SATZUNG DER STADT ITZEHOE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.95 FÜR DAS GEBIET NÖRDLICH DER HAIDKOPPEL UND ÖSTLICH DER ALTEN LANDSTRASSE

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
	I. Festsetzungen (Anordnungen normativen Inhalts)	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 95	§9 Abs. 7 BauGB
	1. Art der baulichen Nutzung	§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WR	Reines Wohngebiet	§3 BauNVO
WA	Allgemeines Wohngebiet	§4 BauNVO
	2. Maß der baulichen Nutzung	§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
I	Zahl der Vollgeschosse	§18 BauNVO
GRZ	Grundflächenzahl (siehe Text Nr. 3)	§19 BauNVO
	3. Bauweise	§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
o	Offene Bauweise	§22 Abs. 2 BauNVO
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§22 Abs. 2 BauNVO
	4. Überbaubare Grundstücksflächen	§9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Baugrenzen	§23 Abs. 3 BauNVO
	5. Verkehrsflächen	§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
V	Verkehrsberuhigter Bereich	§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
P	Öffentliche Parkfläche	§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Ein- und Ausfahrtsbereich	§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegleitgrün	§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
○ 52,55	Geplante Höhe der Verkehrsflächen	§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Anpflanzen von Bäumen	§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind, hier Sichtdreieck (siehe Text Nr. 2)	§9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
	Elektrische Leitung - 60 KV - oberirdisch	§9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
	Erhalten von Bäumen	§9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
HG	Hausgärten-private Grünfläche (siehe Text Nr. 8)	§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes. (siehe Text Nr. 5)	§9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	II. Darstellungen ohne Normcharakter	
60/265	Flurstücksnummern	
7	Ordnungsnummer der Baublöcke	
	Flurstücksgrenzen	
---47---	Höhenlinie - Höhe über NN	
	60 KV Leitung - oberirdisch - (siehe Text Nr. 7)	
[11,2]	Zulässige Bauhöhe, bezogen auf das Geländeniveau	
	III. Nachrichtliche Übernahme	§9 Abs. 6 BauGB
	Bewachsener Knick, zu erhalten	§15b LaNatschG

M. 1:1000

Gemarkung Sude, Flur 2

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 §92 der Landesbauordnung (LBO) vom 11.Juli 1994 (GVO Bl.Schl.-H.S.321) ~~sowie §8a des Bundesnaturschutzgesetzes in der Fassung vom 22.April 1993 (BGBl. I. S.466) und §1 des Maßnahmengesetzes vom 28.4.1993 (BGBl. I. S.622)~~ wird nach Beschlußfassung durch die Ratsversammlung vom 10.11.1994 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 95 für das Gebiet nördlich der Haidkoppel und östlich der Alten Landstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Geänderte Teile des Bebauungsplan-Entwurfes, zu denen in der erneuten Auslegung gem. § 3 Abs. 3 BauGB Bedenken und Anregungen vorgebracht werden können:

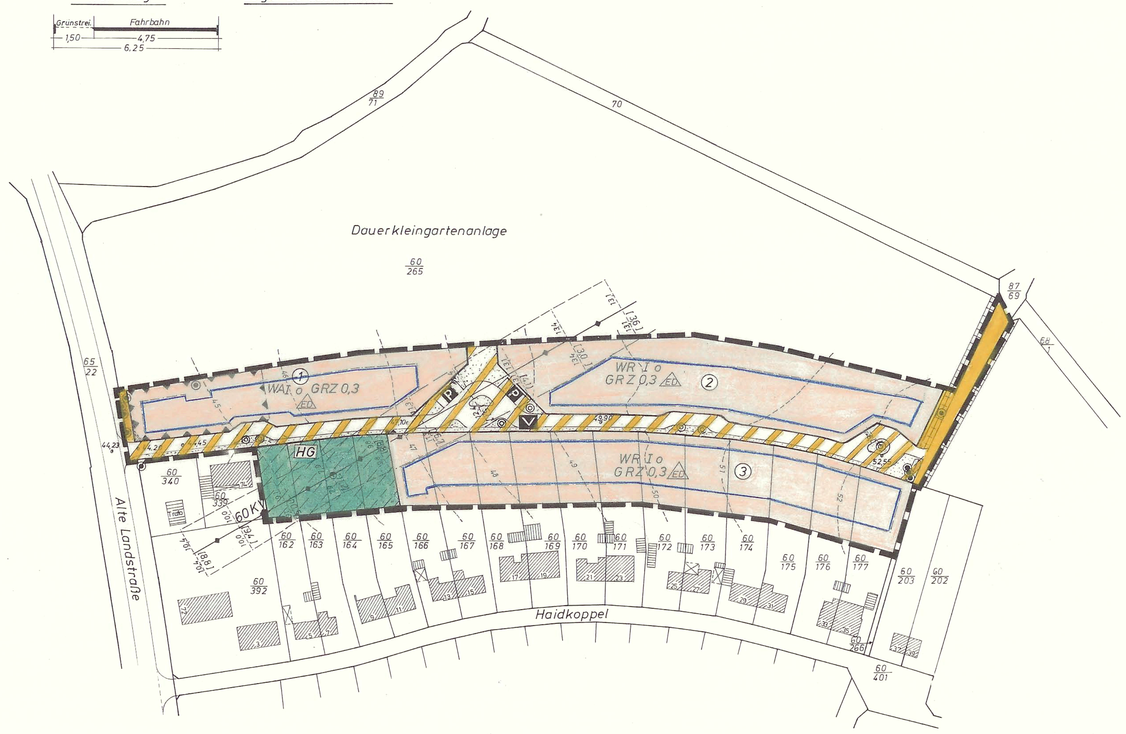
1. Änderung im Bereich der rückwärtigen privaten Gartenflächen der Grundstücke Haidkoppel 5 – 11
   Die Fläche wurde statt als (nicht überbaubares) allgemeines Wohngebiet (WA) als "Private Grünfläche -Hausgärten-" festgesetzt.
2. Änderung des Geltungsbereiches
   Die Fläche für eine ökologische Ersatzmaßnahme, nördlich des Kamper Weges und östlich des Klärwerkes Wellenkamp (Flurstücke 63/2 und 62/1 tlw. der Flur 10, Gemarkung Itzehoe) wurde aus dem Bebauungsplan-Entwurf herausgenommen. Der Geltungsbereich der Satzung reduziert sich somit um diese ca. 0,5 ha große Fläche.

