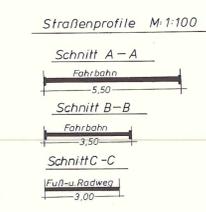
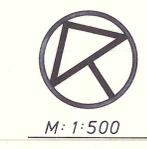


SATZUNG DER STADT ITZEHOE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 97 FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN LINDENSTRASSE, LIETHBERG UND BISMARCKSTRASSE

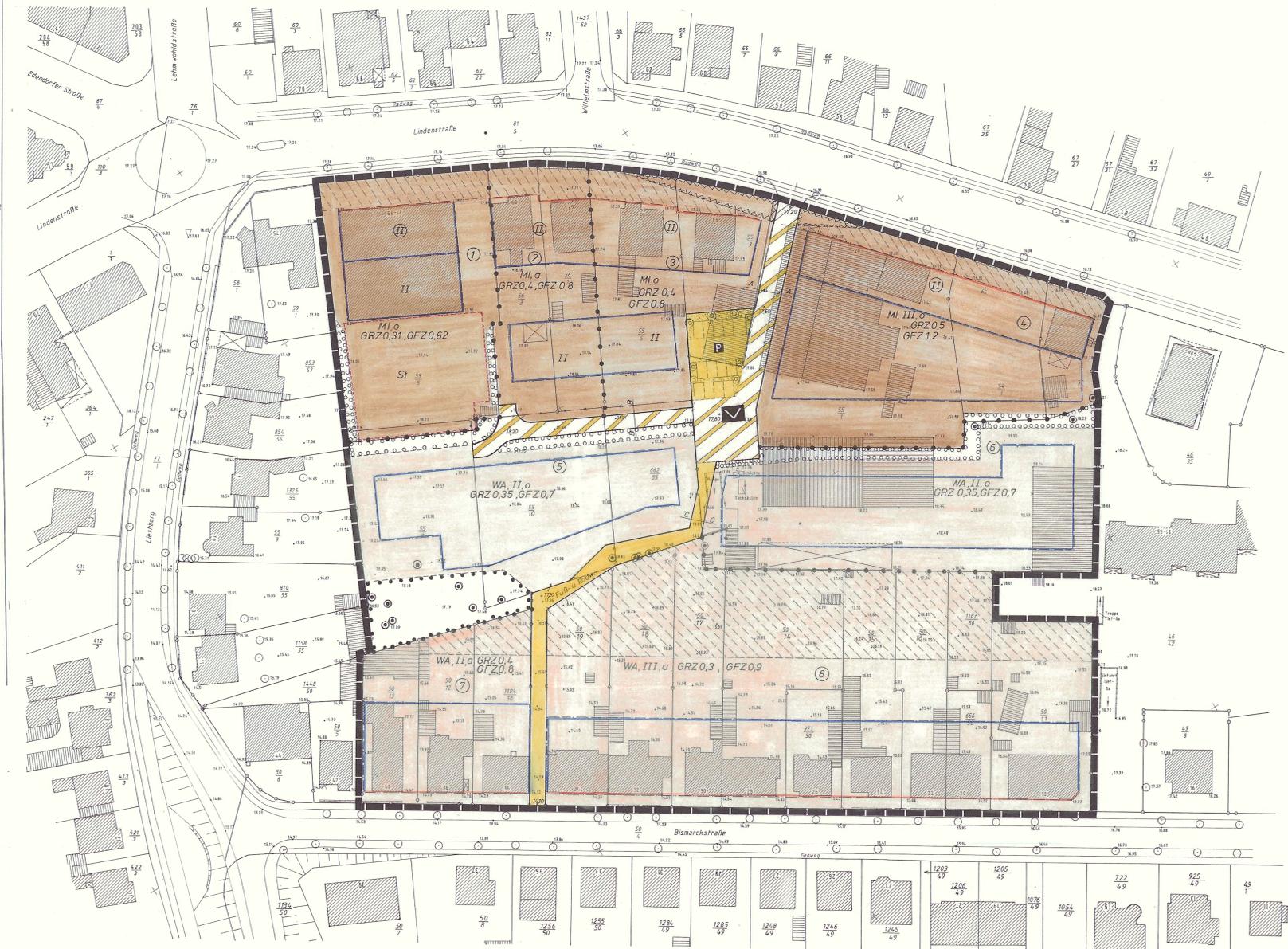
ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
I. Festsetzungen (Anordnungen normativen Inhalts)		
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 97		
1. Art der baulichen Nutzung		
WA	Allgemeines Wohngebiet (siehe Text Nr.1)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
MI	Mischgebiet (siehe Text Nr. 1)	§ 3 BauNVO § 6 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung		
GRZ	Grundflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
GFZ	Geschäftflächenzahl	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
III	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß	§ 16 Abs. 4 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse, zwingend	§ 16 Abs. 4 BauNVO
3. Bauweise		
o	offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 Abs. 2 BauNVO
a	abweichende Bauweise (siehe Text Nr. 2)	§ 22 Abs. 4 BauNVO
4. Überbaubare Grundstücksflächen		
Baulinie (siehe Text Nr. 3)		
Baugrenze		
5. Verkehrsflächen		
Straßenverkehrsfläche, verkehrsberuhigter Bereich		
P	Öffentliche Parkfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
+	Straßenbegleitgrün	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
+	Geplante Straßenhöhe über NN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
+	Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
+	Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern (siehe Text Nr. 4.3 u. 4.4)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
+	Anpflanzen von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
+	Erhalten von Bäumen (siehe Text Nr. 4.8 und 4.9)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
+	Flächen für Stellplätze	§ 12 BauNVO
+	Ausschluss von Garagen und Stellplätzen (siehe Text Nr. 5.2)	§ 12 Abs. 6 BauNVO
+	Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind hier Sichtdreiecke (siehe Text Nr. 7)	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
+	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16 Abs. 5 BauNVO
+	Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe Text 4.10)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
II. Darstellungen ohne Normcharakter		
56	Flurstücksnummern	
1	Flurstücksgrenzen	
1	Fortfallende Flurstücksgrenzen	
1	Ordnungsnummer der Baublöcke	
1	Künftig fortfallende Gebäude	
1	Höhenzahlen über NN	



