

Text zur Planzeichnung

des Bebauungsplanes Nr. 27 der Stadt Itzehoe für das Gebiet an der Oelixdorfer Straße, östlich des Kalksandsteinwerkes

I. Lage des Gebietes und der Besitzverhältnisse

Die Lage des Bebauungsplangebietes ist aus dem Übersichtsblatt (Anlage c) zu ersehen. Das Gebiet umfaßt die Flurstücke 14/1 und 15/1 tlw.

Das Flurstück 14/1 (Größe 2.01.20 ha) gehört der Wohnungsbau-gesellschaft Schleswig-Holstein GmbH in Lübeck, Zweigniederlassung Kiel. (Liegenschaftsbuch von Itzehoe Nr. 5015, Grundbuch von Oelixdorf Band 18 Blatt 563).

Eigentümer des Flurstücks 15/1, Größe 6.20.82 ha., von dem zum Planungsgebiet jedoch nur ca. 270 qm gehören, sind die Erben des verstorbenen Bauern Friedrich Hilbert, Oelixdorf. (Liegenschaftsbuch von Itzehoe Nr. 1600, Grundbuch von Oelixdorf Band 7 Blatt 263).

II. Zulässige Nutzung der Grundstücke

a) Baugebiet

Die gesamte Baufläche des Planungsgebietes wird nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung als "reines Wohngebiet" (WR) festgesetzt. Die Bebauung hat gemäß § 3 der Baunutzungsverordnung zu erfolgen.

b) Das Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BNVO) ist durch Eintragung der geplanten Bebauung mit Angabe der Zahl der Vollgeschosse in der Planzeichnung angegeben. Sie stellt die konkret festgelegte Grundfläche dar, die mit baulichen Anlagen überdeckt werden darf (maximale Festlegung).

c) Garagen oder Einstellplätze für Kraftfahrzeuge sind an den hierfür in der Planzeichnung angegebenen Stellen zu errichten bzw. anzulegen.

d) Die Bauweise wird gemäß § 22 der Baunutzungsverordnung für die Doppelhäuser als "offene", für die Gruppenhäuser als "geschlossene" festgelegt. Die Bauten sind auf den durch Baulinien umgrenzten Flächen zu errichten.

e) Überbaubare Grundstücksflächen

In der Planzeichnung ist die Abgrenzung der überbaubaren gegen die nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch Baulinien, auf denen zu bauen ist, festgelegt.

III. Gestaltung der baulichen Anlagen

a) Von der ursprünglich in Aussicht genommenen Errichtung von Duplexhäusern wird im Einvernehmen mit dem Bauträger Abstand genommen. Es sollen jetzt Doppel- bzw. Reiheneigenheime gebaut werden. Sie sind als einhüftige Bauten (ein- und zweigeschossig) mit 35° geneigtem Satteldach aufzuführen. Eindeckung: dunkelbraune Pfannen. Außenhaut: Putz in hellen Farbtönen. Verblendung mit weißen oder gelben Klinkern ist ebenfalls zulässig.

b. Die Garagen sind ebenfalls als helle Putzbauten zu errichten. Sie sollen mit rotbrauner Pappe ~~oder~~ Wellasbestzementplatten eingedeckte Pultdächer erhalten.

c) Die Sockelhöhen werden maximal mit 0,50 m festgesetzt.

d) Gartengestaltung

Die Gartenflächen sind als zusammenhängende Rasenflächen mit einzelnen Baum-, Gehölz- und Staudengruppen anzulegen, die zur Straße hin durch eine lebende Hecke bis zu 60 cm Höhe abgegrenzt werden.

e) Seitliche Grenzen

Innerhalb der Hausgärten sind die seitlichen Grenzen nur durch Bewuchs bzw. durch lebende Hecken bis zu 60 cm Höhe zu markieren.

f) Fremdwerbung ist nicht gestattet

g) Behelfsmäßige Bauten aller Art, ebenso Nebengebäude, Ställe, Schuppen und dergl., sind nicht zulässig. Nicht betroffen von dieser Einschränkung sind Garagen,

Die Anlage von Terrassen ist an der Hausgartenseite der Wohnbauten gestattet.

h) Erhaltung landschaftlicher Eigenheiten

Der Knick mit dem vorhandenen Baumbestand an der Ostgrenze des Planungsgebietes ist zu erhalten.

IV. Versorgungseinrichtungen

Die Versorgung der Bauten mit Wasser, Strom und Gas ist durch Anschlußmöglichkeit an das städtische Versorgungsnetz gewährleistet.

V. Abwasser- und Fäkalienbeseitigung

a) Schmutzwasser

Die anfallenden Schmutzwässer sind in den Mischwasserkanal in der Oelixdorfer Straße zu leiten.

b) Regenwasser

Der Mischwasserkanal der Oelixdorfer Straße ist bei starkem Niederschlag nicht in der Lage, das im Planungsgebiet anfallende Regenwasser aufzunehmen. Aus diesem Grunde ist das Regenwasser zwecks Versickerung in die ausgebeutete Sandgrube auf dem Flurstück 15/1 zu leiten. Eine diesbezügliche Vereinbarung zwischen der Käuferin des Geländes, der Wohnungsbaugesellschaft Schleswig-Holstein GmbH und dem Verkäufer, dem Bauern Friedrich Hilbert, ist in § 6 des Kaufvertrages vom 28. 11. 1960 getroffen worden.

VI.) Feuerlöscheinrichtungen

Im Zuge der Wasserversorgungsleitungen werden Hydranten in ausreichender Anzahl eingebaut.

VII.) Aufhebung der PVO

Mit Inkrafttreten dieses Planes ^{treten} für dessen Geltungsbereich die Festsetzungen der früheren Verordnung (PVO) über die

Abgrenzung der Bau- und Außengebiete sowie der einzelnen Bauklassen in der Stadt Itzehoe vom 21. Januar 1954, der gem. § 173 Abs. 3 des Bundesbaugesetzes als Bebauungsplan weiter gilt, außer Kraft.

Aufgestellt:

Itzehoe, den 15. November 1963

Der Magistrat

Bürgermeister

Stadtbauamt


(R u s c h)
Baurat