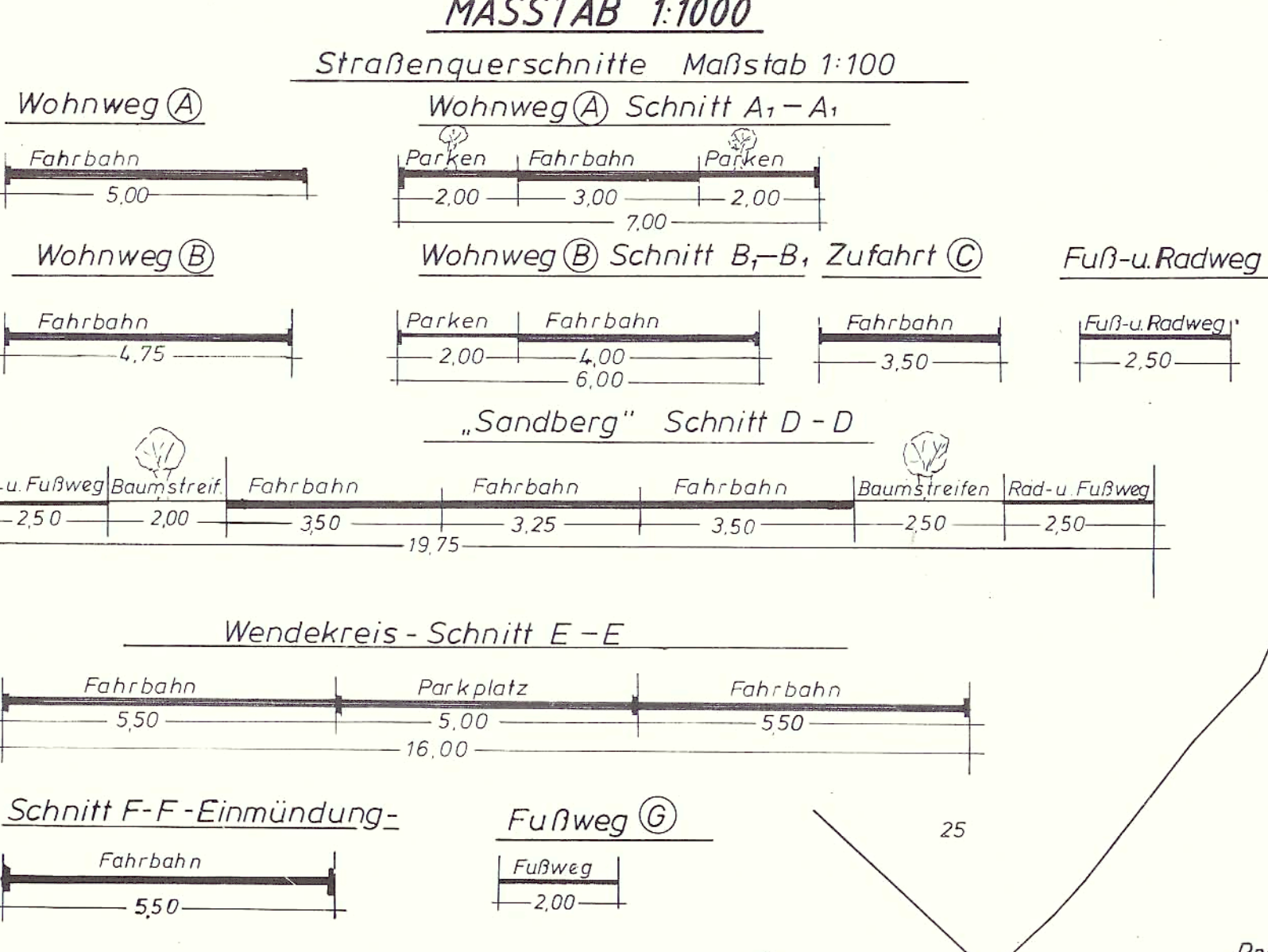


SATZUNG DER STADT ITZEHOE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.99 FÜR DAS GEBIET NÖRDLICH DER STRASSE „SANDBERG“ UND SÜDLICH DER KLEINGARTENANLAGE „ELBEBLICK“

