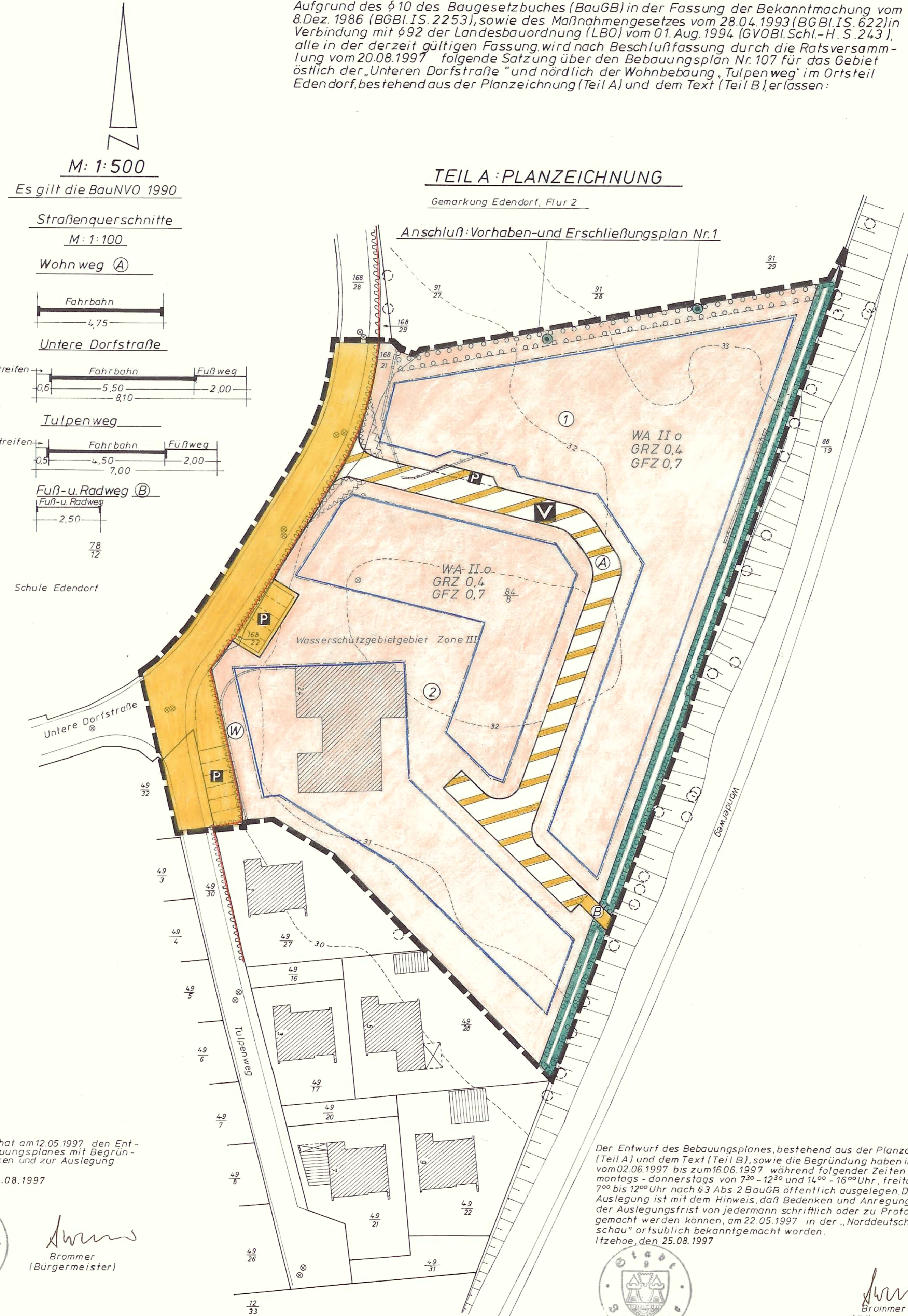


# SATZUNG DER STADT ITZEHOE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.107 FÜR DAS GEBIET ÖSTLICH DER „UNTEREN DORFSTRASSE“ UND NÖRDLICH DER WOHNBEBAUUNG „TULPENWEG“ IM ORTSTEIL EDENDORF.

## ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
<b>I. Festsetzungen (Anordnungen normativen Inhalts)</b>		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr.107	§9 Abs. 7 BauGB
	Art der baulichen Nutzung	§9 Abs.1 Nr.1 BauGB §4 BauNVO
WA	Allgemeines Wohngebiet (siehe Text Nr.1)	
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		
	Zahl der Vollgeschosse, maximal	§9 Abs.1 Nr.1 BauGB
	Grundflächenzahl (siehe Text Nr.2)	§18 BauNVO
	Geschossflächenzahl	§19 BauNVO §20 BauNVO
<b>Bauweise</b>		
	Offene Bauweise	§9 Abs.1 Nr.2 BauGB §22 Abs.2 BauNVO
<b>Überbaubare Grundstücksflächen</b>		
	Baugrenzen	§9 Abs.1 Nr.2 BauGB §23 Abs.3 BauNVO
	Verkehrsflächen	§9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	Öffentliche Verkehrsfläche	§9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier verkehrsberuhigter Bereich	§9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	Öffentliche Parkfläche	§9 Abs.1 Nr.11 BauGB
	Erhalten von Bäumen (siehe Text Nr.5)	§9 Abs.1 Nr.25b BauGB
	Anpflanzgebot für Bäume und Sträucher	§9 Abs.1 Nr.25a BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (siehe Text Nr.6)	§9 Abs.1 Nr.20 BauGB
	Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind - hier Sichtdreiecke - (siehe Text Nr.3)	§9 Abs.1 Nr.10 BauGB
<b>II. Darstellungen ohne Normcharakter</b>		
	Flurstücksnummer	
	Flurstücksgrenze	
	Höhenlinie über NN - Normal Null -	
	Künftig fortfallende Gebäude	
	Künftig fortfallende Mauer	
	Kanalschacht	
	Böschung	
	Ordnungsnummer der Baublöcke	
	Vorhandene Bäume außerhalb des Geltungsbereiches	
<b>III. Nachrichtliche Übernahme</b>		
	Wasserschutzgebiet Zone III - GO vom 23.11.1988 -	§9 Abs.6 BauGB §15 LWG



Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dez. 1986 (BGBl. I S. 2253), sowie des Maßnahmegesetzes vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622) in Verbindung mit §92 der Landesbauordnung (LBO) vom 01. Aug. 1994 (GVBl. Schl.-H. S. 243), alle in der derzeit gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom 20.08.1997 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 107 für das Gebiet östlich der „Unteren Dorfstraße“ und nördlich der Wohnbebauung „Tulpenweg“ im Ortsteil Edendorf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

