

AUFGRUND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES (BauGB) SOWIE AUFGRUND DES § 9 ABS. 4 BauGB IN VERBINDUNG MIT § 92 DER LANDESBAUORDNUNG (LBO) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 10. Januar 2000 (GVOBL. SCHL.-H. S. 47), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 20.12.2004 (GVOBL. SCHL.-H. 2005, S. 2) WIRD NACH BESCHLUSSFASSUNG DURCH DIE GEMEINDEVERTRETUNG VOM FOLGENDE

SATZUNG DER STADT ITZEHOE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 124, FÜR DAS GEBIET SÜDLICH DER OELIXDORFER STRASSE AUF DEM EHEMALIGEN GELÄNDE DES KALKSANDSTEINWERKES, ÖSTLICH DER STRASSE "HOHELUF", NÖRDLICH DER SANDGRUBE AN DER WALDSTRASSE, AUF DEN FLURSTÜCKEN 5/4, 8/33, 8/42, 8/46, 8/48 UND 8/49, DER FLUR 11, GEMARKUNG ITZEHOE, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEN TEXTFESTSETZUNGEN (TEIL B), ERLASSEN:

RECHTSGRUNDLAGE BauNVO I.D.F. v. 23. 01. 1990, ZULETZT GEÄNDERT AM 22.04.1993

Verfahrensstand:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom 20.02.2001. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Norddeutschen Rundschau" am 10.06.2002 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist aufgrund des Bauausschusseschlusses vom 31.01.2006 in Form eines öffentlichen Aushanges des Planentwurfes in der Zeit vom 18.06.2002 bis zum 03.07.2002 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.07.2002 gem. § 4 Abs. 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Bauausschuss hat am 31.01.2006 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.03.2006 gem. § 4 Abs. 2 BauGB erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 13.03.2006 bis zum 12.04.2006 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 ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, das Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 03.03.2006 in der "Norddeutschen Rundschau" ortsüblich bekanntgemacht.
- Der Bauausschuss hat am 12.12.2006 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und gem. § 4a Abs. 2 BauGB erneut zur Auslegung bestimmt.
- 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 16.10.2006 bis 17.11.2006 erneut beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung mit Umweltbericht haben in der Zeit vom 02.01.2007 bis zum 02.02.2007 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 erneut öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, das Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 21.12.2006 in der "Norddeutschen Rundschau" ortsüblich bekanntgemacht.

Die Durchführung der unter Nr. 1 - 9 genannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

Itzehoe, den

Blaschke
Bürgermeister

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

..... den

- Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen am 12.07.2007 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 12.07.2007 von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht wurde mit Beschluss der Ratsversammlung vom 12.07.2007 beglittigt.

Die Durchführung der unter Nr. 10 - 11 genannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

Itzehoe, den

Blaschke
Bürgermeister

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

Itzehoe, den

Blaschke
Bürgermeister

- 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 ortsüblich im Internet unter www.itzehoe.de bekanntgemacht worden. In der "Norddeutschen Rundschau" wurde am auf die Bekanntmachung hingewiesen. 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) ist hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 der Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

Itzehoe, den

Blaschke
Bürgermeister

Teil A Planzeichnung M. 1 : 1.000



ZEICHENERKLÄRUNG PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN

I. FESTSETZUNGEN

- GRNZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- WA ALLGEMEINES WOHNGEBIET (§ 4 BauNVO)
- 2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 16 BauNVO)
- GRZ 0,4 GRUNDFLÄCHENZAHL (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
- II ZAHL DER VOLLGESCHOSSE (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
- FH 8,50 m FIRSHÖHE (§ 16 Abs. 2 BauNVO)
- 3. BAUWEISE, DIE ÜBERBAUBAREN U. NICHT ÜBERBAUBAREN GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
- O OFFENE BAUWEISE (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- EP OFFENE BAUWEISE, NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- BAUGRENZEN (§ 23 Abs. 1 BauNVO)
- 6. VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- STRASSENBEGRÄNZUNGSLINIE (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- P OFFENTLICHE PARKFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- V VERKEHRSBERÜHRTER BEREICH (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- F + R OFFENTLICHER FUSS- UND RADWEG (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- 13. PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
- ERHALTUNG VON BÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- ANPFLANZUNG VON BÄUMEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN, ZULÄSSIG SIND NUR STANDORTGERECHTE UND HEIMISCHE PFLANZENSARTEN - ANPFLANZEN EINER WEISSBUCHENHECKE - (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

15. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

- UMGRENZUNG DER VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDEN FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER U. NACHRICHTL. ÜBERNAHMEN

- VORHANDENE FLURSTÜCKGRENZEN MIT GRENZSTEINEN
- KÜNFTIG FORTLAUFENDE FLURSTÜCKGRENZEN MIT GRENZSTEINEN
- FLURSTÜCKBEZEICHNUNGEN
- MASSZAHLEN
- VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN
- KÜNFTIG FORTLAUFENDE BAULICHE ANLAGEN
- VORHANDENER KNICK (DURCHGEWACHSENE BUCHENHECKE) (Geschützt nach § 15 b LNatSchG) - im Bebauungsplan Nr. 131 als zu erhalten festgesetzt -
- IM BEBAUUNGSPLAN NR. 131 ALS ZU ERHALTEN FESTGESETZTE BÄUME
- NUMMER AUS DEM BESTANDSPLAN DES GOP

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE
BAUWEISE	GRUNDFLÄCHENZAHL
GESCHOSSFLÄCHENZAHL	FIRSTHÖHE IN METERN

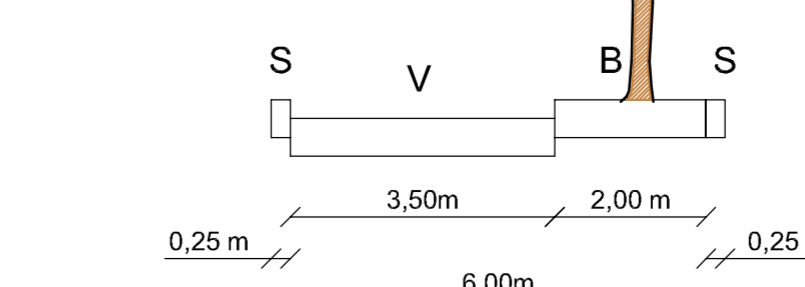
Regelprofil für F + R M. 1 : 100

- B = Begleitgrün
- F = Fußweg
- F + R = Fuß- und Radweg
- P = Parkstreifen
- S = Schutzstreifen
- V = Verkehrsberuhigter Bereich

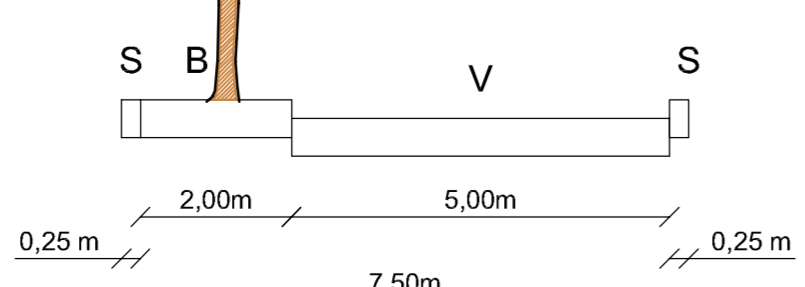
F + R

4,00m

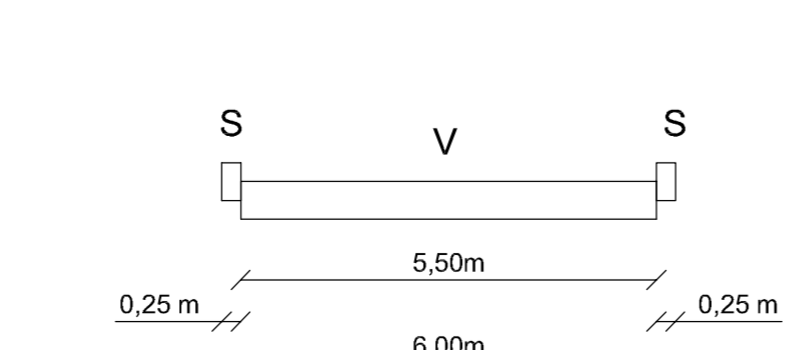
Regelprofil der Planstraße "B" mit Straßenbegleitgrün M. 1 : 100