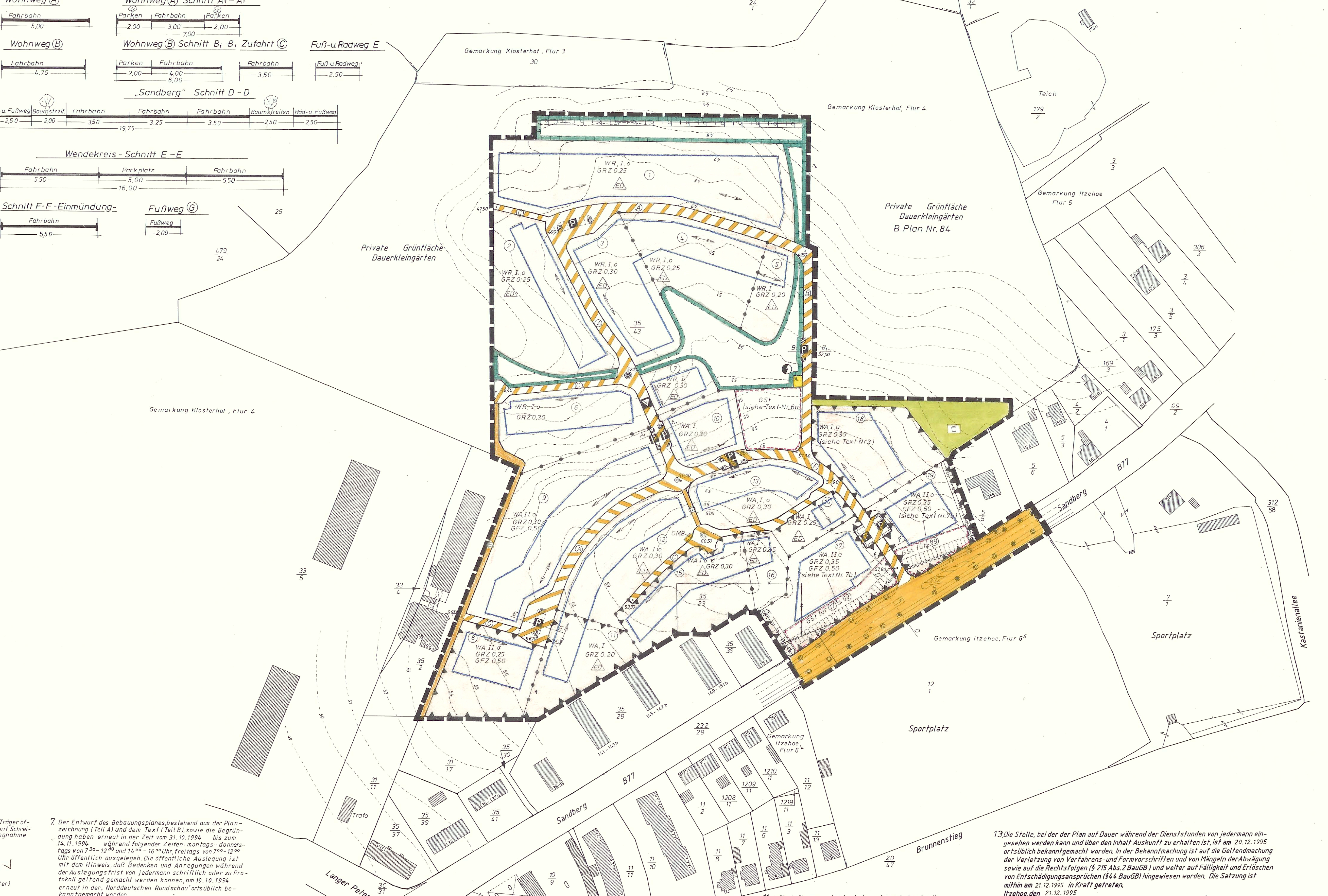
TEIL B: TEXT

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
—	I. Festsetzungen (Anordnungen normativen Inhalts) Gränze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 99	§ 9 Abs. 7 BauGB
WR	1. Art der baulichen Nutzung Reines Wohngebiet Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 3 BauNVO § 4 BauNVO
II GRZ GFZ	2. Maß der baulichen Nutzung Zahl der Vollgeschosse, maximal Grundflächenzahl Geschossflächenzahl	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 18 BauNVO § 19 BauNVO § 20 BauNVO
o	3. Bauweise offene Bauweise abweichende Bauweise (siehe Text Nr. 3) Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Hauptfirstrichtung	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 Abs. 2 BauNVO § 22 Abs. 4 BauNVO § 22 Abs. 5 BauNVO
o	4. Überbaubare Grundstücksflächen Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 23 Abs. 3 BauNVO § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
o	5. Verkehrsflächen Straßenverkehrsfläche-verkehrsberuhigter Bereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
o	Straßenverkehrsfläche-öffentliche Parkfläche - Straßenbegleitgrün Baumstreifen Geplante Straßenhöhe über NN Umgränzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
o	Anlegen eines bewachsenen Erdwalles (siehe Text Nr. 8c)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
o	Anpflanzen von Bäumen (siehe Text Nr. 8a) Erhalten von Bäumen Abgränzung unterschiedlicher Nutzung und Abgränzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes Flächen für Gemeinschaftsanlagen-Stellplätze-zugunsten der Baublocke 17 u. 19 Flächen für Gemeinschaftsanlagen-Stellplätze für Müllge- fäße (siehe Text Nr. 6b) Flächen die von der Bebauung frei zu halten sind-hier Sichtdreiecke (siehe Text Nr. 5) Flächen für Gemeinschaftsanlagen-Stellplätze-zugunsten der Dauerkleingärten (siehe Text Nr. 6a) Umgränzung der Flächen für Nutzungseinschränkungen (siehe Text Nr. 7a) Flächen für Versorgungsanlagen-Trafostation - Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB § 16 Abs. 5 BauNVO § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



