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

FÜR DEN VORLÄUFIG VON DER GENEHMIGUNG AUSGESCHLOSSENEN TEIL.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dez. 1986 (BGBl. I 2253) und § 10 Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256), geändert durch Gesetz vom 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Febr. 1986 (BGBl. I S. 265) in Verbindung mit § 82 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 24. Febr. 1983 (GVOBl. Schlesw.-H. S. 86), wird nach Beschlußfassung durch die Ratsversammlung der Stadt Itzehoe vom ~~19.06.1989~~ 18.04.1991 folgende Satzung für den vorläufig vom Satzungsbeschluß ausgeschlossenen Teil des Bebauungsplanes Nr. 85 für das Gebiet Wellenkamp Südwest zwischen Lübscher Kamp und Landwehr, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGE
	I. Festsetzungen (Anordnungen normativen Inhalts)	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 85	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WR	Reines Wohngebiet	§ 3 BauNVO
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GRZ	Grundflächenzahl	§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
GFZ	Geschoßflächenzahl	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
(1)	Zahl der Vollgeschosse, zwingend	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
	Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
a	Nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
o	Offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	Hauptfirstrichtung	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Baugrenzen	§ 23 Abs. 3 BauNVO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes.	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksflächen (Sichtdreiecke) (Siehe Text Nr. 2 und 4)	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	
P	Öffentliche Parkfläche	
	Straßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen	
	Straßenbegleitgrün	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Baumstreifen	
	Anschluß der Grundstücke an die Verkehrsflächen	
	Nicht beparkbare Fläche, Grundstückseinfahrt	
	Mischnutzung von Verkehrsflächen	
e 1,40	Geplante Höhen der Verkehrsflächen	
	Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Spielplatz öffentlich	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Parkanlage	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Anpflanzen von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Erhalten von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Versorgungsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
	Umformerstation RHB - Regenrückhaltebecken, und offene Gräben für Entsorgung von Oberflächenwasser	
	Elektrische Leitung - 110 KV - oberirdisch (siehe Text Nr. 3)	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
	Anpflanzen von Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Leitungsrecht zugunsten der Stadt Itzehoe	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
HG	Hausgärten, private Grünfläche (siehe Text Nr. 8)	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Anpflanzen von Sträuchern, öffentliche Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Darstellungen ohne Normcharakter

- Flurstücksnummern
- Vorhandene Flurstücks- und Grundstücksgrenzen
- Wegfallende Grenzen
- Vorhandene Bebauung
- künftig fortfallende Bebauung
- (1) Ordnungsnummer der Baublöcke
- Gemeindegrenze
- Schutzstreifen der 110 KV Leitung (siehe Text Nr. 3)
- 1,00 Höhenschichtlinie mit Höhenangabe über NN
- Bäume
- C Vorfluter (Sielverband Heiligenstedten)
- Vermessungspunkt

REGELPROFILE M: 1:100

A Anliegerstraße (Schnitt A-A): Fußweg 2,00 – Fahrbahn 4,75 – Grünstreifen 2,25 – Fußweg 2,00; 11,00

B Anliegerstraße: Fußweg 2,00 – Fahrbahn 4,75 – Fußweg 2,00; 8,75

C Wohnweg: 5,50

D Wohnweg: 4,75

E Zufahrt: 3,20

F Rad- u. Fußw.: 3,20

G Fußweg: 2,00

MASSTAB 1:1000

REGELPROFIL M: 1:100

A Anliegerstraße (Schnitt B-B): Fußweg 2,00 – Parkplatz 5,00 – Fahrbahn 4,75 – Grünstreifen 2,25 – Fußweg 2,00; 16,00

TEIL A: PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO 1977

TEIL B: TEXT

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

1. Höhenlage der baulichen Anlagen:
(§ 9 Abs. 2 in Verbindung mit § 31 Abs. 1 BauGB)
Die Oberkanten der Erdgeschoßfußböden 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 warftähnlich aufzuschütten.

2. 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 Grundstückszu- und Abfahrten unzulässig.
Für Straßenbäume im Bereich der Sichtdreicke wird die Kronenansatzhöhe mit min. 2,5m festgesetzt.

3. Nachrichtliche Übernahme
(§ 9 Abs. 6 BauGB)
Die zulässigen Bau- und Arbeitshöhen innerhalb der Schutzbereiche der elektrischen Leitung müssen eingehalten werden.
Bauvorhaben, die im Schutzbereich der Leitung liegen, müssen dem Energieversorgungsträger - Preussen-Elektra - zur Stellungnahme vorgelegt werden. Der Abstand von Bäumen und Sträuchern zu den Leiterseilen muß mindestens 2,5m betragen.

4. Die Grundstücke an den mit (C) (D) und (E) bezeichneten Wohnwegen und Zufahrten, die den Gehwegen gegenüber liegen, müssen auf mindestens 1,50m Tiefe von der Straßenbegrenzungslinie aus einsehbar sein. Abweichung siehe Ziffer 7.

