

S a t z u n g

über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 17 der Stadt I t z e h o e

Gemäß § 4 der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein vom 24. Januar 1950 (GVOBl. S. 25) sowie des § 10 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 (BGBI. I S. 341) hat die Ratsversammlung der Stadt Itzehoe am 29. November 1962 folgende Satzung beschlossen:

§ 1

Beschluß über den Bebauungsplan

Der anliegende Bebauungsplan Nr. 17 wird als Satzung beschlossen.

§ 2

Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen hat sich nach der anliegenden Begründung vom 2. September 1962, die Bestandteil dieser Satzung ist, zu richten.

§ 3

Befreiung vom Bebauungsplan

Gemäß § 31 Abs. 2 des Bundesbaugesetzes kann die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde und mit Zustimmung der Höheren Verwaltungsbehörde Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes erteilen, wenn die Durchführung des Bebauungsplanes im Einzelfall zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist, oder wenn Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern.

Soweit solche Anträge auf Befreiung von den Vorschriften des Bebauungsplanes gestellt werden, wird der Magistrat der Stadt Itzehoe zu deren Erteilung bevollmächtigt.

§ 4

Inkrafttreten des Bebauungsplanes

Nach Erteilung der Genehmigung der Höheren Verwaltungsbehörde wird der genehmigte Bebauungsplan mit der Begründung öffentlich ausgelegt und die Genehmigung sowie Ort und Zeit der Auslegung ortsüblich bekannt gemacht.

Diese Satzung tritt mit dem Tage nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Itzehoe, den 29. November 1962

Stadt Itzehoe - Der Magistrat -

(Noll)
Bürgervorsteher

(Schulz)
Bürgermeister

(Reimers)
Erster Stadtrat

B e g r ü n d u n g
zum Bebauungsplan Nr. 17

für das Kleinsiedlungsgebiet an der Verbindungsstraße zwischen der Christian-Lohse-Straße und dem Kamper Weg (Verlängerter Fischdiek)

I.) Begründung

Das östlich von der Verbindungsstraße zwischen der Christian-Lohse-Straße und dem Kamper Weg gelegene Gelände (verlängerter Fischdiek) wurde von der Stadt Itzehoe zur Errichtung von Kleinsiedlungen erworben. Nach erfolgtem Ausbau der Straße wurde das Gelände schon vor längerer Zeit parzelliert, es ist somit baureif. Es sollen hier 14 Kleinsiedlungen gebaut werden.

Um in diesem Gebiet eine städtebauliche Ordnung zu gewährleisten, ist dieser Bebauungsplan aufgestellt worden.

Zur Erfüllung der Forderung des Schleswig-Holsteinischen Landesamtes für Straßenbau nach einem Sichtdreieck bei der Einmündung des Fischdieks in den Kamper Weg (LIO 120) war es erforderlich, das vorerwähnte Planungsgebiet um die Flurstücke 302/11, 11/2 und 11/3 zu erweitern. Die Bebauung dieser Flurstücke mit Wohnhäusern ist, soweit bisher noch nicht erfolgt, im Plan gleichzeitig mit vorgesehen worden.

II.) Gesetzliche und technische Grundlagen des Bebauungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplan, der gemäß §§ 8, 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 aufgestellt worden ist, ist in technischer Hinsicht aus dem Aufbauplan entwickelt worden, den die Stadt Itzehoe nach den §§ 5 und 6 des Aufbaugesetzes aufgestellt hat und der durch Erlaß des Herrn Ministers für Arbeit, Soziales und Vertriebene des Landes Schleswig-Holstein vom 15.4.1955 genehmigt worden ist.

Der Aufbauplan gilt nunmehr gemäß § 173 des Bundesbaugesetzes in Verbindung mit der 6. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes über die Weitergeltung von Aufbauplänen der Landesregierung Schleswig-Holstein vom 14. Juni 1961 (GVObI.1961 S. 108) als Flächennutzungsplan weiter.

