

SATZUNG DER STADT ITZEHOE ÜBER DEN BEBAUUNGS-PLAN NR. 79 - FÜR DAS GEBIET SÜDLICH DER UNTEREN DORFSTRASSE IM ORTSTEIL EDENDORF

ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGE
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 79	§ 9 Abs. 7 BauGB
	1. Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Reines Wohngebiet	§ 3 BauNVO
	Allgemeines Wohngebiet (siehe Text Nr. 1)	§ 4 BauNVO
	Zahl der Vollgeschosse, maximal	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Grundflächenzahl	§ 18 BauNVO
	Geschossflächenzahl	§ 19 BauNVO
	3 Bauweise	§ 20 BauNVO
	offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 4 BauNVO
	abweichende Bauweise (siehe Text Nr. 3)	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Hauptfirstrichtung (siehe Text Nr. 4)	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	4. Überbaubare Grundstücksflächen	§ 23 Abs. 3 BauNVO
	Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	5 Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche, verkehrsberuhigter Bereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Öffentliche Parkfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegleitgrün	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Geplante Straßenhöhe über NN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Lärmschutzwand bewachsen - Höhe 1,7m über Straße	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Anlagen eines bewachsenen Erdwalles, max. 1,9m über Gelände	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Anpflanzgebot von Bäumen und Sträuchern (siehe Text Nr. 10)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Anpflanzen von Bäumen (siehe Text Nr. 10)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Erhalten von Bäumen (siehe Text Nr. 10)	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (siehe Text Nr. 7)	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
	Flächen für Gemeinschaftsanlagen - Stellplätze - zugunsten der Baublöcke 1, 3 und 6 (siehe Text Nr. 8a)	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
	Flächen für Gemeinschaftsanlagen - Standplatz für Müllgefäße - (siehe Text Nr. 8c)	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
	Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	hier Sichtdreiecke (siehe Text Nr. 8b)	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung und Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Lärmschutzwand mind. 2,0m hoch über Gelände (siehe Text Nr. 9)	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe Text Nr. 11u. 12)	§ 14 Abs. 1 BauNVO
	Flächen für den Gemeinbedarf	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	- hier Kindertagesheim -	
	Ausschluss von Nebenanlagen (siehe Text Nr. 6a)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Anpflanzgebot eines Gebüschaumes (siehe Text Nr. 11a)	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Umgrünung der Flächen für Nutzungseinschränkungen. (siehe Text Nr. 9a)	
	II Darstellungen ohne Normcharakter	
	Flurstücksnummern	
	Vermessungspunkt	
	Ordnungsnummer der Baublöcke	
	Fortfallende Flurstücksgrenzen	
	Flurstücksgrenzen	
	Künftig fortfallende Gebäude	
	Höhenlinien - Höhe über NN	
	Höhenzahlen über NN	
	Abtragen eines bewachsenen Erdwalles	

