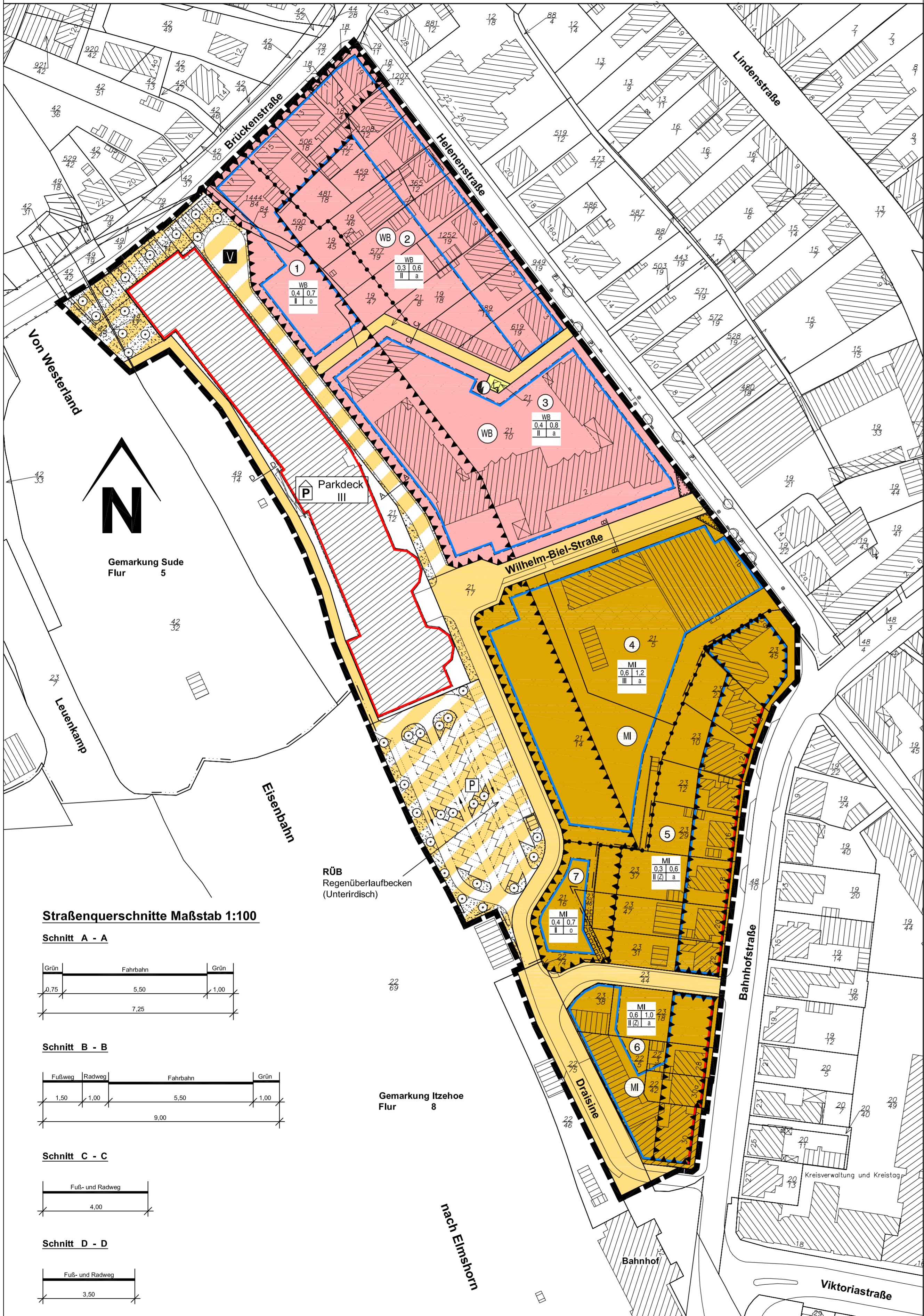


# SATZUNG DER STADT ITZHOE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 80 FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN BRÜCKENSTRASSE, HELENENSTRASSE, BAHNHOFSTRASSE UND DER DEUTSCHEN BUNDESBAHN

