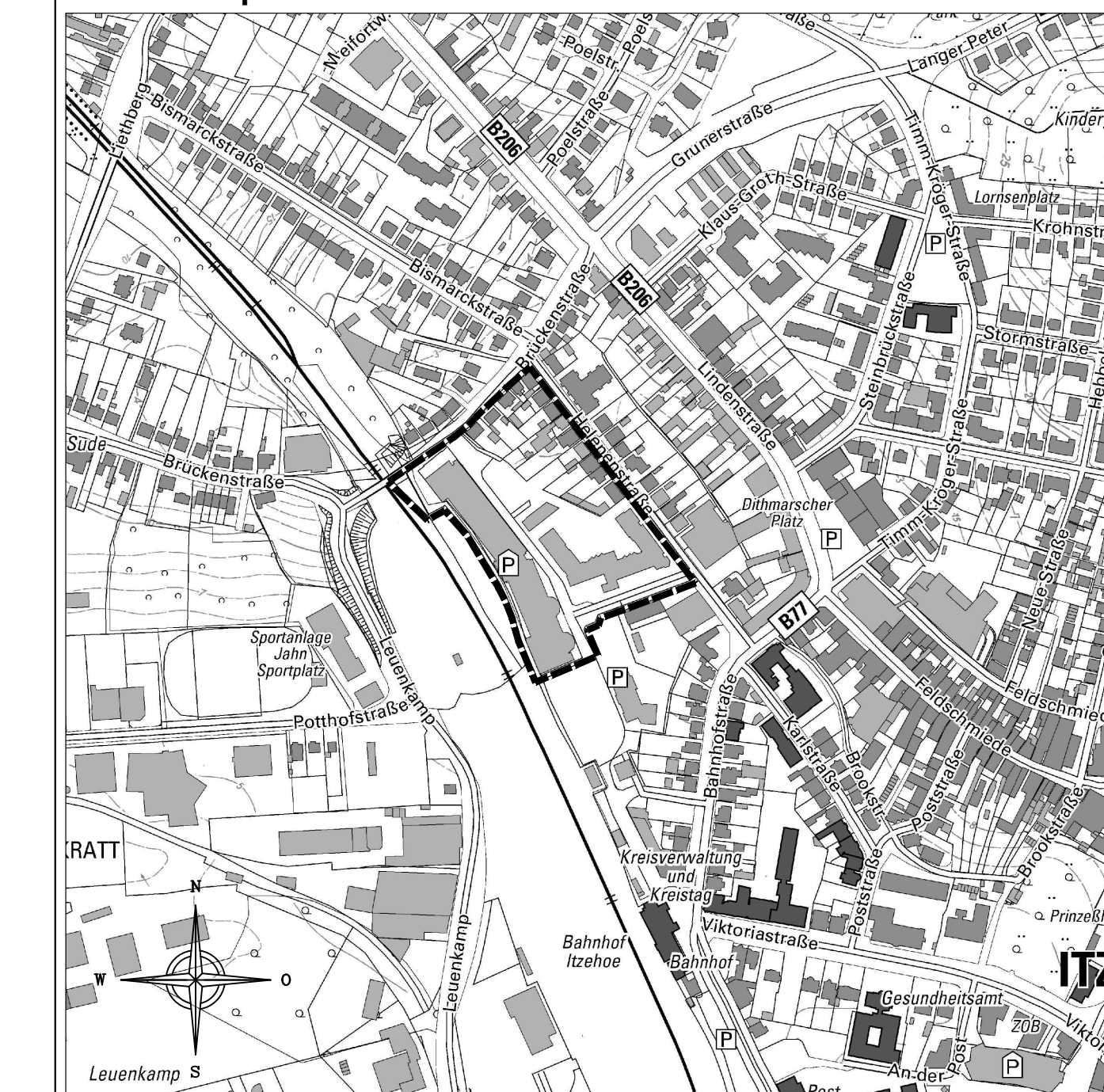
gez. Dr. Koeppen
Bürgermeister

- 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 die über den Inhalt Auskunft erteilt, ist am 25.03.2015 ortsüblich in der "Norddeutschen Rundschau" bekanntgemacht worden. 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 Entscheidungsansprüchen (§ 44 BauGB) ist hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 der Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 26.03.2015 in Kraft getreten.

Itzehoe, den 26.03.2015

gez. Dr. Koeppen
Bürgermeister

Übersichtsplan 1:5000



Stadt Itzehoe
Der Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 80 - 1. Änderung

Gebiet Wilhelm-Biel-Straße

Projektverantwortung: M. Sc. Jan Oelker
Stadt Itzehoe, Reichenstraße 23, 25524 Itzehoe Bauamt / Stadtplanungsabteilung

Datum:
März 2015