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dez. 1986 (BGBl. I S. 2253), sowie des Maßnahmengesetzes vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622) in Verbindung mit § 92 der Landesbauordnung (LBO) vom 1. Aug. 1994 (GVOBl. Schl.-H. S. 243) in der derzeit gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom 05.10.1995 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 97 für das Gebiet zwischen Lindenstraße, Liethberg und Bismarckstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 01.11.1995 ortsbüchlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verteilung von Verteilungs- 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. Die Satzung ist mit Wirkung am 02.11.1995, in Kraft getreten. Das Anzeigeverfahren gemäß § 11 BauGB erfüllt gemäß § 2 Abs. 6 BauGB die Voraussetzungen.

23. Okt. 1995
Der Magistrat hat am 01.06.1995 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Itzehoe, den 23.10.1995

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 10.07.1995 bis zum 24.07.1995 während folgender Zeiten montags - donnerstags von 7⁰⁰ - 12⁰⁰ Uhr, freitags von 7⁰⁰ - 12⁰⁰ Uhr öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 27.06.1995 in der "Norddeutschen Rundschau" ortsbüchlich bekannt gemacht worden. Itzehoe, den 23.10.1995

Der katastermäßige Bestand an sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Itzehoe, den 23.10.1995

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 05.10.1995 von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Ratsversammlung vom 05.10.1995 gebilligt. Itzehoe, den 23.10.1995

Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt. Itzehoe, den 23.10.1995

TEIL B: TEXT

- In Ergänzung der Planzeichnung (Teil A) wird folgendes festgesetzt:
- Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 4 - 6 BauNVO)**
 - In den Mischgebieten sind Tankstellen und Vergnügungstätten unzulässig.
 - Im gesamten Geltungsbereich sind die sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach BauNVO unzulässig.
 - Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**