## TEIL A: PLANZEICHNUNG

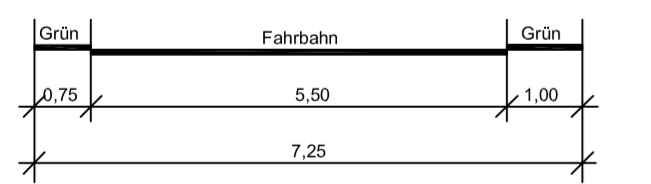
Es gilt die BauNVO 1990

Maßstab 1 : 1000

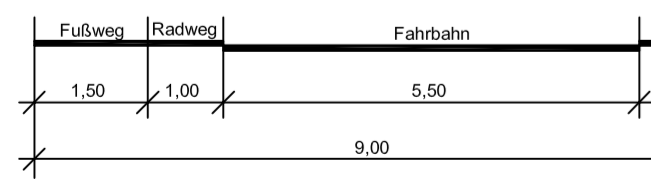


### Straßenquerschnitte Maßstab 1:100

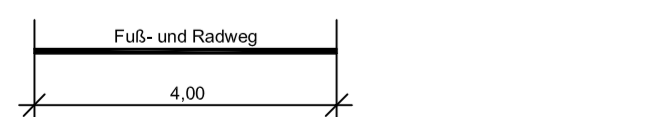
#### Schnitt A - A



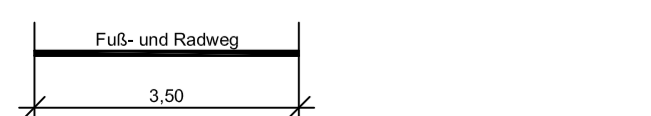
#### Schnitt B - B



#### Schnitt C - C



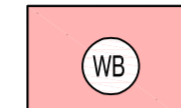
#### Schnitt D - D



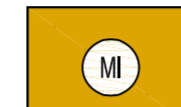
## PLANZEICHENERKLÄRUNG

(Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

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



Besondere Wohngebiete -siehe Text Nr. 1.1- (§ 4a BauNVO)



Mischgebiete -siehe Text Nr. 1.2- (§ 6 BauNVO)

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



Baulinie



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 Nutzungsschablone**

Art der baulichen Nutzung	Grundflächenzahl (GRZ) -siehe Text Nr. 2- Verhältnis der überbaubaren Fläche zur Grundstücksfläche	Geschossflächenzahl (GFZ) Verhältnis der Summe der Geschossflächen zur Grundstücksfläche
WB	0,4 0,8	II a
MI	0,6 1,2	II a
Anzahl der Vollgeschosse (Z) = zwingend Bauweise -siehe Text Nr. 3-		

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



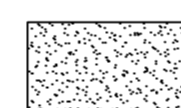
Verkehrsflächen



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  
Verkehrsberechtigter Bereich



Öffentliche Parkfläche -P + R - Anlage -siehe Text Nr. 8-



Straßenbegleitgrün

**Flächen besonderer Nutzungsart (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)**

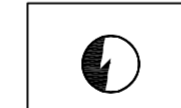


Parkbauwerk mit Dachparkplätzen - (siehe Text Nr. 11)

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

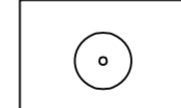


Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

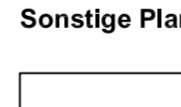


Elektrizität

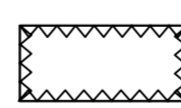
**Anpflanzgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**



Anpflanzen: Bäume (siehe Text Nr. 6)



Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen -siehe Text Nr. 10- (§ 9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB)



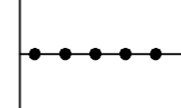
Flächen die von der Bebauung freizuhalten sind -hier Sichtdreieck- (siehe Text Nr. 4) (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)



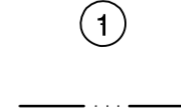
Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen die zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes -siehe Text Nr. 5- (§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.4 BauGB)



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



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)



Ordnungsnummer der Baublöcke



Gemarkungs- und Flurgrenze

## TEIL B: TEXT

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

- Innerhalb der festgesetzten besonderen Wohngebiete (WB) sind die nach § 4 b Abs. 3 Nr. 2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.
- Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete (MI) sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 allgemein zulässigen Nutzungen und die nach § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

Bei Einhaltung der Geschossflächenzahl darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um max. 50 % überschritten werden. Als Ausgleich für die zusätzlich versiegelten Flächen hat eine zusätzliche Begrünung zu erfolgen. Für jeden Quadratmeter, der über die festgesetzte GRZ hinausgeht, müssen je Quadratmeter Überschreitung 2 m<sup>2</sup> Fassadenbegrünung erstellt werden. Die Fassadenbegrünung muß so angeordnet sein, daß in spätestens fünf Jahren die Begrünung bei normalem Wuchsverlauf abgeschlossen ist.

