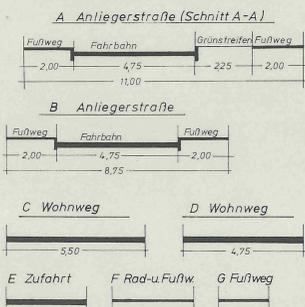


SATZUNG DER STADT ITZEHOE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.85 FÜR DAS GEBIET WELLENKAMP SÜDWEST ZWISCHEN LÜBSCHER KAMP UND LANDWEHR.

REGELPROFILE M:1:100

REGELPROFIL M:1:100

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGE
[Symbol]	Festsetzungen (Anordnungen normativen Inhalts)	
[Symbol]	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 85	§ 9 Abs. 7 BauGB
[Symbol]	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
[Symbol]	Reines Wohngebiet	§ 3 BauNVO
[Symbol]	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
[Symbol]	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
[Symbol]	Grundflächenzahl	§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
[Symbol]	Geschäftflächenzahl	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
[Symbol]	Zahl der Vollgeschosse, zwingend	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
[Symbol]	Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
[Symbol]	Nur Einhäuser zulässig Einzelhäuser	§ 22 Abs. 2 BauNVO
[Symbol]	Offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 BauNVO
[Symbol]	Hauptfriesrichtung	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
[Symbol]	Überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
[Symbol]	Baugrenzen	§ 23 Abs. 3 BauNVO
[Symbol]	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes	§ 16 Abs. 5 BauNVO
[Symbol]	Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksflächen (Sichtdreiecke) (siehe Text Nr. 2 und 4)	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
[Symbol]	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
[Symbol]	Straßenverkehrsfläche	
[Symbol]	Öffentliche Parkfläche	
[Symbol]	Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen	
[Symbol]	Straßenbegleitgrün	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
[Symbol]	Baumstreifen	
[Symbol]	Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen	
[Symbol]	Nicht beparkbare Fläche, Grundstückseinfahrt	
[Symbol]	Mischnutzung von Verkehrsflächen	
[Symbol]	Geplante Höhen der Verkehrsflächen	
[Symbol]	Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
[Symbol]	Spielfeld	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
[Symbol]	Parkanlage	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
[Symbol]	Anpflanzen von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
[Symbol]	Erhalten von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
[Symbol]	Versorgungsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
[Symbol]	Umformstation	
[Symbol]	RHB - Regenrückhaltebecken, und offene Gräben für Entsorgung von Oberflächenwasser	
[Symbol]	Elektrische Leitung - 110 KV - überirdisch (siehe Text Nr. 3)	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
[Symbol]	Anpflanzen von Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
[Symbol]	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
[Symbol]	Leitungsrecht zugunsten der Stadt Itzehoe	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
[Symbol]	Darstellungen ohne Normcharakter	
[Symbol]	Flurstücksnummern	
[Symbol]	Vorhandene Flurstücks- und Grundstücksgrenzen	
[Symbol]	Wegfallende Grenzen	
[Symbol]	Vorhandene Bebauung	
[Symbol]	künftig fortfallende Bebauung	
[Symbol]	Ordnungsnummer der Baublöcke	
[Symbol]	Gemeindegrenze	
[Symbol]	Schutzstreifen der 110KV Leitung (siehe Text Nr. 3)	
[Symbol]	Höhenschichtlinie mit Höhenangabe über NN	
[Symbol]	Baum	
[Symbol]	Verfluter (Stielverband Heiligenstedten)	
[Symbol]	Vermessungspunkt	