5. 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.
Teilflächen 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 auch in Holz zulässig.
d. Dachflächen: Hauptgebäude Pfannen oder Betondachsteine in den Farbtönen rot, braun und anthrazit.
Dachflächen bei Doppelhäuser und Hausgruppen sind im einheitlichem Material und gleichem Farbton auszuführen.
e. Dachneigungen: bei Hauptgebäuden in allen Baublöcken 28°-48°
~~ausgenommen der Baublöcke (2a) und (2b):~~
~~Dachneigung für den Baublock (2a) = 30°~~
~~Dachneigung für den Baublock (2b) = 15°-18°.~~
Werden Hauptgebäude als Doppelhäuser und Hausgruppen ausgeführt, so wird eine einheitliche Dachneigung von 28°-48° festgesetzt.
f. Einfriedigungen:
Im Straßenbereich sind Hecken, Holzzäune und Mauern bis zu einer Höhe von max. 0,7m Höhe zulässig.
g. Abweichend von den Festsetzungen der Ziffer 5, Abs. d. können die Dachflächen bei Nebengebäuden, Garagen und bei Hauptgebäuden, bei denen die Dachneigung nicht größer als 18° ist, in einem anderen Material ausgeführt werden.

6. Im Vorgartenbereich ist pro Grundstück min. ein Laubbaum zu pflanzen. (§ 9 Abs. 25a BauGB)

7. In den Baublöcken (1)-(7) sind folgende Abweichungen von Ziffer 5 - Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen - zulässig:
Alle Außenwände dürfen in Holz oder Lehm ausgeführt werden.
Dach- und Fassadenbegrünung 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.

8. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)
Nebenanlagen in der privaten Grünfläche (Hausgärten) sind nicht zugelassen.

Der vorläufig vom Satzungsbeschluß ausgeschlossene Teil des Bebauungsplanes Nr. 85, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 19.05.1989 von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung dazu wurde mit Beschluß der Ratsversammlung vom 19.06.1989 gebilligt.
Itzehoe, den 26.09.1989
Hornlein
Bürgermeister

Der vorläufig vom Satzungsbeschluß ausgeschlossene Teil des Bebauungsplanes ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am 06.05.1991 dem Innenminister angezeigt worden. Dieser hat mit Erlaß vom 22.07.1991 Az.: IV 810c - 512.113-614.8(85) erklärt, daß er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht. Gleichzeitig sind die örtlichen Bauvorschriften genehmigt worden.
Itzehoe, den 19.08.1991
Brommer
~~Hornlein~~
Bürgermeister

Die Bebauungsplansatzung für den vorläufig vom Satzungsbeschluß ausgeschlossenen Teil des Bebauungsplanes Nr. 85, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Itzehoe, den 19.08.1991
Brommer
~~Hornlein~~
Bürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum vorläufig vom Satzungsbeschluß ausgeschlossenen Teil des Bebauungsplanes 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 19.08.1991 ortsüblich bekanntgemacht 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 Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 20.08.1991 in Kraft getreten.
Itzehoe, den 19.08.1991
Brommer
~~Hornlein~~
Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 24. April 1991 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden für den vorläufig vom Satzungsbeschluß ausgeschlossenen Teil des Bebauungsplanes Nr. 85 erneut als richtig bescheinigt.
Itzehoe, den 24. April 1991
KATASTERBEHÖRDE
Katasteramt
Reg. Verm. Dir.
Trottmann

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 21.11.1985. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Norddeutschen Rundschau am 20.Dez. 1985 erfolgt.
Itzehoe, den 25.10.1988
Bürgermeister
(Hornlein)

Die vom der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 1.04.87 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Itzehoe, den 25.10.1988
Bürgermeister
(Hornlein)

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 2a Abs. 2 BBauG 1976/1979 ist am 24.11.1986 durchgeführt 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-donnerstags von 7^30-12^30 Uhr und 14^00-16^00 Uhr freitags von 7^30-12^00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 03.05.1988 in der Norddeutschen Rundschau ortsüblich bekanntgemacht worden.
Itzehoe, den 25.10.1988
Bürgermeister
(Hornlein)

Der katastermäßige Bestand am 24.10.1988 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Itzehoe, den 24.10.1988
Katasteramt

Die Bescheinigung gilt nicht für die Geländehöhen und die Darstellung der Hochspannungsleitung.
gez. Maaß

gez. Maaß
Ober Reg. Verm. Rat
~~(Trottmann)~~

Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.09.1988 u. 13.06.1989 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Itzehoe, den 26.09.1989
Bürgermeister
(Hornlein)

Die Ratsversammlung hat am 07.06.1990 erneut den Entwurf für den vorläufig vom Satzungsbeschluß ausgeschlossenen Teil des Bebauungsplanes Nr. 85 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Itzehoe, den 25.04.1991
Bürgermeister
(Brommer)

Der Entwurf für den vorläufig vom Satzungsbeschluß ausgeschlossenen Teil des Bebauungsplanes Nr. 85, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben erneut in der Zeit vom 16.07.1990 bis zum 20.08.1990 während folgender Zeiten:
montags-donnerstags von 7^30-12^00 und 14^00-16^00 Uhr, freitags von 7^30-12^00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können am 05.07.1990 in der Norddeutschen Rundschau ortsüblich bekanntgemacht worden.
Itzehoe, den 25.04.1991
Bürgermeister
(Brommer)

Die Ratsversammlung hat erneut die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange für den vorläufig vom Satzungsbeschluß ausgeschlossenen Teil des Bebauungsplanes Nr. 85 am 18.04.1991 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Itzehoe, den 25.04.1991
Bürgermeister
(Brommer)

Der vorläufig vom Satzungsbeschluß ausgeschlossene Teil des Bebauungsplanes Nr. 85, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 18.04.1991 erneut von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung dazu wurde ebenfalls erneut mit Beschluß der Ratsversammlung vom 18.04.1991 gebilligt.
Itzehoe, den 25.04.1991
Bürgermeister
(Brommer)