

SATZUNG DER STADT ITZEHOE ÜBER DEN BEBAUUNGS-PLAN NR.90 FÜR DAS GEBIET SÜDLICH DER VERLÄNGERUNG WALDSTRASSE - JÄGERSBERG

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung 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) für das Land Schl.-H. 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 30.03.1995 und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Innenminister folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 90 für das Gebiet südlich der verlängerten Waldstraße-Jägersberg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL B: TEXT

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

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
I. Festsetzungen (Anordnungen normativen Inhalts)		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 90	§9 Abs. 7 BauGB
	Art der baulichen Nutzung Reines Wohngebiet (siehe Text Nr. 2) Allgemeines Wohngebiet	§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §3 BauNVO §4 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung Zahl der Vollgeschosse Grundflächenzahl (siehe Text Nr. 1)	§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB §18 BauNVO §19 BauNVO
	Bauweise Offene Bauweise Nur Einzelhäuser zulässig Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Hauptfächstrichtung Überbaubare Grundstücksflächen	§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §22 Abs. 2 BauNVO §22 Abs. 2 BauNVO §22 Abs. 2 BauNVO §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB §9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Baugrößen Verkehrsflächen Straßenverkehrsfläche Öffentliche Parkfläche Straßenbegleitgrün - Straßensaum (siehe Text Nr. 4) Geplante Höhe der Verkehrsflächen	§23 Abs. 3 BauNVO §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB §9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsberuhigter Bereich Anpflanzen von Bäumen (siehe Text Nr. 6d) Erstellen eines neuen Erdwallen mit Sträuchern Erhalten von Bäumen	§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB §9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind. (siehe Text Nr. 3) Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe Text Nr. 5) Anpflanzgebiet für Bäume und Sträucher - hier ebenerdiger Gehölzstreifen (siehe Text Nr. 6c) Anpflanzgebiet für Bäume und Sträucher - hier Waldsaum (siehe Text Nr. 6c)	§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB §16 Abs. 5 BauNVO §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
II. Darstellungen ohne Normcharakter		
	Flurstücksnummern Höhenlinie, Höhe über Normal Null (NN) Ordnungsnummer der Baublöcke	
	Künftig fortfallende Gebäude	
	Künftig fortfallende Flurstücksgrenze Flurgrenze	
III. Nachrichtliche Übernahme		
	Waldschutzstreifen - 30m-	§32 Abs. 5 WaldG
	Gesetzl. geschütztes Biotop („Weiher“)	§15 a LNatSchG

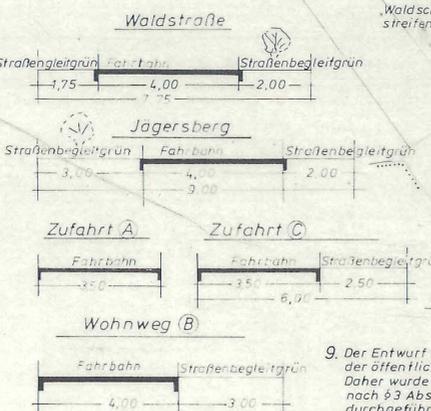


Es gilt die BauNVO 1990

Maßstab 1:1000

Regelprofile

M 1:100

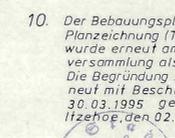


9. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach §3 Abs. 3 Satz 2 i. V. m. §13 Abs. 1 Satz 2 BauGB durchgeführt. Itzehoe, den 02.05.1995

11. Der Bebauungsplan ist nach §11 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 15.05.1995 dem Innenminister angezeigt worden. Dieser hat mit Erlaß vom 18.05.1995 Az: IV 810c-512.113-61.46 (90) erklärt, daß die geltend gemachten Rechtsverstöße bebauungsplanwidrig sind.



12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt. Itzehoe, den 06.06.1995



10. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde erneut am 30.03.1995 von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde erneut mit Beschluß der Ratsversammlung vom 30.03.1995 gebilligt. Itzehoe, den 02.05.1995



13. 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 27.06.1995 in der „Norddeutschen Rundschau“ 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 Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 28.06.1995 in Kraft getreten. Itzehoe, den 28.06.1995



1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 02.11.1989. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der „Norddeutschen Rundschau“ am 30.11.1989 erfolgt. Itzehoe, den 02.05.1995



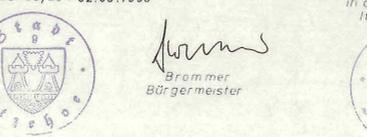
2. Öffentliche Darlegung und Anhörung nach §3 Abs. 1 BauGB ist auf Beschluß des Magistrats vom 15.01.1990 am 31.01.1990 in Form einer Bürgerversammlung durchgeführt worden. Itzehoe, den 02.05.1995