MASSTAB 1:1000



TEIL A: PLANZEICHNUNG
Es gilt die BauNVO 1977

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

- Höhenlage der baulichen Anlagen:**
(§ 9 Abs. 2 in Verbindung mit § 31 Abs. 1 BauGB)
Die Oberkanten der Erdgeschosßböden werden für sämtliche Baugrundstücke mit max. 0,5m über der mittleren Höhenlage des jeweils zugehörigen Straßenabschnittes bzw. des Wohnweges bzw. des Zuganges festgesetzt. Überschreitungen bis zu 0,3m sind als Ausnahmen zulässig, wenn der normale Grundwasserstand es bedingt. Ist eine Überschreitung zwingend notwendig, ist das Gelände warffähig aufzuschütten.
- Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke (Sichtdreiecke):**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
In den Sichtdreiecken sind Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 BauNVO unzulässig. Einfriedigungen und Bepflanzungen dürfen eine Höhe von 0,70m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Innerhalb der Sichtdreiecke sind Grundstücks- und Abfahrtsunzulässig. Für Straßenbäume im Bereich der Sichtdreiecke wird die Kronenansatzhöhe mit min. 2,5m festgesetzt.
- Nachrichtliche Übernahme:**
(§ 9 Abs. 6 BauGB)
Die zulässigen Bau- und Arbeitshöhen innerhalb der Schutzbereiche der elektrischen Leitung müssen eingehalten werden. Die Bauvorhaben, die im Schutzbereich der Leitung liegen, müssen dem Energieversorgungs-träger - Preussen-Elektro - zur Stellungnahme vorgelegt werden. Der Abstand von Bäumen und Sträuchern zu den Leitersseiten muß mindestens 2,5m betragen.
- Die Grundstücke an den mit (C) und (D) bezeichneten Wohnwegen und Zufahrten, die den Gehwegen gegenüber liegen, müssen auf mindestens 150cm Tiefe von der Straßenbegrenzungslinie aus einsehbar sein.**
Abweichung siehe Ziffer 7.
- Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen:**
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 82 der Landesbauordnung (LBO) für das Land Schleswig-Holstein)
a. Außenwände aller Hauptgebäude in Ziegelmauerwerk. Außenwände dürfen in Holz ausgeführt werden. Farbton der Außenhaut ist frei zu wählen.
b. Doppelhäuser und Hausgruppen sind in den Außenwänden in einheitlichem Ziegelmauerwerk und Farbton herzustellen.
c. Außenwände der Garagen, Ziegelmauerwerk wie Hauptgebäude oder Stahlbeton im Farbton des Hauptgebäudes, ausnahmsweise in Holz zulässig.
d. Dachflächen - Hauptgebäude Pfannen oder Betondachsteine in den Farbtonen rot, braun und anthrazit.
e. Dachflächen bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind im einheitlichen Material und gleichem Farbton auszuführen.
f. Dachneigungen, bei Hauptgebäuden in allen Baublöcken 28°-48°, ausgenommen der Baublöcke (20) und (20a).
Dachneigung für den Baublock (20) - 30°.
Dachneigung für den Baublock (20a) - 15°-18°.
g. Werden Hauptgebäude als Doppelhäuser und Hausgruppen ausgeführt, so wird eine einheitliche Dachneigung von 28°-48° festgesetzt.
- Einfriedigungen:**
Im Straßenbereich sind Hecken, Holzzaune und Mauern bis zu einer Höhe von max. 0,7m Höhe zulässig.
- Abweichung von den Festsetzungen der Ziffer 5, Abs. d. können die Dachflächen bei Nebengebäuden und bei Hauptgebäuden, bei denen die Dachneigung nicht größer als 18° ist, in einem anderen Material ausgeführt werden.**
- Im Vorgartenbereich ist pro Grundstück min. ein Laubbaum zu pflanzen.** (§ 9 Abs. 25a BauGB)
- In den Baublöcken (D) sind bei ökologischer Bauweise folgende Abweichungen von Ziffer 5 - Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen - zulässig:**
Alle Außenwände dürfen in Holz oder Lehm ausgeführt werden. Dach- und Fassadenbegrenzung sind großflächig zulässig. Dachneigungen sind zwischen 15° und 48° zulässig. Auf den Dachflächen sind Sonnenkollektoren großflächig zulässig.

Die Textziffer 7 und teilweise die Textziffer 5e sind gemäß Beschluß vom 23.05.1989 durch die Ratsversammlung geändert worden.

7 Um in Teilbereichen des Bebauungsplanes Nr. 85 auch das Bauen unter ökologischen Gesichtspunkten zu fördern, werden für die Baublöcke (D) folgende Ausnahmen von den baugeordneten Anforderungen der Ziffer 5 - Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen - getroffen. Alle Außenwände können in Holz- oder Lehmweise gestaltet werden. Dachneigungen können innerhalb des Rahmens von 15°-48° gestattet werden. Auf den Dachflächen können großflächige Sonnenkollektoren zugelassen werden.

Die Textziffer 7 ist gemäß Beschluß vom 07.06.1990 durch die Ratsversammlung geändert worden.

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 21.11.1985. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Norddeutschen Rundschau am 25. Dez. 1985 erfolgt.
Itzehoe, den 25.10.1988
Bürgermeister (Hornlein)
Leit. Vow. Dir. (Heideck)

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 2a Abs. 2 BauG 1976/1979 ist am 24.11.1986 durchgeführt worden.
Itzehoe, den 25.10.1988
Bürgermeister (Hornlein)

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.04.87 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Itzehoe, den 25.10.1988
Bürgermeister (Hornlein)

Die Ratsversammlung hat am 18.02.1988 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Itzehoe, den 25.10.1988
Bürgermeister (Hornlein)

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 16.05.1988 bis zum 20.06.1988 während folgender Zeiten:
montags - dienstags von 9h - 12h, 14h - 17h, freitags von 9h - 12h (jeweils nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll gehend gemacht werden können, am 03.05.1988 in der Norddeutschen Rundschau ortsüblich bekannt gemacht worden.
Itzehoe, den 25.10.1988
Bürgermeister (Hornlein)

Der katastermäßige Bestand am 24.10.1987 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen stadtteillichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Itzehoe, den 24.10.1988
Katasteramt
Bürgermeister (Hornlein)

Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.09.1988 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Itzehoe, den 25.10.1988
Bürgermeister (Hornlein)

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 26.09.1988 von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Ratsversammlung vom 28.09.1988 gebilligt.
Itzehoe, den 25.10.1988
Bürgermeister (Hornlein)

Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am 15.11.1988 dem Innenminister angezeigt worden. Dieser hat mit Erlaß vom 29.10.1990 Az. IV 8100 - 512 113 - 61 46 (85) erklärt, daß der geltend gemachte Nachverstoß behoben ist. Gleichzeitige sind die örtlichen Bauvorschriften genehmigt worden.
Itzehoe, den 12.11.1990
Bürgermeister (Hornlein)

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt.
Itzehoe, den 12.11.1990
Bürgermeister (Hornlein)

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 12.12.1990 ortsüblich bekannt gemacht 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 Erlassung von Entscheidungssprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 18.12.1990 in Kraft getreten.
Itzehoe, den 28.12.1990
Bürgermeister (Hornlein)

Die Genehmigung gilt nicht für die Geländeabstufung und die Darstellung der Hochspannungsleitung.

Itzehoe, den 25.10.1988
Bürgermeister (Hornlein)