TEIL A - PLANZEICHNUNG



Textliche Festsetzungen für den B-Plan 99 "Elbeblick"

- 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 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)**
Bei Einhaltung der Geschossfläche darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um max. 20 % überschritten werden. Als Ausgleich für die zusätzlich versiegelten Flächen hat eine zusätzliche Begrünung zu erfolgen. Für jeden Quadratmeter, der über die festgesetzte GRZ hinausgeht, ist 1 m² extensiv begrünete Dachfläche auf den Dächern der offenen und geschlossenen Garagen zu erstellen. Falls dieser Dachbereich nicht ausreichend ist, müssen je Quadratmeter des verbleibenden ausgleichenden Anteils 2 m² Fassadenbegrünung erstellt werden. Die Fassadenbegrünung muß so angeordnet sein, daß in spätestens 5 Jahren die Begrünung bei normalem Wuchserfolg abgeschlossen ist.
- Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)**
Für die Baublocke 17 und 18 wird eine von der offenen Bauweise abweichende Bauweise derogiert festgesetzt, daß die Länge der Gebäude über 50 m zulässig ist.
- Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
In den Baublocken 1 - 16 und 18 sind max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte zulässig.
- Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**
In den Sichtdreiecken sind Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 BauNVO unzulässig. Einfriedigungen und Bepflanzungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Innerhalb der Sichtdreiecke sind Grundstücks- und -abfahrten unzulässig. Für Bäume im Bereich der Sichtdreiecke wird die Kronenansatzhöhe mit mind. 2,50 m festgesetzt.
- Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)**
a) Die Flächen für GSt-Gemeinschaftsanlagen sind den Dauerkleingärten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 84 der Stadt Itzehoe zugeordnet.
b) Der Gemeinschaftsstandplatz für Müllgefäße gehört zu Baublock 15.
- Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
a) Passiver Schallschutz: Bei sämtlichen Wohngebäuden in den Baublocken 8, 11, 14 - 19 sind an den südlichen 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 südliche Wand der GSt für die Baublocke 17 und 19 ist zu einer Schallschutzwand auszubilden. Sie muß eine Höhe von mind. 2,00 m haben. An der westlichen Grundstücksgrenze des Baublockes 17 ist ein bewachsener Erdwall in mind. 1,90 m Höhe zu erstellen.
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**
a) Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 100 m² versiegelter Grundstücksfläche mind. ein heimischer Laubbau zu pflanzen und zu erhalten (Stammumfang bei Pflanzung mind. 16 cm, gemessen in 1 m Höhe). Bei Hausgruppen reduziert sich das Pflanzgebot auf vollendete 100 m².
b) Abgäbige und abgestorbene Bäume sind durch Baumpflanzungen gem. den textlichen Festsetzungen Nr. 8 a zu ersetzen.
c) Die herzustellenden Erdwälle bzw. der herzustellende Knickwall sind mit heimischen Gehölzen zu bepflanzen.
- Versickerung des Dachflächenwassers**
a) Das auf den befestigten Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.
b) Die befestigten Hof- und Zufahrtsflächen und der Überlauf der zu errichtenden Versickerungsanlage sind an den städtischen Regenwasserkanal anzuschließen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**
a) Auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nördlich des Baublockes 1 ist ein durchgehender Knickwall (Breite des Knickfüßes 6 m) mit südlich davorgelagerter Algrasflur anzulegen.
b) Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft östlich des Baublockes 1 ist zu 80 % mit dichten heimischen Gehölzen zu bepflanzen. Der verbleibende Rest ist als Algrasflur anzulegen.
c) Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft südlich der Baublocke 4 und 5 sind nördlich des Baublockes 6 ist als Streuobstwiese zu entwickeln. Die Obstbäume müssen bei Pflanzung einen Stammumfang von mind. 16 cm aufweisen (gemessen in 1 m Höhe). Es sind heimische Sorten zu verwenden. Die Rad- und Fußwege sind in wassergebundener Decke herzustellen.
- Zuordnung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (§ 8 a Abs. 1 Satz 4 BNatSchG)**
a) Die Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen gem. Text Nr. 10 a) wird den Baublocken 1 - 19 zugeordnet.
b) Die Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen gem. Text Nr. 10 b) wird der Gemeinschaftsstandplatzanlage für die Kleingartenanlage zugeordnet.
c) Die Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen gem. Text Nr. 10 c) werden den öffentlichen Verkehrsflächen zugeordnet.
- Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)**
Die Oberkanten der Erdgeschossböden werden für sämtliche Baugrundstücke mit max. 0,50 m über der mittleren Höhenlage des jeweils zugehörigen Straßenschnittes festgesetzt. Steig 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.
- Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 9 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein)**
a) Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind in rottem oder rotbraunem Ziegelmauerwerk auszuführen. Bis zu 30 % der jeweiligen Fassadenfläche darf in Putz oder Holz ausgeführt werden. Außenwandflächen von Doppelhäusern und Hausgruppen sind in einheitlichem Material und Farbton auszuführen. In allen Baublocken sind auch Außenwände in Holzverschalung zulässig. Sie sind in hellem Farbton zu lasieren oder Natur zu belassen.
b) Die Dachflächen der Hauptgebäude sind mit roten Tonpfeifen oder Betondachsteinen, Farbton Anthrazit oder Rot, auszuführen. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind einheitliche Materialien und gleicher Farbton zu verwenden. In allen Baublocken sind auch begrunte Dächer zulässig.
c) Bei den Hauptgebäuden beträgt die zulässige Dachneigung 38° - 45° Flachdächer sind unzulässig. Bei begrüntem Dachern kann die Dachneigung auf 15° - 25° reduziert werden. Garagen und offene Garagen (Carports) sind mit Flachdächern oder als Bestandteile des Hauptgebäudes mit einer einheitlichen Dachneigung auszuführen.
d) Außenwände von Garagen sind entweder in hellem Material und Farbton wie das Hauptgebäude oder mit einer Holzverschalung herzustellen. Offene Garagen (Carports) sind ausschließlich in Holzbohleweise zulässig.
e) Anbauten (Wintergärten) sind in von Text Nr. 13 a) - c) abweichender Ausführung zulässig. Die Außenwände der Anbauten müssen aus Glas, die Konstruktionselemente aus Holz, Metall oder Kunststoff hergestellt sein. Die Grundfläche darf max. 30 m² betragen.
f) Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und auf das Erdgeschoß bis zur Erstenoberstufe des 1. Obergeschosses zu begrenzen. Unzulässig sind alle blinkenden, sich bewegenden, freistehenden und reflektierenden Anlagen.
g) Grundstückszueingänge sind entweder als wassergebundene Decke oder als Rasengittersteine oder als Brettergitterplaster auszuführen.