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

- Für die Baublöcke 3 und 4 wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise hergestellt festgesetzt, daß die Länge der Gebäude über 50 m zulässig ist.
- Für die Baublöcke 2,5 und 6 wird eine von der geschlossenen Bauweise abweichende Bauweise hergestellt festgesetzt, daß einseitig ein Grenzabstand von max. 1,00 m zulässig ist.

### 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 Bepflanzungen 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 Kronensatzhöhe von mind. 2,50 m festgesetzt.

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

Zuordnung in Lärmpegelbereiche

Lärmpegelbereich	Bauherrlich
VI	NW-Fassade Brückenstraße
V	O-Fassade Bahnhofstraße
IV	N-O- bzw. SW-Fassaden Brückenstraße N- bzw. S-Fassaden Bahnhofstraße NW-Fassaden Baublock 1 entlang der geplanten Erschließungsstraße
III	SW-Fassaden Baublöcke 1, 3, 4 und 7 entlang der geplanten Erschließungsstraße

Für die Lärmpegelbereiche werden folgende Schalldämmmaße festgesetzt.

Lärmpegelbereich	resultierendes Schalldämmmaß R <sub>tr, n</sub> in dB
VI	50
V	45
IV	40
III	35

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

- Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten (Stammumfang bei Pflanzung; mind. 16 cm - gemessen in 1 m Höhe -).
- 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 Erdgeschoßfußböden 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 Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des natürlichen Gefälles zu verändern.

### 8. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Auf der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung - P + R - ist die Errichtung eines Wartungsgebäudes und eines Biofilters für ein Regenüberlaufbecken zulässig.

### 9. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 92 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein)

- Die Straßenfassaden sind mindestens alle 20 m durch Vor- oder Rücksprünge zu gliedern. Dabei müssen die Vor- bzw. Rücksprünge eine Tiefe von mind. 0,24 m und eine Breite von mind. 0,49 m haben.
- Die Außenwandflächen der Hauptgebäude an den Strassenfassaden sind in rotm oder rotbraunem Ziegelmauerwerk auszuführen. Bis zu 30 % der jeweiligen Fassadenfläche darf in Putz oder Holz ausgeführt werden. Außenwandflächen von Doppelhäusern und Hausgruppen sind in einheitlichem Material und Farbton auszuführen.
- Die Dachflächen der Hauptgebäude an den Strassenfassaden sind mit roten Tonpfannen oder Betondachsteinen. Farbton Anthrazit oder Rot, auszuführen. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind einheitliche Materialien und gleicher Farbton zu verwenden.
- Bei den Hauptgebäuden an der Strassenfassade der Helenenstrasse beträgt die zulässige Dachneigung 30° bis 45°. Bei den Hauptgebäuden an der Strassenfassade der Bielstrasse beträgt die zulässige Dachneigung 18° - 30°. Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit einer einheitlichen Dachneigung auszuführen. Garagen und offene Garagen (Carports) sind mit Flachdächern oder als Bestandteil des Hauptgebäudes mit einer einheitlichen Dachneigung auszuführen.
- Anbauten (z.B. Wintergärten) sind in von Text Nr. 9.1 bis 9.4 abweichender Ausführung zulässig. Die Außenwände der Anbauten müssen aus Glas, die Konstruktionselemente aus Holz, Metall oder Kunststoff hergestellt sein.
- Verbeanlagen sind nur an der Stelle der Leitung und innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Sie sind auf das Erdgeschoß bis zur Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses zu begrenzen. Unzulässig sind alle blinkenden, sich bewegenden, freistehenden und reflektierenden Anlagen.
- Bauliche Anlagen unter 30 m<sup>2</sup> Grundfläche sind abweichend von 9.2 auch mit einer Stahl, Putz oder Holzfassade zulässig. Bei den Dachflächen sind abweichend von 9.3 als Material auch verzinkte Stahlbleche und begrünte Dächer zulässig. Die Dachneigung beträgt abweichend von 9.4 0° - 30°.

