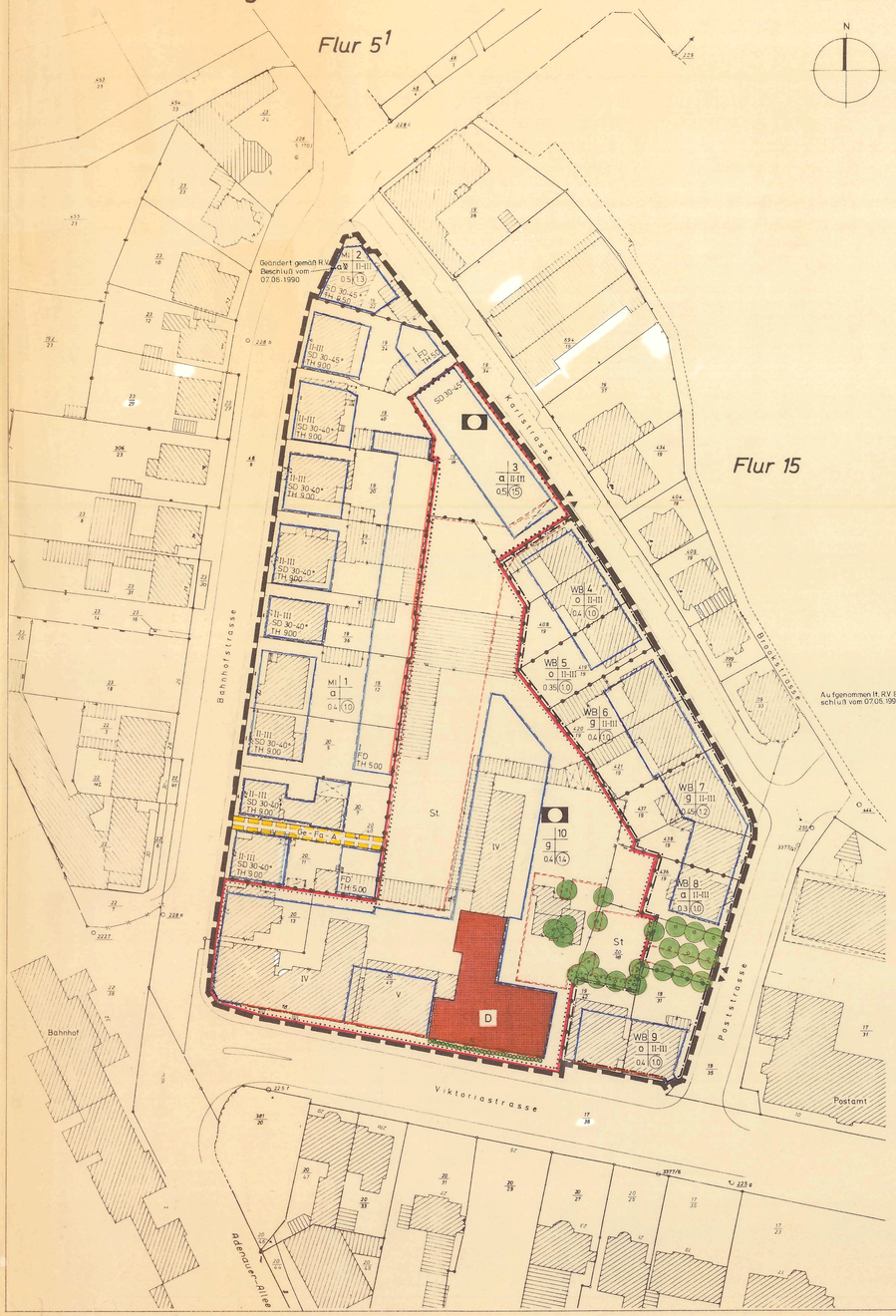
Satzung der Stadt Itzehoe über den Bebauungsplan Nr. 81
für das Gebiet zwischen Bahnhofstrasse · Karlstrasse · Poststrasse · Viktoriastrasse

Es gilt die Baunutzungsverordnung von 1977 · BGBL. I S.1763

Teil A · Planzeichnung

M.1:500



zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.07.1992 (BGBl I S 1257)

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.Dez.1986 (BGBl I 2253), in Verbindung mit § 92 der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.07.1983 (GVOBl. Schl.-H. S. 96), wird nach Beschlußfassung durch die Ratsversammlung der Stadt Itzehoe vom 11.02.1993 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 81 für das Gebiet zwischen der Bahnhofstraße, Karlstraße, Poststraße und der Viktoriastraße, bestehend aus der Planzeichnung - Teil A - und dem Text - Teil B - erlassen:

Zeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen §(Abs)Nr.
	1. Festsetzungen (Anordnungen normativen Inhalts)	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes	§ 9(7) BBauG
	Art der baulichen Nutzung	§ 9(1)1 BBauG
WB	Besonderes Wohngebiet	§4a BauNVO
MI	Mischgebiete	§ 6 BauNVO
	Fläche für den Gemeinbedarf	§ 9(1)5 BBauG
	Öffentliche Verwaltungen	
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9(1)1 BBauG
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§§ 16 FF BauNVO
II-III	Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstgrenze	§§ 16 FF BauNVO
(10)	Geschoßflächenzahl	§§ 16 FF BauNVO
0.4	Grundflächenzahl	§§ 16 FF BauNVO
	Grenze unterschiedlicher Nutzung	§ 16(5) BauNVO
	Bauweise	§ 9(1)2 BBauG
o	offene Bauweise	§ 22(2) BauNVO
g	geschlossene Bauweise	§ 22(3) BauNVO
a	abweichende Bauweise: einseitige Grenzbebauung zulässig	§ 22 (4) BauNVO
	Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen	§ 9(1)2 BBauG
	Baulinie	§ 23 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
	Verkehrsflächen	§ 9 (1) 11 BBauG
	Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen	§ 9 (1) 11 BBauG
	Anschluß der Fläche für Stellplätze an die Verkehrsfläche	§ 9 (1) 11 BBauG
	Sonstige Festsetzungen	
	Lärmschutzmauer, min. 2.0 m über Gelände	§ 9 Abs.1 Nr. 24 BBauG
	Satteldach mit Dachneigung	§ 9(4) BBauG
		§ 82 LBO
	Flachdach i.V.m.	§ 9(4) BBauG
		§ 82 LBO
	Traufhöhe in m über Gehweg als Höchstgrenze i.V.m.	§ 16(3) BauNVO
		§ 82 LBO
	Mit Geh- (Ge) und Fahrrecht (Fa) zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger (A)	§ 9(1)21 BBauG
	Bindung für Bepflanzung - hier: Erhalt der Weinstöcke	§ 9(1)25b ~~BauGB~~ BBauG
	Anpflanzen von Bäumen	§ 9 (1) 25a und § 9 (6) BBauG
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze	§ 9(1)4,22 BBauG
	Geltungsbereich für die erneute öffentliche Auslegung für einen Teil des Bebauungsplanes Nr.81	§ 3 Abs 3 BauGB
	2. Nachrichtliche Mitteilungen	
	Bauliche Anlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen	§ 9(6) BBauG
	3. Darstellung ohne Normcharakter	
	vorhandene bauliche Anlagen	
	künftig fortfallende bauliche Anlagen	
5	Bezeichnung der Baugebiete	
	vorhandene Flurstücksbezeichnungen	
	vorhandene Flurstücksgrenzen	
	Künftig fortfallende Flurstücksgrenzen	
	Durchfahrt/Durchgang	