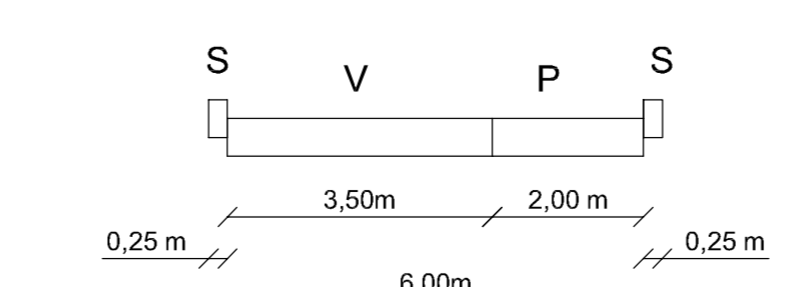
Regelprofil der Planstraße "A" mit Straßenbegleitgrün M. 1 : 100



Regelprofil der Planstraße "B" M. 1 : 100



Regelprofil der Planstraße "B" mit Parkplatz M. 1 : 100



Teil B - Textliche Festsetzungen

- In Ergänzung der Planzeichnung (Planteil A) wird folgendes festgesetzt:
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 4 BauNVO)
Die Ausnahmen aus § 4 Abs. 3 Nrn. 1 bis 5 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet unzulässig.
 - Anpflanz- und Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
2.1 Die Planstraßen "A" + "B" sind durch 13 Bäume gemäß Regelprofil zu gliedern. Die genauen Standort sind bei der Erschließungsplanung festzulegen. Zu den Versorgungsleitungen ist ein Mindestabstand von 1,50 m einzuhalten. Die offene Vegetationsfläche darf für jeden Baum 6 m² nicht unterschreiten.
2.2 Als Baumersatz sind zusätzlich 6 Bäume erforderlich, die im Pflanzungsbereich nicht gepflanzt werden können. Sie sind außerhalb des Pflanzungsbereiches auf städtischem Grund zu pflanzen. Die Standorte sind mit der Umweltabteilung der Stadt Itzehoe abzustimmen. Alternativ ist die finanzielle Ablösung der Pflanzverpflichtung möglich.
2.3 Im nordwestlichen Teil des Pflanzungsbereiches ist innerhalb des im Planteil A gekennzeichneten Bereiches eine einreihige Hecke aus Weißbuchen (*Carpinus betulus*), Heister 2 x v. m. mit einer Mindestgröße von 125/150 cm, 4 Stück pro m, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
 - Die mit einem Anpflanz- und/oder Erhaltungsgebot belegten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Bei Verlust ist als Ersatz ein Laubbaum der gleichen Art mit einem Stammumfang von 16/18 cm, gemessen in 1 m Höhe, bei Verlust innerhalb der Hecke oder des Knicks an der östlichen Pflanzungsgrenze eine gleichartige und gleichwertige Hecke-/Knickpflanze zu pflanzen.
 - Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)
Die Oberkante der Rohfußböden im Erdgeschoss wird für sämtliche Baugrundstücke mit maximal 0,80 m über der mittleren Höhe der Oberkante der Straßenfläche im Grundstückserschließungsbereich festgesetzt. Die Firsthöhe wird auf 8,50 m begrenzt, gemessen ab Oberkante Rohfußboden im Erdgeschoss.
 - Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 92 LBO Schleswig-Holstein)
4.1 Die Außenwände der Hauptgebäude sind in weißem, gelbem, rotem oder rotbraunem Mauerwerk, Putz oder Holz auszuführen. Außenwandflächen von Doppelhäusern sind in einheitlichem Material und Farbton zu wählen.
4.2 Außenwände von geschlossenen Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind entweder im gleichen Material und Farbton wie das Hauptgebäude oder in Holzbauweise zulässig.
4.3 Die Dachflächen der Hauptgebäude sind mit Tonpfannen oder Betondachsteinen, Farbton "schwarz", "anthrazit", "braun", "rot-braun" oder "rot", auszuführen. Bei Doppelhäusern sind einheitliche Materialien und gleicher Farbton zu verwenden.
4.4 Bei Hauptgebäuden sind Sattel-, Waln- und Pultdächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 22° bis 56°. Doppelhäuser sind mit einer einheitlichen Dachneigung auszuführen. Überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind entweder als Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 8° zulässig oder in gleicher Dachform und -neigung, sowie gleichem Dachmaterial wie das Hauptgebäude.
4.5 Anbauten (Wintergärten) sind in Text 4.1 bis 4.3 abweichender Ausführung zulässig. Die Außenwände der Anbauten müssen aus Glas, die Konstruktionselemente aus Holz, Metall, Kunststoff oder dem Material des Haupthauses hergestellt sein.
 - Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sie sind auf das Erdgeschoss zu begrenzen. Unzulässig sind alle blinkenden, sich bewegenden, freileuchtenden und reflektierenden Anlagen.
 - Einfriedigungen mit Mauerwerken sind bis zu einer Höhe von 40 cm zulässig, Topfleit bis zu einer Höhe von 1 m. Sonstige Einfriedigungen dürfen die Höhe von 70 cm nicht überschreiten.
 - Abweichungen von den Gestaltungsvorgaben sind zulässig, wenn innovative Techniken der Energiegewinnung genutzt werden sollen.

- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Das auf den Planstraßen "A" + "B" anfallende Niederschlagswasser (Oberflächenwasser) ist der Fläche für Versickerung im östlich angrenzenden Geltungsbereich des B-Planes Nr. 131 zuzuleiten. Das auf d. en Grundstückszufahrten entstehende Oberflächenwasser ist wie Straßenwasser zu behandeln und mit diesem zusammen der Versickerungsfläche zuzuleiten. Das auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser wird auf den Grundstücken versickert.

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

- In den Sichtdreiecken sind Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO unzulässig. Einfriedigungen und Bepflanzungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahnhöhe nicht überschreiten. Innerhalb dieses Schutzstreifens sind Grundstückszu- und -abfahrten unzulässig. Für Bäume im Bereich des Sichtdreiecks wird die Kronenanzahlhöhe mit mindestens 2,50 m festgesetzt.

- Entlang des Knicks (durchgewachsene Buchenhecke) an der östlichen Grenze des Pflanzungsbereiches ist in einem Abstand von 5 m zum vorhandenen Knickfuß ein Schutzstreifen festzusetzen. Dieser Schutzstreifen ist von Aufschüttungen und Abgrabungen und von jeglicher Bebauung einschließlich Nebenanlagen freizuhalten. Innerhalb dieses Schutzstreifens ist ein Knickwall herzustellen, der den Wurzelansatz der Knickgehölze nicht überschreiten darf. Die Herstellung dieses Knickwalls fällt nicht unter das Aufschüttungsverbot. Eine Aufschüttung über den Wurzelansatz der Gehölze hinaus ist unzulässig.

- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Lage der öffentlichen Parkplätze in der Planstraße "B" kann sich durch die Anlage der Grundstückszufahrten verschieben.

Hinweise

Die private Erschließung von der öffentlichen Verkehrsfläche zu den rückwärtigen Grundstücken erfolgt über einen in der Breite angemessenen Wohnweg, wobei die Erschließung bei benachbarten Grundstücken gemeinsam erfolgen kann (Regelung nach § 5 LBO Schleswig-Holstein).



SATZUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 124

STADT ITZEHOE

GEZEICHNET:
DIPL.-ING. RICHARD MÖLLER
FREISCHAFFENDER LANDSCHAFTSARCHITEKT
UND STADTPLANER
SCHLÖDELSSWEG 111 TEL. 04103-919226
D-22880 WEDEL/HOLSTEIN FAX. 04103-919227
eMail: info@moeller-plan.de
Internet: www.moeller-plan.de