Regelprofil M: 1:100

Wohnweg

TEIL A: PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO 1990



TEIL B: TEXT

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

1. Höhenlage baulicher 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 Wohnweges festgesetzt. Steigt oder fällt das Gelände vom Bezugspunkt zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite, so ist die Normalhöhe um das Maß der natürlichen Steigung oder des natürlichen Gefälles zu verändern.

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.

3. 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 BauNVO bezeichneten Anlagen um max. 20% überschritten werden.

4. Anpflanzen von Bäumen (§9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten (DIN 18916). Vorzugsweise sollen Obstbäume gepflanzt werden. Dabei ist auf den vorhandenen Baumbestand Rücksicht zu nehmen.

5. Passiver Schallschutz (§9 Abs. 1 Nr. 24. BauGB)

Für sämtliche Baukörper im gekennzeichneten Bereich des Bebauungsplanes Nr. 95 sind an den zur „Alten Landstraße" zugewandten Gebäudeseiten bauliche Lärmschutzmaßnahmen an Türen und Fenstern (Schallschutzklasse 2 min. mit Schalldämmaß RW 30 - 34 dB (A) gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau-) vorzunehmen.

6. Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen.

(§9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 82 der Landesbauordnung (LBO) für das Land Schleswig-H.)

a. Außenwände aller Hauptgebäude in Ziegelmauerwerk in den Farbtönen rot bis rotbraun, Teilflächen dürfen in Putz und Holz ausgeführt werden, sie müssen sich der Gesamtfassade unterordnen.
b. Doppelhäuser sind in den Außenwänden in einheitlichem Ziegelmauerwerk und Farbton herzustellen.
c. Dachneigungen bei Hauptgebäuden 35° - 45°, Sattel- und Walmdach zulässig.
d. Werden Hauptgebäude als Doppelhäuser ausgeführt, so wird eine einheitliche Dachneigung von 35° - 45° festgesetzt.
e. Dachflächen: Hauptgebäude Tonpfannen oder Betondachsteine
f. Dachflächen bei Doppelhäusern sind in einheitlichem Material und gleichem Farbton auszuführen.
g. Außenwände der Garagen in Ziegelmauerwerk wie die Hauptgebäude oder aus Stahlbeton im Farbton des Hauptgebäudes.
Offene Garagen sind in Holzkonstruktion zulässig.
h. Für Garagen sind Flachdächer zulässig.
i. Anbauten (Wintergärten) mit einer max. Grundfläche von 20% der zulässigen Grundflächenzahl sind mit Abweichungen von der Dachform und der Dachneigung zulässig. Die Außenwände müssen aus Glas hergestellt sein. Konstruktionen in den Wänden aus z.B. Holz, Metall oder Mauerwerk dürfen eine max. Breite von 0,50m, waagerecht in der Wandfläche gemessen, nicht überschreiten.