Teil B · Text

	Rechtsgrundlagen BBauG §(Abs)Nr.	BauNVO §(Abs)Nr.
1. Planungsrechtliche Festsetzungen		
1.1 Bauliche Nutzung		
1.1.1 In den Baugebieten 1 und 2 (MI), Mischgebiete, sind die Geschoßflächen anteilig zu 40% für wohnliche und zu 60% für gewerbliche Zwecke zu nutzen.	9(1)1	1(4)
1.1.2 In den Baugebieten 4,5,6,7,8 und 9(WB)besonderes Wohngebiet sind die Geschoßflächen anteilig zu 60% für wohnliche und zu 40% für gewerbliche Zwecke zu nutzen.	9(1)1	1(4)
1.1.3 Im Baugebiet 1 (MI), Mischgebiet, sind im Bereich der rückwärtigen Überbaubaren Fläche in dem Vollgeschoß nur folgende Nutzungen zulässig: Gewerbebetriebe, die das Wohnen wesentlich nicht stören sowie zugehörige Nebenanlagen.	9(1)1	6 1(5)
1.1.4 In den Baugebieten 1,2, (MI), Mischgebiete, sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.	9(1)	6(2)6
1.1.5 In den Baugebieten 1,2, (MI), Mischgebiete, werden die Ausnahmen gem. § 6(3) BauNVO ausgeschlossen.	9(1)1	6(3) 1(6)
1.1.6 Einrichtungen und Anlagen für die Kleintierhaltung als Nebenanlagen sind nicht zulässig.		14(1)
1.2 Stellplätze und Garagen		
1.2.1 Im Baugebiet 1 (MI), Mischgebiet, sind die Stellplätze und Garagen ausschließlich im Bereich der rückwärtigen Überbaubaren Fläche zu errichten (Garagengeschoß), mit Ausnahme der Flurstücke 20/7, 19/40 und 19/24, wo Stellplätze und Garagen auch auf den nicht Überbaubaren Flächen zulässig sind.	9(1)4	
1.2.3 Soweit die Anordnung der notwendigen Stellplätze auf dem zugehörigen Grundstück aus städtebaulichen Gründen nicht möglich ist, ist ein Nachweis auf einem anderen Grundstück ausnahmsweise zulässig.	9(1)4	
Ergänzt gemäß R.V.Beschluß vom 07.06.1990		
1.3.5 Die im Plan festgesetzten Stellplätze und Garagen können ausnahmsweise ohne Anrechnung ihrer eigenen Grundfläche auf die jeweils festgesetzte Grundfläche zugelassen werden.		2*a(*
1.2.6 Für Baugebiet 3u10 (Fläche für Gemeinbedarf) sind nur die zeichnerisch festgelegten Zu- und Ausfahrten zulässig	9(1)4	
1.2.7 Von der Fläche für Stellplätze, welche von der Karlstraße aus angefahren wird (Flurstück 19/44 und 20/49), sollen 10% für Bepflanzungen verwendet werden.	9(1)25a	
1.3 Ausnahmen		
1.3.1 In dem Baugebiet 10, Fläche für den Gemeinbedarf, und dem Baugebiet 9 (WB) besonderes Wohngebiet, kann die Baulinie ausnahmsweise von Gebäudeteilen wie Treppenhäusern, Erkern und Windfängen bis zu 1,50 m nach vorne bzw. nach hinten überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe dem nicht entgegenstehen.		23(2)
1.3.2 In allen Baugebieten können Baugrenzen ausnahmsweise von Gebäudeteilen wie Treppenhäusern, Erkern und Windfängen bis zu 1,50 m nach vorne bzw. nach hinten überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe dem nicht entgegenstehen.		23(3)
2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9(4) BauG in Verbindung mit § 82 LBO		
2.1 Gestaltung der Bauten		
2.1.1 In den Baugebieten 4,5,6,7,8 und 9 sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 30-45° und Mansarddächer zulässig.		
2.1.2 In den Baugebieten 1,2,3,4,5,6,7,8 und 9 sind ausnahmsweise auch andere Dachformen als festgesetzt zulässig, wenn städtebauliche Gründe dem nicht entgegenstehen.		
2.1.3 In den Baugebieten 1,2 kann die festgesetzte maximale Traufhöhe ausnahmsweise um 0,50 m überschritten werden, wenn städtebauliche Gründe dem nicht entgegenstehen.		
2.2 Werbeanlagen		
2.3.1 Werbeanlagen dürfen in ihrer Anzahl, Plazierung und Zuordnung die Einheitlichkeit der Gesamtfassade bzw. die Geschlossenheit des Gesamtbildes nicht beeinträchtigen. Sie sind auf den Erdgeschoß bis zum Fensterscockel des 1. Obergeschosses zu begrenzen.		
Unzulässig sind: 1. Werbeanlagen über 4 qm Gesamtfläche 2. Werbung mit wechselndem und bewegtem Licht 3. Lichtwerbung in grellen Farben.		

zu 1.1 Bauliche Nutzung

1.1.7 Nach §1 Abs.5 BauNVO in Verbindung mit der Vorschrift des §1 Abs.9 BauNVO sind in den Baugebieten 1 und 2 (MI) Mischgebiet und in den Baugebieten 4,5,6,7,8 und 9 (WB) besonderes Wohngebiet, Vergnügungsstätten ausgeschlossen.

3 Passiver Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BBauG):
Für sämtliche Baukörper der Bahnhofstraße Nr.7 - 27 und der Viktoriastraße 12 - 14 sind an den straßenzugewandten Gebäudeseiten bauliche Lärmschutzmaßnahmen an Türen und Fenstern (Schallschutzklasse 2 mind. mit Schalldämmß RW 30 - 34 dB (A) gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau) vorzunehmen.
Die Wohn- und Schlafräume sind der dem Verkehr abgewandten Seite zuzuordnen.

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung der Stadt Itzehoe vom 24.09.1985. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Norddeutschen Rundschau am 25.10.1985 erfolgt.

Itzehoe, den 10.11.1988 — Stadt Itzehoe Der Magistrat — Hörnlein Bürgermeister

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 2 a Abs. 2 BBauG 1976/1979 ist am 13.08.1986 durchgeführt worden.