Der Flächennutzungsplan (Aufbauplan) ist sogleich nach seiner Genehmigung offengelegt worden und liegt auch ferner zur Einsichtnahme aus.

Abweichend von der Festsetzung des Flächennutzungsplanes ist der südliche Teil des Flurstücks 11/3 (rd. 1000 qm) nicht als Kleinsiedlungs- sondern als Wohngebiet zu nutzen, wobei davon ausgegangen wird, daß z.Zt. auf eine Änderung desselben verzichtet werden kann, da die Nutzungsänderung nur unwesentlich und die hiervon betroffene Fläche geringen Ausmaßes ist.

Diese Nutzungsänderung wird bei der geplanten Neuauaufstellung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt.

Zu dieser Begründung gehört als Bestandteil der Plan vom 9. Februar 1962, der die Aufschrift trägt: "Bebauungsplan Nr. 17 Stadt Itzehoe, Kleinsiedlungsgebiet an der Straße "verlängerter Fischdiek", Maßstab 1 : 1000, entworfen und aufgestellt nach §§ 8,9 BBG vom 23.6.1960, Anlage 1".

Als Kartengrundlage für den gegenwärtigen rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke dienten Abzeichnungen der Katasterkarte. Die Straßenhöhen wurden zusätzlich ermittelt.

III.) Das Bebauungsplangebiet

liegt im Stadtteil Wellenkamp. Es hat eine Flächenausdehnung von rd. 2 ha und wird im Süden von den Kleinsiedlungsgrundstücken der Christian-Lohse-Straße, im Osten von denen des Reesiekplatzes, im Norden vom Kamper Weg und im Westen von der Straße Fischdiek bzw. von dem Wohngrundstück Kamper Weg 73 begrenzt.

Die Grenzen des Bebauungsplangebietes sind in dem Plan durch einen durchbrochenen roten Farbstreifen mit schwarzer Strichumrandung kenntlich gemacht. Das Gebiet umfaßt die Grundstücke, wie sie im Eigentümerverzeichnis (Anlage 3) aufgeführt sind.

IV.) Städtebauliche Maßnahmen

Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan sowie im Baugebiets- und Bauklassenplan der Stadt Itzehoe vom 21. Jan. 1954 als Kleinsiedlungs- (A-Gebiet) bzw. Wohngebiet (B-Gebiet) ausgewiesen und soll jetzt nach der Baureifmachung auch dementsprechend genutzt werden.

Bisher wurde das Gelände kleingärtnerisch und landwirtschaftlich genutzt.

V.) Beteiligte Grundeigentümer

Die Eigentümer der im Bebauungsplangebiet liegenden Grundstücke wurden nach dem Liegenschaftskataster und dem Grundbuch festgestellt. Sie sind namentlich in dem Eigentümerverzeichnis aufgeführt. Hierin sind gleichzeitig auch die Kataster-, Lage- und Grundbuchbezeichnung sowie die Flächengrößen eingetragen.

Die Grundstücks- bzw. Flurstücks-grenzen sind im Plan durch einfache schwarze Linien dargestellt.

VI.) Ausweisung der Verkehrsflächen

Die Fahrbahnen sind licht-graublau, die Bürgersteige lichtocker angelegt. Der Radfahrweg ist wie die Bürgersteige gefärbt, jedoch zusätzlich durch eine kurze gestrichelte Linie in der Mitte kenntlich gemacht.

VII.) Ausweisung der Nutzungsart privater Grundstücke

Auf dem im Privateigentum befindlichen Grundstücken ist die Nutzungsart durch Einzeichnung der vorhandenen und geplanten Bebauung in der Fläche angegeben.

Die vorhandenen Wohnbauten sind schräg schraffiert. (Abstand 1 mm). Die vorhandenen Garagen und Ställe sind parallel zur Schmalseite hin schraffiert. (Abstand 1 mm). Die geplanten Wohnbauten sind mit gebrannter Siena, die Ställe und Garagen grau koloriert.