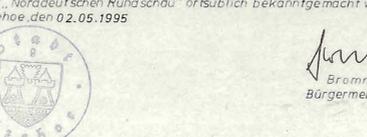
3. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 27.07.1993 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Itzehoe, den 02.05.1995



4. Die Ratsversammlung hat am 10.12.1993 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Itzehoe, den 02.05.1995



5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 11.01.1994 bis zum 14.02.1994 während folgender Zeiten: montags - donnerstags von 9:00 - 12:30 und 14:00 - 16:00 Uhr freitags von 9:00 - 12:00 Uhr öffentlich ausliegen. 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 30.12.1993 in der „Norddeutschen Rundschau“ ortsüblich bekanntgemacht worden. Itzehoe, den 02.05.1995



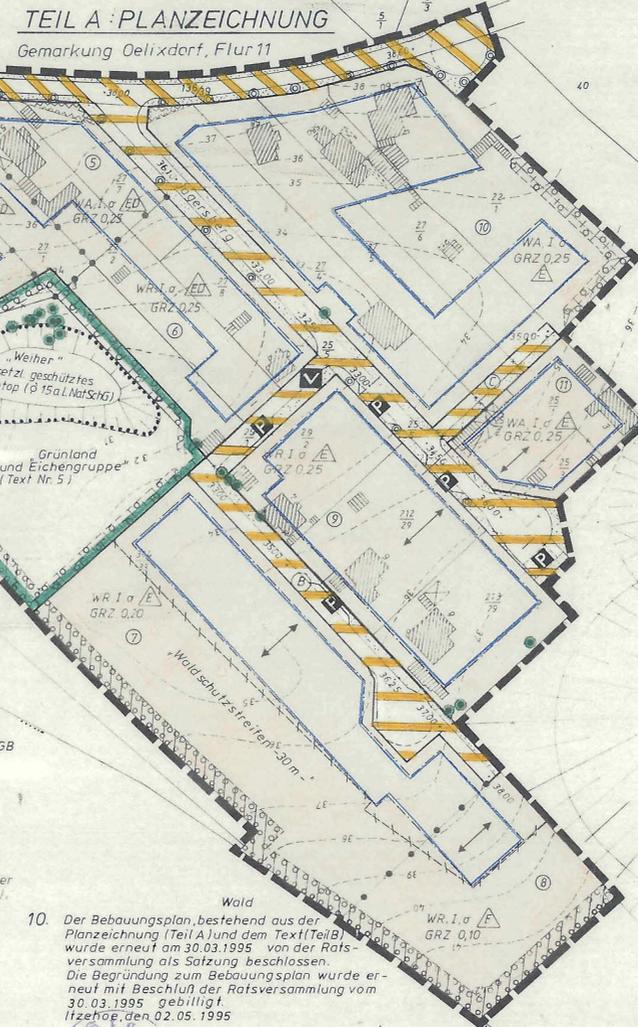
6. Der katastermäßige Bestand am 2.8. Feb. 1995 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Itzehoe, den 2.8. Feb. 1995



7. Die Ratsversammlung hat über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie über die Stellungnahmen am 02.06.1994 entschieden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Itzehoe, den 02.05.1995



8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 02.06.1994 von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Ratsversammlung vom 02.06.1994 gebilligt. Itzehoe, den 02.05.1995



- 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.
- Beschränkung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
In den reinen Wohngebieten (WR) sind max. 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig.
- Von der Bebauung freizuhaltende Flächen - 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 0,70 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Innerhalb der Sichtdreiecke sind Grundstücks- und abfuhrunzulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Die Straßennähe sind zu artenreichen, mageren, blütenreichen Pflanzengesellschaften zu entwickeln, deren Überfahrbarkeit sichergestellt sein muß (nivaugleicher Ausbau). Überfahrten zu den angrenzenden Grundstücken sind getarnt.
- Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
Der Biotopkomplex "Grünland und Eichengruppe" ist mit einer Gehölzpflanzung (Birkengruppe aus 7 Birken) zu ergänzen und extensiv zu pflegen.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
a) Auf allen Baugrundstücken ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche ein kleinkroniger Laubbaum, vorzugsweise Hochstamm-Obstbaum - Stammumfang mind. 12 - 14 cm, oder je angefangene 600 m² Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum - Stammumfang mind. 16 - 18 cm - zu pflanzen und zu unterhalten.
b) Garagen und offene Garagen mit Flachdächern (bis 7° Dachneigung) sind mit einer dauerhaften Dachbegrenzung zu versehen.
c) Auf der Anpflanzfläche "Erstellung eines Waldsaumes" bzw. "ebenerdiger Gehölzstreifen" sind je 1,5 m² Anpflanzfläche mind. eine Gehölzpflanzung vorzusehen. Vorgesetzte Baum- bzw. Straucharten sind:

Bäume: Stieleiche - Quercus robur Sandbirke - Betula pendula Vogelbeere - Sorbus aucuparia Hainbuche - Carpinus betulus	Sträucher: Weißdorn Schlehe Hundsrose Brombeere Himbeere Schw. Holunder Hasel Gem. Schneeball Faulbaum	- Crataegus monogyna - Prunus spinosa - Rosa canina - Rubus spec. - Sambucus nigra - Corylus avellana - Viburnum opulus - Rhamnus frangula - Rubus spec.
--	--	--

Der "ebenerdige Gehölzstreifen" muß einen Erdwall von mind. 50 cm Höhe aufweisen.
d) Auf der Anpflanzfläche "Entwicklung eines Knicks" ist ein Knick anzulegen (Fußbreite 2,5 m, Höhe 1,0 m, Kronenbreite 1,5 m) und mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen. mind. eine Pflanzung je 1,5 m² Fläche und mind. eine Baumpflanzung je 15 m² Knicklänge. Vorgesetzte Baum- bzw. Straucharten sind:

Bäume: Stieleiche - Quercus robur Hainbuche - Carpinus betulus Eberesche - Sorbus aucuparia Feldahorn - Acer campestre	Sträucher: Weißdorn Schlehe Hasel Schw. Holunder Faulbaum Gem. Schneeball Hundsrose Brom-/Himbeere	- Crataegus monogyna - Prunus spinosa - Rosa canina - Prunus spinosa - Corylus avellana - Sambucus nigra - Rhamnus frangula - Viburnum opulus - Rosa canina - Rubus spec.
---	---	--
- Bindungen für Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
Im Kronbereich der mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume und Baumgruppen sind Abgrabbungen, Geländehöhlungen und Versagelungen unzulässig. Abweichungen sind nur im Bereich der Straßenverkehrsfläche zulässig, sofern die unbedingte Notwendigkeit dazu besteht. Die DIN 18920 und die Richtlinien für die Anlage von Straßen, RAS-LG 4, sind zu beachten.
- Höhenlage baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 2 BauGB i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB)
Die Oberkanten der Erdgeschosßböden werden für sämtliche Baugrundstücke mit max. 0,50 m über der mittleren Höhenlage des jeweils zugehörigen Straßenniveaus festgesetzt. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudesseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des natürlichen Gefälles zu verändern.
- Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und die Zulässigkeit, Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedigungen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 82 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein)
a) **Außenwände**
Hauptgebäude:
Ziegelmauerwerk, untergeordnete Teilflächen auch in Putz oder Holz zulässig.
Garagen:
Ziegelmauerwerk oder Stahlbeton im Farbton wie das Hauptgebäude
Offene Garagen:
Holzkonstruktion zulässig
Doppelhäuser:
Siehe Hauptgebäude, jedoch einheitlich in Material und Farbe
b) **Dacheindeckung, -neigung und -typ**
Hauptgebäude:
Dachflächen/Betondachsteine, 35 - 48° (Hauptdach), nur Sattel- oder Walmdächer
Garagen/off. Garagen:
Siehe Hauptgebäude oder als Flachdach (bis 7° Dachneigung)
Doppelhäuser:
Siehe Hauptgebäude, jedoch einheitlich in Material, Farbe und Neigung
c) **Nebenanlagen** bis zu 24 m² ums. Raumes sind gestalterisch frei zu wählen. Große Nebenanlagen sind wie die Hauptgebäude auszuführen.
d) **Anbauten (Wintergärten)** mit einer max. Grundfläche von 20 % der zulässigen Grundflächenzahl sind mit Abweichungen von Text Nr. 9 b) zulässig. Die Außenwände müssen aus Glas hergestellt sein. Konstruktionen in den Wänden aus z. B. Holz, Metall gemessen, nicht überschreiten.
e) Als Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur lebende Laubgehölze zulässig. Grundstücksseitig dahinter sind Drahtzäune zugelassen.
- Zuordnung von Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen** (§ 8 a Abs. 1 Satz 4 Bundesnaturschutzgesetz)
Die Ausgleichsmaßnahmen aus den Festsetzungen Text Nr. 5, Nr. 6 c und Nr. 6 d außerhalb der Baugrundstücke werden den Baugrundstücken gemäß § 8 a Abs. 1 Satz 4 Bundesnaturschutzgesetz zugeordnet.

