

# SATZUNG DER STADT ITZEHOE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 101 FÜR DAS GEBIET ZWISCHEN DORFSTRASSE, LIETHBERG UND BRÜCKENSTRASSE

## TEIL A: PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO 1990

Maßstab 1:500

Regelprofil Maßstab 1:100

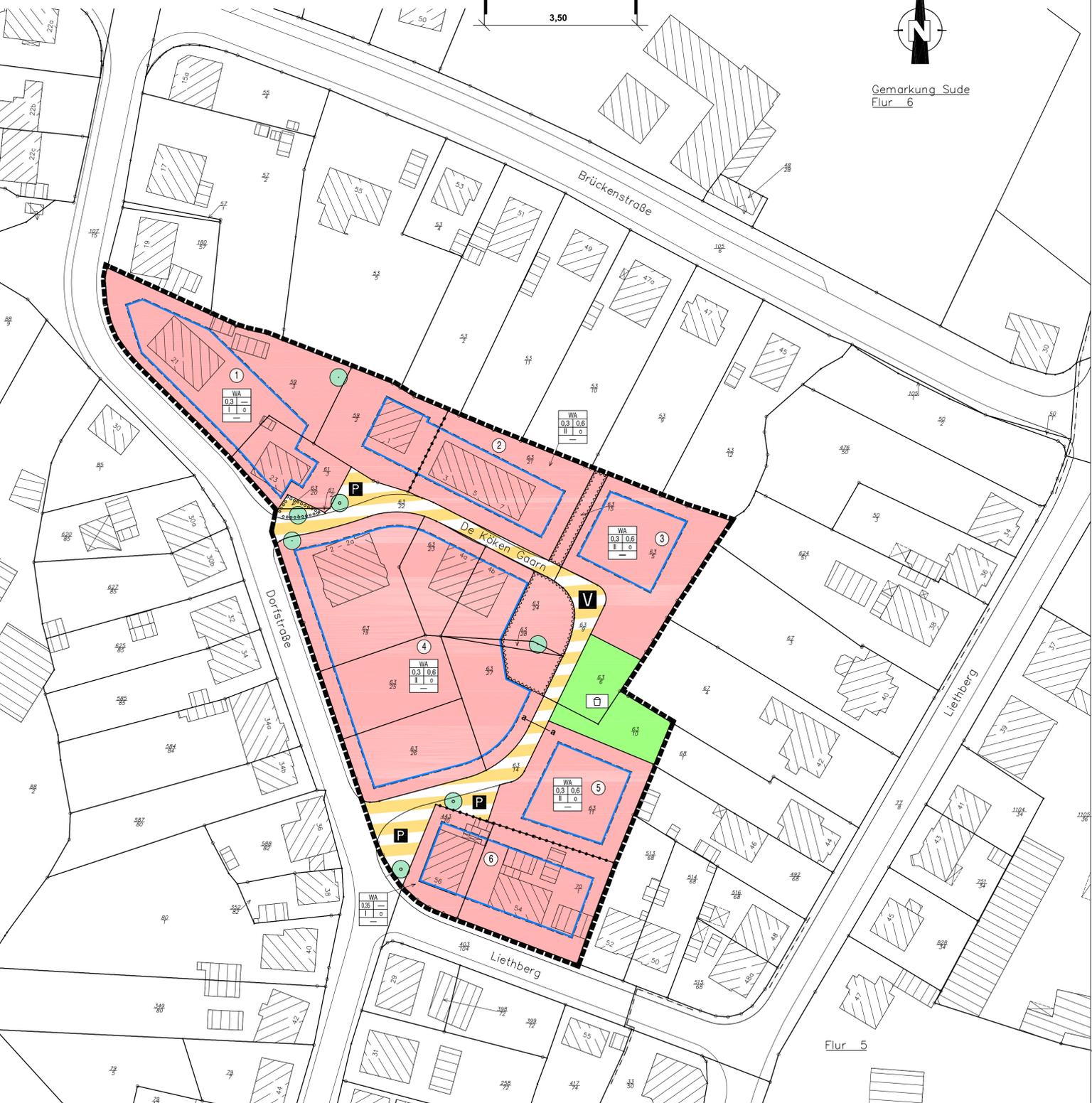
De Köken Gaarn a - a

Fahrbahn

3,50



Gemarkung Sude  
Flur 6



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90)

### I. Festsetzungen



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-)



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

GRZ 0,3 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

GFZ 0,6 Geschosflächenzahl (§ 20 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB)

o Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

### Nutzungsschablone

Art der Nutzung	GRZ	GFZ	Vollgeschosse	Bauweise
1	0,3	0,6	1	o

4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsberuhigter Bereich



Öffentliche Parkfläche

5. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)



Grünflächen, öffentlich



Spielfeld

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs.1 Nr.25 und Abs.6 BauGB)



Anpflanzung: Bäume (siehe Text Nr. 3.1) (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)



Erhaltung: Bäume (siehe Text Nr. 3.8) (§ 9 Abs.1 Nr.25b BauGB)



Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (siehe Text Nr. 3) (§ 9 Abs.1 Nr.25a BauGB)



Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 16 Abs.5 BauNVO)



Umgrenzung der Flächen die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs.1 Nr.10 BauGB)

### II. Darstellungen ohne Normcharakter



Ordnungsnummer der Baublöcke



Flurgrenze



Flurstücksnummer



Flurstücksgrenze



Gebäude

## TEIL B: TEXT

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO):

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Vorhaben sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) nicht zulässig.

2. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Oberkante der Erdgeschosßfußböden werden auf max. 0,50 m über dem dazugehörigen Straßenabschnitt festgesetzt.

3. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

3.1. Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein heimischer und standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten (Stammumfang bei Pflanzung mindestens 16 cm, gemessen in 1 m Höhe). Der Erhalt bestehender Bäume wird dabei angerechnet.  
Es sollen Hochstämme, wie z. B. Ahorn, Birke, Esche, Linde, Mehlbeere in Sorten) oder Obstbaumhochstämme aus bodenständigen Sorten verwendet werden.

3.2. Abgängige und abgestorbene Bäume sind durch Baumpflanzungen gemäß den textlichen Festsetzungen 3.1 zu ersetzen.

3.3. Je vier Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die Baumpflanzungen müssen den Stellplätzen zugeordnet werden, so daß diese übersteht bzw. durch die Pflanzung gegliedert werden. Je Baumstandort muß die offene Vegetationsfläche mindestens 7 m<sup>2</sup> groß sein.

3.4. Garagen und offene Garagen mit Flachdächern (bis 7° Dachneigung) sind mit einer dauerhaften Dachbegrünung zu versehen. Dies gilt nicht für zu versetzende Bestandsgaragen.

3.5. Dächer von Tiefgaragen, die nicht überbaut oder als Stellplätze genutzt werden, sind durch eine einfache Internalbegrünung mit Gräsern, Stauden und niedrigen Gehölzen (bis 1 m hoch) zu begrünen. Dabei ist eine mindestens 16 cm dicke Vegetationsschicht herzustellen.

3.6. Fensterlose Fassaden bzw. Fassaden, deren Fenster einen Abstand von mehr als 4 m aufweisen, sind mit Rank- oder Klettergewächsen zu begrünen. Je 2 m fenestlose Fassade ist ein Rank- oder Klettergewächs zu pflanzen.

3.7. Standplätze von Müllgefäßen sind durch Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und/oder Hecken einzuräumen.

3.8. Im Kronenbereich - zuzüglich 1,5 m nach allen Seiten - der mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume, sind Abgrabungen, Geländeaufhöhungen und Versenkungen unzulässig. Abweichungen sind nur im Bereich der Straßenverkehrsfläche zulässig, sofern die unbedingte Notwendigkeit dazu besteht. Die DIN 18920 und die Richtlinie für die Anlage von Straßen, RAS-LG 4, sind zu beachten.

4. Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 92 LBO)

4.1. Alle Außenwandflächen der Hauptgebäude sind in rottem oder rotbraunem Ziegelmauerwerk auszuführen. Bis zu 30 % der jeweiligen Fassadenfläche darf in Putz oder Holz, das in hellem Farbton zu lasieren oder unbehandelt ist, ausgeführt werden. Die Außenwandflächen von Hausgruppen sind in einheitlichem Material und Farbton herzustellen.

4.2. Bei den Hauptgebäuden beträgt die zulässige Dachneigung 38° - 48°. Flachdächer sind unzulässig. Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit einer einheitlichen Dachneigung auszuführen. Bei begrüntem Dach kann die Dachneigung auf 15° - 25° reduziert werden.

4.3. Anbauten (Wintergärten) sind in von Text Nr. 4.1 - 4.2 abweichender Ausführung zulässig. Die Außenwände der Anbauten müssen aus Glas, die Konstruktionselemente aus Holz, Metall oder Kunststoff hergestellt sein.

4.4. Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und auf das Erdgeschosß bis zur Fensterbildung des 1. Obergeschosses zu begrenzen. Unzulässig sind alle blinkenden, sich bewegenden, freileuchtenden und reflektierenden Anlagen.

4.5. Oberflächen von privaten Grundstückszuwegungen, Stellplätzen und Lagerflächen sind entweder als wassergebundene Decke, als Rasengittersteine oder Breitreteplatten mit wasserdurchlässigem Unterbau auszuführen.

4.6. Gemeinschaftsstellplätze sind unter begrüntem Pergolen zu errichten. Die Pergolenbepflanzung muß so angeordnet sein, daß bei normalen Wuchsverlauf die Berankung in spätestens 3 - 5 Jahren abgeschlossen ist. Bei Beschädigungen oder sonstigen negativen Einwirkungen sind Neupflanzungen vorzunehmen.