Die abweichende Bauweise unterscheidet sich von der offenen Bauweise dadurch, daß eine einseitige seitliche Grenzbebauung zulässig ist und/oder die seitlichen Grenzabstände unterschritten werden dürfen, sofern aus Sicht des Brandschutzes hiergegen keine Bedenken bestehen.
 - Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 2 BauNVO)**
 - Von den Baulinien kann ausnahmsweise um 0,40 m durch Vor- oder Rücksprünge abgewichen werden. Gebäudeanteile wie Erker, Windfänge und Treppenhäuser dürfen ausnahmsweise bis zu 1,0 m von den Baulinien abweichen.
 - Zur Realisierung der Gebäudegliederung an der Lindenstraße (Text Nr. 6.4) sind Gebäudeaußenkanten zwischen den Gebäudefronten in Abweichung von der Baulinie um max. 6 m zulässig.
 - Anpflanz- und Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
 - Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein einheimischer und standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Verwendet werden sollen Hochstämme (12/14, wie z. B. Ahorn, Birke, Eiche, Linde, Mehlbeere in Sorten) oder Obstbaumhochstämme aus bodenständigen Sorten.
 - Je fünf Stellplätze ist ein einheimischer standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die Baumpflanzungen müssen den Stellplätzen zugeordnet werden, so daß diese überstellt bzw. durch die Pflanzung gegliedert werden. Zu verwenden sind mittel- bis großkronige Laubbäume, wie z. B. Linde, Ahorn, Mehlbeere in Sorten (Mindestumfang 12/14). Die offene Vegetationsfläche muß mindestens 7 m² groß sein.
 - Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit mittel- bis hochwachsenden Sträuchern und mit Bäumen (alle 15 m im Pflanzstreifen ein klein-kroniger Baum Mindestumfang 12/14) zu bepflanzen. Im Kronbereich der Bäume erfolgt die Bepflanzung durch bodendeckende Gehölze oder Stauden.
 - Die Anpflanzflächen für Bäume und Sträucher dürfen zur Anlage von fußläufigen Zuwegungen ausnahmsweise durchbrochen werden. Die Anpflanzflächen dürfen fern von Herstellung von Tiefgaragen- und -ausfahrten unterbrochen werden. Letztere gilt nicht für den Pflanzstreifen südwestlich des Flurstückes 59/5.
 - Dächer von Tiefgaragen, die nicht überbaut oder als Stellplätze genutzt werden, sind durch eine einfache Intensivbegrünung mit Gräsern, Stauden und niedrigen Gehölzen (bis 1 m hoch) zu begrünen. Dabei ist eine 13 bis 16 cm dicke Vegetationsschicht herzustellen.
 - Fensterlose Fassaden bzw. Fassaden, deren Fenster einen Abstand von mehr als 4 m aufweisen, sind mit Rank- oder Klettergewächsen zu begrünen. Je 2 m fensterlose Fassade ist ein Rank- oder Klettergewächs zu pflanzen.
 - Standplätze von Müllgefäßen sind durch Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und/oder Hecken einzugrünen.
 - Im Kronbereich - zusätzlich 1,5 m nach allen Seiten - der mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume, sind Abgrabungen, Geländeerhöhungen und Versiegelungen unzulässig. Im Fall von unvermeidbaren Abweichungen sind die DIN 18920 und die RAS-LG 4 (Richtlinien für Anlage von Straßen) in ihrer jeweils aktuellen Fassung einzuhalten.
 - Bäume und Sträucher mit Erhaltungsgebot sind bei Abgang Ersatzpflanzungen nach der geltenden Baumzuchtverordnung zu ersetzen. Für Bäume mit einem Stammumfang über 2 m muß mindestens ein Ersatzbaum von 18/20 cm Stammumfang und gleicher Art gepflanzt werden.
 - Innerhalb der Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sollen nicht nur die bestehenden großkronigen Bäume, sondern auch der den Lebensraum bestimmende Unterwuchs aus Sträuchern und bodendeckenden Gehölzen erhalten werden. Pflanzmaßnahmen, wie z. B. abschnittsweiser Rückschnitt der Sträucher, sind zulässig.
 - Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 4 und 6 BauNVO)**
 - In den Baublöcken 5 und 6 dürfen Stellplätze nur in Tiefgaragen angeordnet werden, deren Deckenoberkante höchstens 0,70 m über die natürliche Geländeoberfläche hinausragen darf. Oberirdische Garagen und Stellplätze sind unzulässig.
 - In den schraffierten Bereichen innerhalb der Mischgebiete und allgemeinen Wohngebiete sind keine Garagen oder Stellplätze zulässig.
 - Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 92 LBO - Schl.-H.)
 - Die Außenwände der Hauptgebäude sind nur in Ziegelmauerwerk oder Putz zulässig.
 - Die Dachneigungen der Hauptgebäude sind nur als Dachpfannen oder Betondachsteine in den Farbtonen rot, braun oder anthrazit zulässig.
 - Für die Hauptgebäude sind nur geneigte Dächer, Neigung 38 - 50° zulässig. Ausnahme sind auch Flachdächer zulässig, sofern als Dachabschluss im Bereich der Umfassungswände zwischen der Traufe und der Firsthöhe eine mind. 2,0 m hohe Dachkante mit 48 - 62° Neigung angeordnet ist. Die Ausführung der Dachkante muß Text Nr. 6.2 entsprechen.
 - Straßenfassaden mit mehr als 15 m Länge auf der Baulinie an der Lindenstraße sind mind. alle 12 m deutlich durch Rücksprünge in mind. 3 m Tiefe und 5 m Breite zu gliedern (siehe auch Text 3.2).
 - Werbeanlagen an Gebäuden sind nur unterhalb der Schmittkante Außenwand/Dachfläche zulässig. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 3 m über Geländeoberkante nicht überschreiten. Die Werbefläche einer Werbeanlage darf 3 m nicht überschreiten.
 - Alle nicht überbauten Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der Flächen für Stellplätze und Zuwegungen als offene Vegetationsflächen dauerhaft zu begrünen. Bestehende Versiegelungs- und Teilversiegelungsflächen, die das zulässige Maß überschreiten, sind zu reaktivieren.
 - Fußgängerbereiche und Radwege sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Der das Gelände durchquerende Fuß-/Radweg ist mit einer wassergebundenen Decke herzustellen.
 - Von Bebauung freizuhaltende Flächensichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

