

SATZUNG DER STADT ITZEHOE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 115 FÜR DAS GEBIET ÖSTLICH DER SUDER ALLEE UND NÖRDLICH DER HEINRICH-RAVE-STRASSE.

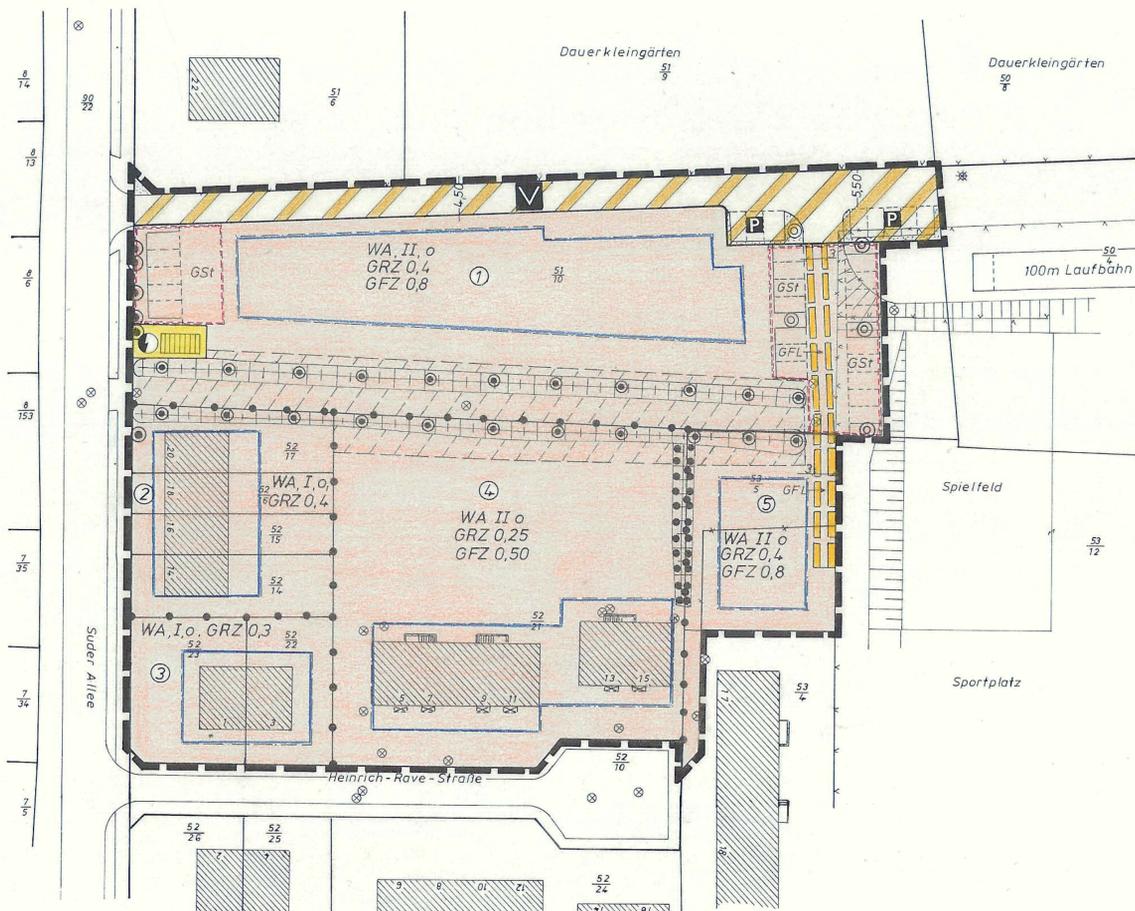
ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
I. Festsetzungen (Anordnungen normativen Inhalts)		
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 115	§ 9 Abs. 7 BauGB
WA	1. Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet (siehe Text Nr. 1)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO
II	2. Maß der baulichen Nutzung Zahl der Vollgeschosse, maximal	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 18 BauNVO
GRZ	Grundflächenzahl	§ 19 BauNVO
GFZ	Geschosflächenzahl	§ 20 BauNVO
o	3. Bauweise Offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 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, öffentlich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
P	Öffentliche Parkfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
M	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier verkehrsberuhigter Bereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
—	Straßenbegleitgrün	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
—	Geplante Straßenhöhe	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
—	Flächen für Versorgungsanlagen - hier Elektrizität -	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
—	Flächen für Gemeinschaftsanlagen - Stellplätze (siehe Text Nr. 7)	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
—	Anpflanzgebot von Bäumen (siehe Text Nr. 2.1)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
—	Erhalten von Bäumen (siehe Text Nr. 2.3)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
—	Erhalten von Bäumen und Sträuchern (siehe Text Nr. 2.3)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
—	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (siehe Text Nr. 5)	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
—	Ausschluss von Nebenanlagen (siehe Text Nr. 6)	§ 14 Abs. 1 BauNVO
—	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16 Abs. 5 BauNVO
II. Nachrichtliche Übernahme		
—	Bewachsener Erdwall, zu erhalten	§ 9 Abs. 6 BauGB § 15b LNatSchG
III. Darstellungen ohne Normcharakter		
—	Flurstücksnummer	
—	Flurstücksgrenze	
—	Künftig fortfallende Flurstücksgrenze	
—	Ordnungsnummer der Baublöcke	
—	Böschung	
—	Künftig fortfallende Böschung	
—	Zaun	
—	Künftig fortfallender Zaun	
—	Kanalschacht	
—	Straßenlaterne	

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 92 der Landesbauordnung (LBO) in der jeweils geltenden Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom 18.02.1999 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 115 für das Gebiet östlich der Suder Allee und nördlich der Heinrich-Rave-Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