7. Zulässige Bauhöhen [Nachrichtliche Übernahme (§9 Abs. 6 BauGB)]

Im Schutzbereich der 60 KV Leitung sind die zulässigen Bauhöhen - angegeben über Geländeniveau - einzuhalten. Die eingetragenen Bauhöhen gelten für Bauvorhaben mit Dachneigungen > 15°. Bei Dachneigungen ≤ 15° sind die Bauhöhen um 2m zu verringern. Anpflanzungen in diesem Bereich müssen so gewählt werden, daß sie nicht in die Leitung hineinwachsen können. Bauvorhaben, die im Schutzbereich der Leitung liegen, müssen dem Energieversorgungsträger (Schleswag A.G.) zur Stellungnahme vorgelegt werden.

8. Nebenanlagen (§14 Abs. 1 BauNVO)

Nebenanlagen sind in der privaten Grünfläche (Hausgärten) zulässig.

---

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 11.06.1992. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der „Norddeutschen Rundschau" am 26.06.1992 erfolgt.

Itzehoe, den 25.11.1994

Bürgermeister (Brommer)

2. Öffentliche Darlegung und Anhörung nach § 3 Abs. 1 BauGB durch Aushang vom 08.09.1992 bis 22.09.1992 aufgrund des Magistratsbeschlusses vom 10.08.1992.

Itzehoe, den 25.11.1994

Bürgermeister (Brommer)

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 02.02.1993 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Itzehoe, den 25.11.1994

Bürgermeister (Brommer)

4. Die Ratsversammlung hat am 03.06.1993 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Itzehoe, den 25.11.1994

Bürgermeister (Brommer)

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 30.06.1993 bis zum 30.07.1993 während folgender Zeiten: montags - donnerstags von 7³⁰ - 12³⁰ und 14⁰⁰ - 16⁰⁰ Uhr, freitags von 7⁰⁰ - 12⁰⁰ 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 21.07.1993 in der „Norddeutschen Rundschau" ortsüblich bekanntgemacht worden.

Itzehoe, den 25.11.1994

Bürgermeister (Brommer)

6. Der katastermäßige Bestand am 28. Nov. 1994 wie die geometrischen Festlegungen der neuen stadtbaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Itzehoe, den 28. Nov. 1994

Katasteramt

Reg. Verm. Dir. (Trottmann)

7. Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 11.11.1993 geprüft.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Itzehoe, den 25.11.1994

Bürgermeister (Brommer)

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 11.11.1993 von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Ratsversammlung vom 11.11.1993 gebilligt.

Itzehoe, den 25.11.1994

Bürgermeister (Brommer)

9. Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 2 des Maßnahmengesetzes zum BauGB am 28.04.1993 am 08.02.1994 dem Innenminister zur Genehmigung vorgelegt worden. Dieser hat mit Erlaß vom 04.05.1994 Az IV 810c-512.113-61.46 (95) erklärt, daß er die Genehmigung versagt.

Itzehoe, den 25.11.1994

Bürgermeister (Brommer)

10. Die Ratsversammlung hat am 07.07.1994 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und erneut zur Auslegung bestimmt.

Itzehoe, den 25.11.1994

Bürgermeister (Brommer)

11. Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung in einem Teilbereich (rückwärtige Gartenflächen der Grundstücke Haidkoppel 5 bis 11) geändert und um den Geltungsbereich für die ökologische Ersatzmaßnahme am „Kamper Weg" reduziert worden.
Daher haben der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung in der Zeit vom 04.08.1994 bis 05.09.1994 während folgender Zeiten: montags bis donnerstags von 7³⁰ - 12³⁰ Uhr und 14⁰⁰ - 16⁰⁰ Uhr, freitags von 7⁰⁰ - 12⁰⁰ Uhr, erneut öffentlich ausgelegen. Dabei ist bestimmt worden, daß Anregungen und Bedenken nur zu dem geänderten Teil vorgebracht werden konnten.
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 26.07.1994 in der „Norddeutschen Rundschau" ortsüblich bekanntgemacht worden.

Itzehoe, den 25.11.1994

Bürgermeister (Brommer)

12. Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange erneut am 10.11.1994 geprüft.

Itzehoe, den 25.11.1994

Bürgermeister (Brommer)

13. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde erneut am 10.11.1994 von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen.
Die Begründung zum Bebauungsplan wurde erneut mit Beschluß der Ratsversammlung vom 10.11.1994 gebilligt.

Itzehoe, den 25.11.1994

Bürgermeister (Brommer)

14. Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am 29.11.1994 dem Innenminister angezeigt worden. Dieser hat mit Erlaß vom 23.12.1994 Az.: IV 810c-512.113-61.46 (95) erklärt, daß er keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht.

Itzehoe, den 09.01.1995

Bürgermeister (Brommer)

15. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.

Itzehoe, den 09.01.1995

Bürgermeister (Brommer)

16. 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 18.01.1995 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 19.01.1995 in Kraft getreten.

Itzehoe, den 19.01.1995

Bürgermeister (Brommer)

Itzehoe, den 09.01.1995

Bürgermeister (Brommer)