In den Sichtdreiecken sind Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 BauGB sowie Garagen oder Stellplätze unzulässig. Einfriedigungen und Bepflanzungen dürfen eine Sichtdreiecke sind Grundstücks- und -abfahrten unzulässig.
 - Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - In den Baublöcken ① bis ⑩ müssen bei Neubauten die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen an der Straßenseite von Lindenstraße ein resultierendes Schalldämmmaß von R_w res 45 dB einhalten (DIN 4109, 11/89).
 - In den Baublöcken ① bis ⑩ im zwingend zweigeschossigen Bereich müssen bei Neubauten die Außenbauteile von Aufenthaltsräumen an den Gebäudeseiten ein resultierendes Schalldämmmaß von R_w res 35 dB einhalten (DIN 4109, 11/89).
 - Im Baublock ① dürfen im 3. Obergeschoß sowie im Dachgeschoß in Räumen mit Fenstern zur Lindenstraße keine Wohnräume geschaffen werden.
 - Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Es ist zulässig, daß der öffentliche Fuß- und Radweg bis zu einer Tiefe von 30 m hinter der Bismarckstraße als Zu- und Abfahrt für Garagen und Stellplätze auf den angrenzenden Grundstücken Bismarckstraße 34 und 36 (Flurstücke 60/19 und 1194/0) genutzt wird. Es darf max. ein Stellplatz bzw. eine Garage je Wohninheit des betreffenden Grundstücks auf diese Weise erschlossen werden.

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 18.02.1993. Die ortsbüchliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Norddeutschen Rundschau" am 09.03.1993 erfolgt. Itzehoe, den 23.10.1995

Öffentliche Darlegung und Anhörung nach § 3 Abs. 1 BauGB durch Ausschuss vom 06.02.1995 bis 20.02.1995 aufgrund des Magistratsbeschlusses vom 16.01.1995. Itzehoe, den 23.10.1995

Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 01.03.1995 zur Stellungnahme aufgefordert worden. Itzehoe, den 23.10.1995

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 10.07.1995 bis zum 24.07.1995 während folgender Zeiten montags - donnerstags von 7⁰⁰ - 12⁰⁰ Uhr, freitags von 7⁰⁰ - 12⁰⁰ Uhr öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 27.06.1995 in der "Norddeutschen Rundschau" ortsbüchlich bekannt gemacht worden. Itzehoe, den 23.10.1995

Der katastermäßige Bestand an sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Itzehoe, den 23.10.1995

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 05.10.1995 von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Ratsversammlung vom 05.10.1995 gebilligt. Itzehoe, den 23.10.1995

Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt. Itzehoe, den 23.10.1995

Brömer (Bürgermeister)

Brömer (Bürgermeister)