VIII.) Maßnahmen zur Ordnung der Bebauung *Zeit zur Planung =*

a) Baugrenzen *minig.*

Die Gebäude auf den Grundstücken Nr. 1 - 6 sind in einer Flucht zu errichten, die auf den Grundstücken Nr. 7 - 14 der Straßenkurve entsprechend zu staffeln. Der Abstand von der Straße (Baufucht) bis zum Gebäude wird für die Grundstücke Nr. 1 - 9 mit 8,00 m, für Nr. 10 - 12 mit 7,00 m und für das Doppelhausgrundstück mit 9,00 m festgesetzt.

Die Baufluchtlinie ist im Plan durch eine schwarze Linie, die mit kurzen Abstrichen und einer roten Randlinie zur Gebäudeseite hin versehen ist, dargestellt.

Der Abstand der zu errichtenden Wohngebäude von den Nachbargrenzen (Bauwich) wird für die Grundstücke Nr. 1-10 und 13 - 14 abweichend von der LBO (§ 40) mit mindestens 3,00 m festgesetzt. Für die Grundstücke Nr. 11 und 12 ist ein Bauwich von mindestens 2,50 m gemäß § 40 LBO einzuhalten.

Der Abstand von der Vorderkante des Vorderhauses bis zur Vorderkante des Stallgebäudes wird mit 20,00 m, bis zur rückwärtigen Wand, abweichend von der LBO (§ 40), mit 24,00 m festgesetzt.

- b) Die zulässige Ausnutzung der einzelnen bebaubaren Flächen
Bei den Grundstücken Nr. 1 - 14 dürfen die vorderen 32,00 m bis zu 30/100, bei Nr. 15 - 19 dagegen 30/100 der Grundstücksfläche bebaut werden. Die im Bebauungsplan für die Baukörper angegebenen Maße sind die höchstzulässigen Dimensionen und dürfen nicht überschritten werden. *festgesetzten Abmessungen liegen im Rahmen der durch § 17 der Bauputzungsverordnung vom 26. 6. 1962 festgesetzten Höchstmaße der baulichen Nutzung.*

- c) Bauweise

Die Wohnhäuser sollen auf den Grundstücken Nr. 1 - 12 und 15 - 19 als freistehende Einzelhäuser, Nr. 13 und 14 als Doppelhaus errichtet werden. Die Ställe sind bei Nr. 1-12 ebenfalls freistehend mit einer Giebelseite auf der Südgrenze des jeweiligen Grundstücks und bei Nr. 13 und 14 als Doppelstall auf der Mittelgrenze zu errichten.

Für die Grundstücke Nr. 1 - 10 und 13 - 14 wird der Anbau von Garagen an das Wohnhaus im Bauwich an der Nordseite vorgesehen.

Kellergaragen sind nicht gestattet. Auf den Grundstücken Nr. 11 und 12 sind wegen ihrer geringen Breite Garagen nicht vorgesehen. Kellergaragen mit der Einfahrt von hinten (Hofseite) - bedingt durch das abfallende Gelände - sind hier zulässig.

Auf den Grundstücken Nr. 16 - 17 ist eine Doppelgarage als Anbau an der Ostseite des auf Nr. 17 zu errichtenden Neubaus aufzuführen.

Für die Grundstücke Nr. 18 und 19 sind dagegen die Garagen als Anbau an der Nordseite des Wohnhauses vorgesehen.

Für das Grundstück Nr. 15 wird zunächst keine Garage vorgesehen. Sollte jedoch der Eigentümer eine bauen wollen, so ist sie als Anbau an das Wohnhaus oder freistehend zu errichten, wobei zu beachten ist, daß das Sichtdreieck (auch bei geöffneter Tür) freibleibt.

d) Richtlinien für die bauliche Gestaltung der Gebäude

1) im allgemeinen

Sämtliche Baukörper, außer denen auf den Grundstücken Nr. 16 - 19, sollen hell geputzt oder geschlämmt werden. Verblendung mit hellem Klinker (gelb oder weiß) ist ebenfalls zulässig. Die Sockelmauern sind mit roten oder braunen Ziegelsteinen aufzuführen. Die Wohnhäuser und Garagen auf den Grundstücken Nr. 16-19 sollen als gefugte rote Ziegelrohbauten errichtet werden. Die Sockelhöhen sind im Plan festgelegt. Für die Dachdeckung der Wohn- und Stallgebäude sind dunkle (braune) S- oder Pfalzpfannen zu verwenden.