## TEIL B: TEXT

- 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 Geschosfläche darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um max. 50 % 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> Fassadenbegrünung erstellt werden. Die Fassadenbegrünung muß so angeordnet sein, daß in spätestens 5 Jahren die Begrünung bei normalem Wuchsverlauf abgeschlossen ist.
- 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 Kronensatzhöhe mit mind. 2,50 m festgesetzt.
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**
  - Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 200 m<sup>2</sup> versiegelter Grundstücksfläche mind. ein heimischer Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten (Stammumfang bei Pflanzzeit mind. 16 cm, gemessen in 1 m Höhe). Bei Hausgruppen reduziert sich das Pflanzgebot auf vollendete 200 m<sup>2</sup>.
  - Abgängige und abgestorbene Bäume sind durch Baumplantagen gem. den textlichen Festsetzungen Nr. § a zu ersetzen.
  - Die an der Böschung stehenden Bäume sind zu erhalten. Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, Versiegelungen jeder Art, sowie Ablagerungen von Baumaterialien etc. im Wurzelbereich (Kronenbereich zzgl. 1,50 m an allen Seiten) sind unzulässig. Die DIN 18920 und die RAS-LG 4 sind einzuhalten.
  - Je 4 Stellplätze ist ein einheimischer und standortgerechter Laubbaum gem. 6a) zu pflanzen und erhalten. Die Bäume sind den Stellplätzen zuzuordnen.
  - Müllboxen sind einzugrünen.
- Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**  
Die mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind zu erhalten. Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, Versiegelungen jeder Art, sowie Ablagerungen von Baumaterialien etc. im Wurzelbereich (Kronenbereich zzgl. 1,50 m an allen Seiten) sind unzulässig. Die DIN 18920 und die RAS-LG 4 sind einzuhalten.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zu Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**
  - An der Ostseite des Gebietes ist entlang der Hangkante des Wanderweges ein mind. 3,00m breiter Gebüschstreifen aus einheimischen und standortgerechten Straucharten anzulegen (1 Strauch pro 1,50m in der Länge, 1,00m Reihenabstand bei versetzter Pflanzung). Unterbrechungen der Anpflanzungen für Nebenanlagen, Wege etc. sind unzulässig. Abgängige Sträucher sind nachzupflanzen.
  - Diese Pflanzung ist an der Nordseite des Gebietes, zur Vernetzung mit dem neu anzulegenden Knick auf dem Nachbargrundstück und zu dessen Aufwertung, auf einer Länge von ca. 60 m weiterzuführen.
- Versickerung des Dachflächenwassers**
  - Das auf den befestigten Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.
  - Die befestigten Hof- und Zufahrtsflächen und der Überlauf der zu errichtenden Versickerungsanlage sind an den städtischen Regenwasserkanal anzuschließen.
- Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)**  
Die Oberkanten der Erdgeschosfußböden werden für sämtliche Baugrundstücke mit max. 0,50 m über der mittleren Höhenlage des jeweils zugehörigen Straßenabschnittes 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.
- Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 92 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein)**
  - Die Außenwandflächen der Hauptgebäude sind in rotem 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 Baublöcken sind auch Außenwände in Holzverschalung zulässig. Sie sind in hellem Farbton zu lasieren oder Natur zu belassen.
  - Die Dachflächen der Hauptgebäude sind mit roten Tonpfannen oder Betondachsteinen, Farbton Anthrazit oder Rot, auszuführen. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind einheitliche Materialien und gleicher Farbton zu verwenden. In allen Baublöcken sind auch begrünte Dächer zulässig.
  - Bei den Hauptgebäuden beträgt die zulässige Dachneigung 38° - 45°. Flachdächer sind unzulässig. Doppelhäuser und Hausgruppen sind mit einer einheitlichen Dachneigung auszuführen. Bei begrünten Dächern kann die Dachneigung auf 15° - 25° reduziert werden. Garagen und offene Garagen (Carports) sind mit Flachdächern oder als Bestandteil des Hauptgebäudes mit einer einheitlichen Dachneigung auszuführen.
  - Außenwände von Garagen sind entweder im gleichen Material und Farbton wie das Hauptgebäude oder mit einer Holzverschalung herzustellen. Offene Garagen (Carports) sind ausschließlich in Holzbauweise zulässig.
  - Anbauten (Wintergärten) sind in von Text Nr. 9 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 m<sup>2</sup> betragen.

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Magistrats vom 23.09.1996. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abrufen in der Norddeutschen Rundschau am 30.10.1996 erfolgt. Itzehoe, den 25.08.1997

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 29.01.1997 zur Stellungnahme aufgefordert worden. Itzehoe, den 25.08.1997

Der Magistrat hat am 12.05.1997 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Itzehoe, den 25.08.1997

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02.06.1997 bis zum 16.06.1997 während folgender Zeiten montags - donnerstags von 7<sup>00</sup> - 12<sup>30</sup> und 14<sup>00</sup> - 16<sup>30</sup> Uhr, freitags von 7<sup>00</sup> bis 12<sup>00</sup> 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 22.05.1997 in der „Norddeutschen Rundschau“ ortsüblich bekanntgemacht worden. Itzehoe, den 25.08.1997

Der katastermäßige Bestand am 26.08.1997 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Itzehoe, den 26. Aug. 1997
   
 Die Ratsversammlung hat über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie über die Stellungnahmen am 20.08.1997 entschieden. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Itzehoe, den 25.08.1997
   
 Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 20.08.1997 von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Ratsversammlung vom 20.08.1997 gebilligt. Itzehoe, den 25.08.1997
   
 Der Bebauungsplan ist nach §11 Abs. 1 Halbsatz 1 BauGB am 16.09.1997 dem Innenminister zur Genehmigung vorgelegt worden. Dieser hat mit Erlaß vom 12.01.1998 - Az. IV 8105-512.113-6146 (107) erklärt, daß er den Bebauungsplan mit Hinweisen genehmigt. Itzehoe, den 21.01.1998
   
 Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgefertigt. Itzehoe, den 21.01.1998
   
 Die Genehmigung 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 der Verteilung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 30.01.1998 in Kraft getreten. Itzehoe, den 30.01.1998