

SATZUNG DER STADT ITZEHOE ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 115 FÜR DAS GEBIET ÖSTLICH DER SUDER ALLEE UND NÖRDLICH DER HEINRICH-RAVE-STRASSE

TEIL A: PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO 1990

Maßstab 1:500



PLANZEICHNERKLÄRUNG

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

I. Festsetzungen

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

WA Allgemeine Wohngebiete (siehe Text Nr. 1) (§ 4 BauNVO)

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

GRZ 0,3 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

0 Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

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

V Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung

V Verkehrsberuhigter Bereich

P Öffentliche Parkfläche

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

S Sportplatz

6. Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

E Elektrizität (Trafogebäude)

II. Sonstige Planzeichen

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

GGa/GST Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsanlagen, Garagen / Stellplätze (siehe Text Nr. 7) (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB)

Umgrenzung der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (siehe Text Nr. 6) (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (siehe Text Nr. 5) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

--- Knickschutzstreifen (siehe Text Nr. 2.3)

III. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 Abs. 6 BauGB)

⊙ Bewachsener Knickwall, zu erhalten (§ 25 Abs. 3 LNatSchG)

⊙ Bewachsener Knickwall, künftig fortfallend (§ 25 Abs. 3 LNatSchG)

IV. Darstellungen ohne Normcharakter

--- Flurstücksgrenze

--- Künftig fortfallende Flurstücksgrenze

21,09 Höhenangabe über NN

▨ Gebäude

① Ordnungsnummer der Baublöcke

Nutzungsschablone

Art der Nutzung	
GRZ	GFZ
Vollgeschöß	Bauweise

TEIL B: TEXT

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

1. **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.

2. **Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 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 (gemessen in 1 m Höhe über Erdboden).

2.2 Standplätze von Müllgefäßen sind durch Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und/oder Hecken einzugrünen.

2.3 Im Knickschutzstreifen ist jegliche Überbauung sowie jegliche Aufschüttung untersagt. Wartungs- und Reparaturarbeiten an der städtischen Abwasserleitung sind zulässig.

3. **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.

4. **Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 92 LBO - Schl.-H.)**

4.1 Die Außenwände der Wohngebäude sind nur in Mauerwerk, Putz oder Holz zulässig.

4.2 Für Wohngebäude sind nur Sattel-, Walmd- oder Putzdächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt hierbei 22 bis 45°. 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.

4.6 Die Dachflächen von Doppelhäusern/Hausgruppen sind in einheitlichem Material, gleichem Farbton und mit gleicher Dachneigung auszuführen.

4.7 Die Außenwände von Garagen sind hinsichtlich Material und Farbe wie die Außenhaut der zugehörigen Wohngebäude herzustellen. Offene Garagen (Carports) sind grundsätzlich in Holzbauweise zulässig.

5. **Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Das Leitungsrecht(L) umfaßt die Befugnis für die Stadt Itzehoe bzw. die Ver- und Entsorgungsunternehmen, unterirdische Leitungen herzustellen und zu unterhalten. Das Geh- und Fahrrecht (G - F) umfaßt ferner die Befugnis für die Anlieger des Baublockes 1 die wegemäßige Erschließung der Gemeinschaftsstellplatz- bzw. Garagenanlage herzustellen und zu nutzen.

6. **Von Bebauung/ Versiegelung freizuhaltenen Flächen - „Freihaltezone“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)**

In den entsprechend festgesetzten Bereichen sind Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 BauNVO sowie Garagen, Stellplätze und andere Versiegelungen unzulässig.

7. **Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)**

Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Gemeinschaftsstellplatz- bzw. Garagenanlagen ist dem Baublock 1 zugeordnet. Die für die Bebauung des Baublockes 1 erforderlichen Stellplätze sind ausschließlich auf diesen Flächen unterzubringen. Weitere Stellplätze oder Garagen können ausnahmsweise auch an anderer Stelle im Baugebiet untergebracht werden, wenn diese bauordnungsrechtlich ebenfalls erforderlich sind.

8. **Bestimmungen nach Bundes-Immissionsschutzgesetz**

8.1 Bei der Errichtung von geschützten Wohnbereichen wird auf die Bestimmungen der Hinweise zur Messung und Beurteilung von Lichtmissionen (LAI 2000) im Sinne des § 5 Abs. 1 Nr. 1 oder des § 22 Abs. 1 BImSchG unter Hinweis auf das Lichtmissionsgutachten vom März 2007 verwiesen.