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 30.09.1993. Die erste öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Norddeutschen Rundschau" am 13.10.1993 erfolgt.
Itzehoe, den 28.02.1995
Brommer (Bürgermeister)
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 13.05.1994 zur Stellungnahme aufgefordert worden.
Itzehoe, den 28.02.1995
Brommer (Bürgermeister)
- Die Ratsversammlung hat am 02.06.1994 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Itzehoe, den 28.02.1995
Brommer (Bürgermeister)
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 27.06.1994 bis zum 11.07.1994, während folgender Zeiten montags - donnerstags von 7⁰⁰ - 12⁰⁰ 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 17.06.1994 in der "Norddeutschen Rundschau" öffentlich bekannt gemacht worden.
Itzehoe, den 28.02.1995
Trottmann (Reg. Verm. Dir.)
- Der Katastermäßige Bestand an sowie die geometrischen Festlegungen der neu festgesetzten Flächen sind in der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) festgelegt worden.
Itzehoe, den 28.02.1995
Brommer (Bürgermeister)
- Die Ratsversammlung hat über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie über die Stellungnahmen am 16.02.1995 entschieden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Itzehoe, den 28.02.1995
Brommer (Bürgermeister)
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 16.02.1995 von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Ratsversammlung vom 16.02.1995 gebilligt.
Itzehoe, den 28.02.1995
Brommer (Bürgermeister)
- Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 1 BauGB am 14.03.1995 dem Innenminister zur Genehmigung vorgelegt worden. Dieser hat mit Erlaß vom 31.05.1995 Az. IV 810c-512.113-61.46 (99) erklärt, daß er den Bebauungsplan mit Auflagen und Hinweis gebilligt.
Itzehoe, den 06.12.1995
Brommer (Bürgermeister)
- Die Auflagen wurden durch den satzungserklärenden Beschluß der Ratsversammlung vom 05.10.1995 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Erlaß des Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 23.05.1995 Az. IV 810c-512.113-61.46 (99) bestätigt. Gleichzeitig sind die öffentlichen Bauvorschriften genehmigt worden.
Itzehoe, den 28.02.1995
Brommer (Bürgermeister)
- Die Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen gem. Text Nr. 10 a) wird den Baublocken 1 - 19 zugeordnet.
Itzehoe, den 28.02.1995
Brommer (Bürgermeister)