4.7. Als Einfriedigungen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind nur lebende Laubgehölzhecken zulässig. Grundstückseitig dahinter sind Drahtzäune zugelassen.

### Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom 15.02.2001 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 101, für das Gebiet zwischen Dorfstraße und Liethberg bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

### Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Ratsversammlung vom 08.09.1994. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Norddeutschen Rundschau" am 28.10.1994 erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 01.03.1995 aufgrund des Magistratsbeschlusses vom 23.01.1995 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.07.1995 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Magistrat hat am 29.01.1996 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 18.06.1996 bis zum 18.07.1996 während folgender Zeiten: montags - donnerstags von 7<sup>00</sup> - 12<sup>00</sup> Uhr und 13<sup>00</sup> - 16<sup>00</sup> Uhr, freitags von 7<sup>00</sup> - 12<sup>00</sup> Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. 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 06.06.1996 in der "Norddeutschen Rundschau" örtlich bekanntgemacht worden.
- Der Bauausschuß hat am 21.03.2000 erneut den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.04.2000 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der Öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 17.04.2000 bis zum 18.05.2000 während folgender Zeiten: montags - mittwochs von 8<sup>00</sup> - 12<sup>00</sup> Uhr und 14<sup>00</sup> - 16<sup>00</sup> Uhr, donnerstags von 8<sup>00</sup> - 12<sup>00</sup> Uhr und 14<sup>00</sup> - 16<sup>00</sup> Uhr, freitags von 7<sup>00</sup> - 12<sup>00</sup> Uhr erneut öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 06.04.2000 in der "Norddeutschen Rundschau" örtlich bekanntgemacht worden.
- Der Bauausschuß hat am 17.10.2000 erneut den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.11.2000 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der Öffentlichen Auslegung (Nr. 8) erneut geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 20.11.2000 bis zum 04.12.2000 während folgender Zeiten: montags - mittwochs von 8<sup>00</sup> - 12<sup>00</sup> Uhr und 14<sup>00</sup> - 16<sup>00</sup> Uhr, donnerstags von 8<sup>00</sup> - 12<sup>00</sup> Uhr und 14<sup>00</sup> - 16<sup>00</sup> Uhr, freitags von 7<sup>00</sup> - 12<sup>00</sup> Uhr erneut öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 09.11.2000 in der "Norddeutschen Rundschau" örtlich bekanntgemacht worden.

Die Durchführung der unter Nr. 1 - 11 genannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

Itzehoe, den 19.06.2006

gez. Blaschke  
Bürgermeister

12. Der katastrmäßige Bestand am 01.04.2006 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planungen werden als richtig bescheinigt.

Itzehoe, den 23.06.2006

gez. Bernd Tittel  
Öffentl. best. Verm.-Ing.

13. Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen am 15.02.2001 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

14. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 15.02.2001 von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Ratsversammlung vom 15.02.2001 gebilligt.

Die Durchführung der unter Nr. 13 - 14 genannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

Itzehoe, den 19.06.2006

gez. Blaschke  
Bürgermeister

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

Itzehoe, den 19.06.2006

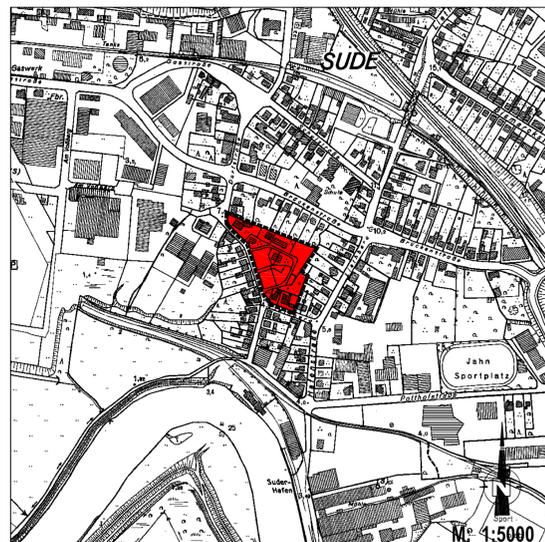
gez. Blaschke  
Bürgermeister

16. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Ratsversammlung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die die über den Inhalt Auskunft erteilt, ist am 17.07.2006 örtlich 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 Erfolgen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Entschädigungsansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 der Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mit dem 18.07.2006 in Kraft getreten.

Itzehoe, den 19.07.2006

gez. Blaschke  
Bürgermeister



Stadt Itzehoe  
Der Bürgermeister

**Bebauungsplan Nr. 101**

Stadt Itzehoe, Reichenstraße 23, 25524 Itzehoe

Maßstab: 1 : 500	Datum: 08.05.2006
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Kathrin Loeschner	
Stadt Itzehoe, Reichenstraße 23, 25524 Itzehoe Bauamt / Stadtplanungsabteilung	