8.2 Geschützte Aufenthaltsräume, die zur Suder Allee hin orientiert sind, bzw. im Überschreibungsbereich der Orientierungswerte nach DIN 18005 liegen sind mit Schallschutzfenstern gemäß der DIN 4109 zu versehen. Schlafräume sollten nach Möglichkeit an den ruhigen Gebäudeseiten angeordnet werden. Ist dies nicht möglich, so sind die Schlafräume in den entsprechenden Gebäudeteilen mit Schallschutzfenstern und schalldämmten Lüftungseinrichtungen gemäß der DIN 4109 zu versehen.

Hinweis:

Bei Beseitigung eines Biotops nach § 25 Abs. 3 LNatSchG ist eine Befreiung nach § 25 Abs. 2 LNatSchG erforderlich.

Präambel

Aufgrund des § 13 in Verbindung mit § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 92 der Landesbauordnung (LBO) in der zur Zeit geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom 20.09.2007 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes 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.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom 03.11.2006. Dabei wurde beschlossen, das vereinfachte Verfahren gem. § 13 BauGB anzuwenden. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Norddeutschen Rundschau" am 21.12.2006 erfolgt.
- Der Bauausschuss hat am 28.11.2006 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Balange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 21.12.2006 bis 20.01.2007 beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02.01.2007 bis zum 02.02.2007 während folgender Zeiten: montags - mittwochs von 8⁰⁰ - 12⁰⁰ Uhr und 14⁰⁰ - 16⁰⁰ Uhr, donnerstags von 8⁰⁰ - 12⁰⁰ Uhr und 14⁰⁰ - 18⁰⁰ Uhr sowie freitags von 8⁰⁰ - 12⁰⁰ Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, das Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 21.12.2006 durch Abdruck in der "Norddeutschen Rundschau" ortsüblich bekanntgemacht.

Die Durchführung der unter Nr. 1 - 4 genannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

Itzehoe, den 28.09.2007

gez. Blaschke
Bürgermeister

5. Der katastermäßige Bestand am 25.09.2007 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planungen werden als richtig bescheinigt.

Itzehoe, den 25.09.2007

gez. Dipl.-Ing. Bernd Tittel
Öffent. best. Verm.-Ing.

6. Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen am 20.09.2007 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 20.09.2007 von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht wurde mit Beschluss der Ratsversammlung vom 20.09.2007 gebilligt.

Die Durchführung der unter Nr. 6 - 7 genannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

Itzehoe, den 28.09.2007

gez. Blaschke
Bürgermeister

8. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text, (Teil B) wird hiermit ausfertigt und ist bekanntzumachen.

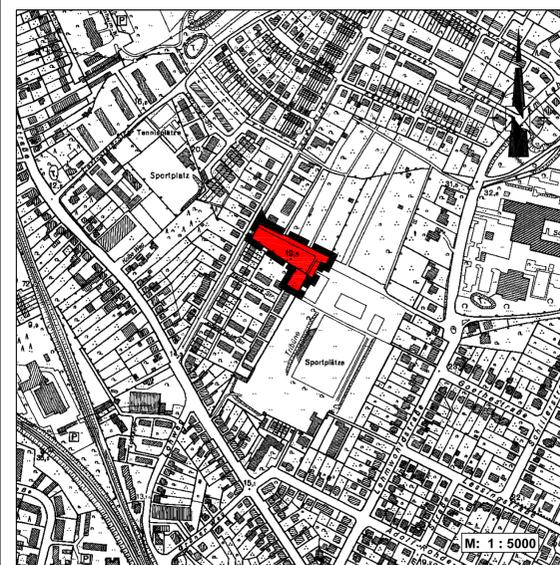
Itzehoe, den 28.09.2007

gez. Blaschke
Bürgermeister

9. 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 über den Inhalt Auskunft erteilt, ist am 10.01.2008 ortsüblich im Internet unter www.itzehoe.de bekanntgemacht worden. In der "Norddeutschen Rundschau" wurde am 09.01.2008 auf die Bekanntmachung hingewiesen. 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 Entschöden von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) ist hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 der Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mittlin am 11.01.2008 in Kraft getreten.

Itzehoe, den 11.01.2008

gez. Blaschke
Bürgermeister



Stadt Itzehoe
Der Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 115 - 1. Änderung

Maßstab:
1 : 500

Datum:
24.09.2007

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Katrin Loeschner u. Dipl.-Ing. Sina Esseborn-Große

Stadt Itzehoe, Reichenstraße 23, 25524 Itzehoe Bauamt / Stadtplanungsabteilung