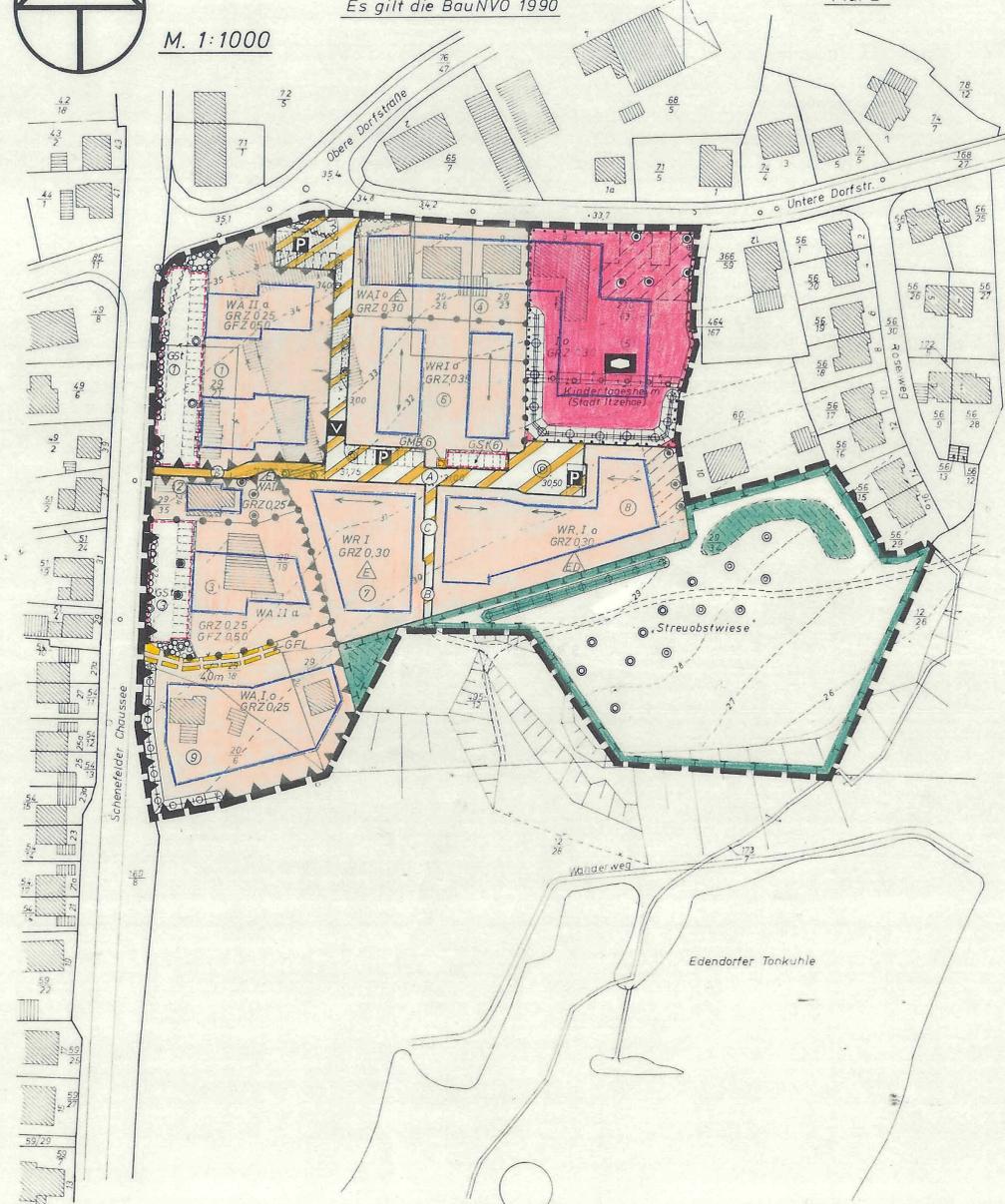


TEIL A - PLANZEICHNUNG -

Es gilt die BauNVO 1990

Gemarkung Edendorf
Flur 2

M. 1:1000



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dez. 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466) in Verbindung mit § 82 der Landesbauordnung (LBO) vom 24. Febr. 1983 (GVBl. Schl.-H. S. 86) sowie § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes in der Fassung vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom 08.09.1994 und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Innenminister des Landes Schl.-H. folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 79 für das Gebiet südlich der 'Unteren Dorfstraße' im Ortsteil Edendorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL B - TEXT -

In Ergänzung der Planzeichnung (Teil A) wird folgendes festgesetzt:

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):**
Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Vorhaben sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO):**
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um max. 20 % überschritten werden. Dies gilt nicht für die Baublöcke ① und ③.
- Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO):**
Für die Baublöcke ① und ③ wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise gestaltet festgesetzt, das eine einseitige Grenzbebauung im Sinne der Textfestsetzung 9. b) zu schaffen ist.
- Stellung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB):**
In den Baublöcken ⑦ und ⑧ darf von der festgesetzten Hauptfirstrichtung gem. § 31 Abs. 1 BauGB ausnahmsweise um max. 20° abgewichen werden.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB):**
In den Baublöcken ⑦ und ⑧ sind max. zwei Wohneinheiten pro Einzelhaus oder Doppelhaushälfte zulässig.
- Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB):**
a) Die durch Schraffur bezeichneten Umgebungsbereiche der erhaltenen Bäume in den Baublöcken ⑤ und ⑥ sind von jeglichen baulichen Anlagen und Versiegelungen freizuhalten. Der Schutz der Bäume einschließlich des Umgebungsbereiches muß während einer Bauphase durch geeignete Maßnahmen gewährleistet sein.
b) In den Sichtdreiecken sind Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 BauNVO unzulässig. Einfriedigungen und Bepflanzungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrhakenkante nicht überschreiten. Innerhalb der Sichtdreiecke sind Grundstückszu- und -abfahrten unzulässig. Für Bäume im Bereich der Sichtdreiecke wird die Kronenansatzhöhe mit mind. 2,50 m festgesetzt.
- Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB):**
Die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte umfassen die Befugnis, für den Anschluß der Baugrundstücke im Baublock ⑤ (Flurstücke 20/6, 29/18 und 29/5 der Flur 2, Gemarkung Edendorf) eine Wegeverbindung zur öffentlichen Verkehrsfläche herzustellen. Sie umfassen auch die Befugnis für die Versorgungsträger, unterirdische Leitungen herzustellen und zu unterhalten.
- Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB):**
a) Die Flächen für GSt-Gemeinschaftsstellplätze sind mit gleicher Ziffer versehenen Bauflächen zugeordnet.
b) Auf den Flächen für Gemeinschaftsstellplätze sind auch offene Garagen (Carports) zulässig.
c) Der Gemeinschaftsstandplatz für Müllgefäße gehört zu dem Baublock ⑥.
- Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB):**
a) **Passiver Schallschutz:** bei sämtlichen Wohngebäuden in den Baublöcken ①, ②, ③ und ④ sind an den straßenzugewandten Gebäudeseiten bauliche Lärmschutzmaßnahmen an Türen und Fenstern (Schallschutzklasse 2), mind. mit Schalldämmmaß RW 30 - 34 dB (A) gem. DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - vorzunehmen.
b) **Aktiver Schallschutz:** Die Lärmschutzwand in den Baublöcken ① und ③ zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen muß mind. eine Höhe von 2,0 m haben und ist mit den zukünftigen Baukörpern zu verbinden.
c) **Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB):**
a) Zusätzlich zu den Baumpflanzungen aus Text Nr. 10b ist je vier baurechtlich erforderliche Stellplätze (dazu gehören auch Gemeinschaftsstellplätze) ein weiterer Laubbaum auf den Baugrundstücken zu pflanzen und zu unterhalten (Stammumfang bei Pflanzung mind. 14 cm).
- Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 600 m² Grundstücksfläche ein Laubbaum, bei Grundstücken mit weniger als 600 m² mindestens mind. 16 cm) Die in den Baublöcken ① und ③ festgesetzten Einzelbaumpflanzungen sind auf die erforderliche Anzahl anzurechnen.**
c) In den Baublöcken ⑦ und ⑧ ist zusätzlich zu dem vorgenannten Pflanzgebot je Grundstück ein Kern- oder Steinobststammbaum, Stammumfang mind. 10 cm, zu pflanzen und zu unterhalten.
d) Abgäbige oder abgestorbene Bäume sind durch Baumpflanzungen gleicher Art wieder herzustellen.
e) Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen.
f) Die herzustellenden bewachsenen Erdwälle in den Baublöcken ⑤ und ⑥ sind mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Zur Anlage einer Grundstückszufahrt dürfen die Erdwälle ausnahmsweise jeweils um max. 4,0 m durchbrochen werden.



Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 27.03.1985. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Norddeutschen Rundschau am 14.07.1986 erfolgt. Itzehoe, den 28.09.1994.

Öffentliche Darlegung und Anhörung nach § 3 Abs. 1 BauGB durch 'Ausgang vom 26.11.1990 bis 10.12.1990' aufgrund des Magistratsbeschlusses vom 15.10.1990. Itzehoe, den 28.09.1994.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.05.93 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Itzehoe, den 28.09.1994.

Die Ratsversammlung hat am 17.02.1994 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Itzehoe, den 28.09.1994.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 18.03.1994 bis zum 18.04.1994 während folgender Zeiten:
montags - donnerstags von 7³⁰ - 12⁰⁰ 13³⁰ - 16⁰⁰
freitags von 7⁰⁰ - 12⁰⁰ öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen und Bedenken während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 07.03.1994, in der Norddeutschen Rundschau ortsüblich bekanntgemacht worden. Itzehoe, den 28.09.1994.

Der katastermäßige Bestand am 24.09.94 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Itzehoe, den 27.09.1994. Katasteramt.

Die Ratsversammlung hat über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie über die Stellungnahmen am 08.09.1994 entschieden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Itzehoe, den 28.09.1994.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 08.09.1994 von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Ratsversammlung vom 08.09.1994 gebilligt. Itzehoe, den 28.9.1994.

Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am 07.11.1994 dem Innenminister angezeigt worden. Dieser hat mit Erlaß vom 19.12.1994, Az.: IV 810c-512.113-61.461.791, erklärt, daß er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht.

Itzehoe, den 04.01.1995

[Signatures and official stamps of the Mayor (Brommer) and other officials]