TEIL B: TEXT

TEIL A: PLANZEICHNUNG



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

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)**
Die Ausnahmen aus § 4 Abs. 3 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet unzulässig.
- Anpflanz- und Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
2.1 Je 300 m² Grundstücksfläche ist ein einheimischer und standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Verwendet werden sollen Hochstämme (z. B. Ahorn, Birke, Esche, Linde, Mehlbeere in Sorten) oder Obstbaumhochstämme aus bodenständigen Sorten. Mindeststammumfang bei Pflanzung: 14/16 cm.
2.2 Standplätze von Müllgefäßen sind durch Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und/oder Hecken einzugrünen.
2.3 Im Kronenbereich - zuzüglich 1,5 m nach allen Seiten - der mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume, sind Abgrabungen, Geländeaufhöhungen und Versiegelungen unzulässig. Im Fall von unvermeidbaren Abweichungen sind die DIN 18920 und die RAS-LG 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen/ Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) in ihrer jeweils aktuellen Fassung einzuhalten.
- Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)**
Die Oberkanten der Erdgeschoßfußböden werden für sämtliche Baugrundstücke mit max. 0,50 m über der mittleren Höhenlage des jeweils zugehörigen Straßenabschnittes (Straßenachse) bzw. des Zuganges festgesetzt.
- Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 92 LBO - Schl.-H.)**
4.1 Die Außenwände der Wohngebäude sind nur in Ziegelmauerwerk, Putz oder Holz zulässig.
4.2 Für Wohngebäude sind nur Sattel-, Walmd- oder Pultdächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt hierbei 30 bis 48°. Für Dachflächen von untergeordneten An- oder Vorbauten sind davon abweichende Dachneigungen zulässig.
4.3 Begrünte Dächer sind zulässig. Die Dachneigung von Hauptgebäuden kann bei begrünten Dächern bis auf 15° reduziert werden.
4.4 Anbauten (Wintergärten) sind in von Text 4.1 und 4.2 abweichender Ausführung zulässig. Die Grundfläche der Wintergärten darf max. 25 m² betragen.
4.5 Die Außenwandflächen von Doppelhäusern/Hausgruppen sind in einheitlichem Material und gleichem Farbton auszuführen.
- Die Dachflächen von Doppelhäusern/Hausgruppen sind in einheitlichem Material, gleichem Farbton und mit gleicher Dachneigung auszuführen.**
- Die Außenwände von Garagen sind hinsichtlich Material und Farbe wie die Außenhaut der zugehörigen Wohngebäude herzustellen. Offene Garagen (Carports) sind grundsätzlich in Holzbauweise zulässig.**
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis für die Stadt Itzehoe bzw. die Ver- und Entsorgungsunternehmen, unterirdische Leitungen herzustellen und zu unterhalten. Es umfasst ferner die Befugnis für die Anlieger des Baublockes 5 die wegmäßige Erschließung der Wohneinheiten im Baublock 5 herzustellen und zu nutzen.
- Von Bebauung/ Versiegelung freizuhaltenen Flächen - „Freihaltezonen“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)**
In den schraffierten Bereichen sind, Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen und Stellplätze unzulässig.
- Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)**
Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplatzanlagen - GST - sind den Baublocken 1 und 5 zugeordnet. Die für die Bebauung dieser Baublocke erforderlichen Stellplätze sind ausschließlich auf diesen Flächen unterzubringen. Weitere Stellplätze oder Garagen können ausnahmsweise auch an anderer Stelle im Baublock 1 untergebracht werden, wenn diese bauordnungsrechtlich ebenfalls erforderlich sind.

Hinweis:

Die Baumschutzsatzung der Stadt Itzehoe ist zu beachten. Sie gilt auch für Bäume, die im Bebauungsplan nicht mit einem Erhaltungsgebot versehen sind.

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Magistrats vom 13.10.1997. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der „Norddeutschen Rundschau“ am 13.01.1998 erfolgt. Itzehoe, den 26.02.1999

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist aufgrund des Magistratsbeschlusses vom 13.10.1997 in Form eines öffentlichen Aushanges des Planentwurfes in der Zeit vom 22.01.1998 bis zum 06.02.1998 durchgeführt worden. Itzehoe, den 26.02.1999

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 18.12.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Itzehoe, den 26.02.1999

Der Bauausschuss hat am 07.07.1998 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Itzehoe, den 26.02.1999

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 03.08.1998 bis zum 04.09.1998 während folgender Zeiten montags bis donnerstags von 7⁰⁰ - 12⁰⁰ Uhr und freitags von 7⁰⁰ - 12⁰⁰ Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 23.07.1998 in der „Norddeutschen Rundschau“ ortsüblich bekannt gemacht worden. Itzehoe, den 26.02.1999

Der katastermäßige Bestand am 24. Juli 1998 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Itzehoe, den 26.02.1999

Jürgen Brommer
Brommer
Bürgermeister

Dagmar Tietjen-Gördes
Katasteramt
Ratg. Vernehmlassungsleiterin

Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 18.02.1999 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Itzehoe, den 26.02.1999

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 18.02.1999 von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Ratsversammlung vom 18.02.1999 genehmigt. Itzehoe, den 26.02.1999

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen. Itzehoe, den 15.04.2005

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Ratsversammlung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 06.05.2005 ortsüblich bekannt gemacht 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. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 der Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit Wirkung am 07.05.2005 in Kraft getreten. Itzehoe, den 09.05.2005

Jürgen Brommer
Brommer
Bürgermeister

Jürgen Brommer
Brommer
Bürgermeister

Bläschke-Brommer
Brommer
Bürgermeister

Bläschke-Brommer
Brommer
Bürgermeister