### 10. Geh- und Fahrrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Geh- und Fahrrecht zugunsten des Flurstückes 23/47, Gemarkung Itzehoe, Flur 8 - Bahnhofstraße 20.

### 11. Flächen besonderer Nutzungsart (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

- Auf den Flächen besonderer Nutzungsart - Parkbauwerk - sind sowohl öffentliche Parkplätze als auch private Stellplätze zulässig.
- Zur Anbindung des Parkbauwerkes an die Brückenstraße ist die Errichtung von zwei Brücken zulässig.
- In dem Parkbauwerk ist die Errichtung eines BHKW zulässig.
- Im Bereich der Treppenhäuser ist die Unterschreitung der Baulinie zulässig.
- Die Wandhöhe an der Wilhelm-Bielstraße wird auf 15,75 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 an der Bahn wird auf 14,75 m über NN festgesetzt. Die Wandhöhe des in der Mitte auskragenden Bauteils an der Bahn wird auf 15,50 m über NN festgesetzt.

## 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 28.04.2005 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 80 für das Gebiet zwischen der Brückenstraße, Helenenstraße, Bahnhofstraße und der Deutschen Bundesbahn, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

## Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom 30.05.1985. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Norddeutschen Rundschau" am 24.07.1985 erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist aufgrund des Magistratsbeschlusses vom 16.01.1995 in Form einer Bürgerversammlung am 07.02.1995 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 14.11.1995 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Magistrat hat am 02.10.1995 den Entwurf des Bebauungsplanes 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 20.11.1995 bis zum 21.12.1995 während folgender Zeiten: Montags - Donnerstags von 7:30 - 12:30 Uhr und 14:00 - 16:00 Uhr, Freitags von 7:00 - 12:00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 05.11.1995 in der "Norddeutschen Rundschau" ortsüblich bekanntgemacht.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind erneut mit Schreiben vom 04.09.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Magistrat hat am 11.08.1997 erneut den Entwurf des Bebauungsplanes 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 erneut in der Zeit vom 15.09.1997 bis zum 16.10.1997 während folgender Zeiten: Montags - Donnerstags von 7:30 - 12:30 Uhr und 14:00 - 16:00 Uhr, Freitags von 7:00 - 12:00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 03.09.1997 erneut in der "Norddeutschen Rundschau" ortsüblich bekanntgemacht.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind erneut mit Schreiben vom 19.05.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Bauausschuß hat am 05.05.1998 erneut den Entwurf des Bebauungsplanes 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 erneut in der Zeit vom 02.06.1998 bis zum 17.06.1998 während folgender Zeiten: Montags - Donnerstags von 7:30 - 12:30 Uhr und 14:00 - 16:00 Uhr, Freitags von 7:00 - 12:00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 19.05.1998 erneut in der "Norddeutschen Rundschau" ortsüblich bekanntgemacht.

Die Durchführung der unter Nr. 1 bis 11 genannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

Itzehoe, den 11.05.2005

gez. Blaschke  
Blaschke  
(Bürgermeister)

Der katastermäßige Bestand am 10.05.2005 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planungen werden als richtig bescheinigt.

Itzehoe, den 10.05.2005

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

Die Ratversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.04.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 28.04.2005 von der Ratversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Ratversammlung vom 28.04.2005 getilligt.

Die Durchführung der unter Nr. 13 und 14 genannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

Itzehoe, den 11.05.2005

gez. Blaschke  
Blaschke  
(Bürgermeister)

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

Itzehoe, den 11.05.2005

gez. Blaschke  
Blaschke  
(Bürgermeister)

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Ratversammlung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 26.05.2005 ortsüblich 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 Erföchen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 der Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 27.05.2005 in Kraft getreten.

Itzehoe, den 30.05.2005

gez. Blaschke  
Blaschke  
(Bürgermeister)