2) Wohngebäude

Die Wohngebäude sind als eingeschossige Einzelhäuser, in einem Fall als Doppelhaus (Grundstücke 13 -14) mit Satteldach bis 52° Neigung zu errichten. Der Ausbau der Dachgeschosse ist zulässig. Für die Festsetzung der Gebäude- und Dachhöhen sind die Bestimmungen der §§ 58, 59 LBO anzuwenden. Die Giebel sollen bei den Einzelhäusern zur Straße hin weisen. Die Fenster sind ohne Sprossen auszubilden. Dreh- oder Kippflügel sind gestattet.

3) Stallgebäude

sind wie die Wohnbauten mit einem Satteldach bis 52° Neigung herzurichten.

4) Garagen

Die Garagen sollen gemäß § 50 Abs. 8 LBO 2,50 m Höhe über Gelände nicht übersteigen. Das Dach ist als massives oder mit Wellasbestzement-Platten eingedecktes Pultdach herzurichten. Die Ansicht zur Straßen- und Nachbarseite hin ist als waagerechte Mauer auszubilden und mit dunklen Pfannen abzudecken.

5) Sonstige Gebäude behelfsmäßiger Art

wie Schuppen, Lauben usw. dürfen nicht aufgestellt werden.

e) Vorgartengestaltung und Grundstückseinfriedigungen

Die Vorgärten sind mit Rasenflächen, Blumenrabatten und evtl. mit Ziersträuchern anzulegen bzw. zu bepflanzen. Sie sind nach der Straße hin mit einer Grünhecke bis zu 0,60 m Höhe abzugrenzen. Die seitlichen Grenzen innerhalb der Vorgärten können mit einer niedrigen Grünhecke markiert werden. Sonstige Einfriedigungsarten sind hier nicht zulässig. Im übrigen sind die seitlichen und rückwärtigen Nachbargrenzen, soweit erforderlich, mit Maschendrahtzaun, der höchstens 1,20 m hoch sein darf, und Hecke zu versehen.

IX.) Entwässerungs- und Versorgungsleitungen

Für den Stadtteil Wellenkamp besteht z.Zt. noch kein Anschluß an das städtische Abwassernetz. Voraussichtlich wird hiermit auch erst in einigen Jahren zu rechnen sein.

Sämtliche Grundstücke sind aus diesem Grunde mit einer Hauskläranlage zu versehen. Die geklärten Abwässer und das anfallende Regenwasser sind durch Untergrundverrieselung abzuleiten. Nach erfolgter Herstellung der Vollkanalisation sind die Grundstücke gemäß der Ortssatzung hieran anzuschließen.

Gas-, Wasserleitung und Stromkabel sind in der Straße Fischdiek bereits in ausreichendem Maße verlegt worden, so daß die Versorgung für die Anlieger gesichert ist.

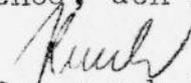
X. Erschließungskosten

Die Straße ist bereits ausgebaut.

Der Anliegerbeitrag ist entsprechend den entstandenen Kosten vom Magistrat mit 90,-- DM für das lfd-Meter festgesetzt worden. Außerdem haben die Anlieger noch eine einmalige Gebühr für den Anschluß an die öffentliche Wasserversorgungsanlage in Höhe von 10,-- DM je lfd Meter zu zahlen.

Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 6 Bundesbaugesetz.

Stadtbauamt Itzehoe, den 2. Sept. 1962


(R u s c h)
Baurat