Itzehoe, den 10.11.1988 — Stadt Itzehoe Der Magistrat — Hörnlein Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind im Schreiben vom 12.01.1987 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Itzehoe, den 10.11.1988 — Stadt Itzehoe Der Magistrat — Hörnlein Bürgermeister

4. Die Ratsversammlung hat am 04.06.1987 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Itzehoe, den 10.11.1988 — Stadt Itzehoe Der Magistrat — Hörnlein Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 06.07.1987 bis zum 05.08.1987 während folgender Zeiten: Mo. - Do. 7.30 - 12.30 Uhr und 14.00 - 16 Uhr, Fr. 7.00 - 12.00 Uhr öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegefrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 26.06.1987 in der Norddeutschen Rundschau ortsüblich bekanntgemacht worden.

Itzehoe, den 10.11.1988 — Stadt Itzehoe Der Magistrat — Hörnlein Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 28.Nov.1988 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Itzehoe, den 28.Nov.1988 — Trottmann Katasteramt

7. Die Ratsversammlung hat über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie über die Stellungnahmen am 07.11.1988 entschieden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Itzehoe, den 10.11.1988 — Stadt Itzehoe Der Magistrat — Hörnlein Bürgermeister

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 07.11.1988 von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Ratsversammlung vom 07.11.1988 gebilligt.

Itzehoe, den 10.11.1988 — Stadt Itzehoe Der Magistrat — Hörnlein Bürgermeister

9. Der Bebauungsplan ist nach §11 Abs.1 Halbsatz 2 BauGB am 02.03.1993 dem Innenminister angezeigt worden. Dieser hat mit Erlaß vom 26.04.1993 Az. IV 810c - 512.113 - 61.46 (81) erklärt, daß die geltend gemachten Rechtsverstöße behoben sind. Gleichzeitig sind die geltend gemachten Bauvorschriften genehmigt worden.

Itzehoe, den 13.05.1993 — Brommer Bürgermeister

Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt.

Itzehoe, den 13.05.1993 — Brommer Bürgermeister

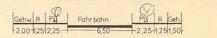
11. Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 18.05.1993 in der „Norddeutschen Rundschau" bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung 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. Die Satzung ist mithin am 19.05.1993 in Kraft getreten.

Itzehoe, den 19.05.1993 — Brommer Bürgermeister

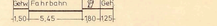
Regelprofil 1:200

Viktoriastraße (Ausbau geplant)

Bahnhofstraße (Ausbau geplant)



Karlstraße



Die Ratsversammlung hat am 18.02.1988 einen Teilbereich des Entwurfs des Bebauungsplanes mit Begründung erneut die Auslegung bestimmt.

Itzehoe, den 10.11.1988 — Stadt Itzehoe Der Magistrat — Hörnlein Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung in einem Teilbereich (Viktoriastraße Nr.12u14, Poststraße ganz und Karlstraße Nr.1 - Nr.11) geändert worden. Daher haben der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B), sowie die Begründung in der Zeit vom 16.05.1988 - 20.06.1988 während folgender Zeiten: montags - donnerstags von 7.00 - 12.30 Uhr und 14.00 - 16.00 Uhr, erneut öffentlich ausgelegen. Dabei ist bestimmt worden, daß Bedenken und Anregungen nur zu dem geänderten Teil vorgebracht werden konnten.
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 03.05.1988 in der „Norddeutschen Rundschau" ortsüblich bekanntgemacht worden.

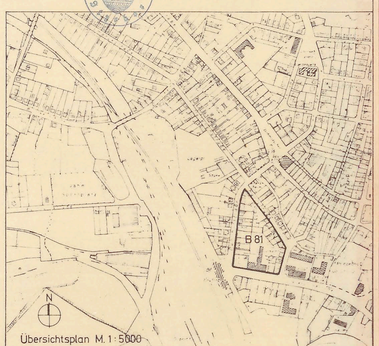
Itzehoe, den 10.11.1988 — Stadt Itzehoe Der Magistrat — Hörnlein Bürgermeister

Die Eigentümer der Grundstücke an der Bahnhofstraße Nr.7 - 27 und der Viktoriastraße 12 - 18 sind mit Schreiben vom 29.9.1992 hinsichtlich der Planänderung zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Itzehoe, den 11.05.1993 — Brommer Bürgermeister

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde erneut am 11.02.1993 von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde erneut mit Beschluß der Ratsversammlung vom 11.02.1993 gebilligt.

Itzehoe, den 11.05.1993 — Brommer Bürgermeister



Übersichtsplan M. 1 : 5000

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 81 Stadt Itzehoe

Gebiet zwischen Bahnhofstrasse · Karlstrasse · Poststrasse · Viktoriastrasse

Planverfasser: Patschan · Werner · Winking, Dipl. Ing · Architekten · BDA, Feldbrunnenstrasse 52, 2000 Hamburg 13 — PWW

Datum: 12.11.86