

SATZUNG DER STADT ITZEHOE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 131 FÜR DAS GEBIET SÜDLICH AARON-RIEDER-STRASSE UND ÖSTLICH DES EHEMALIGEN KALKSANDSTEINWERKES

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der jeweils gültigen Fassung sowie die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990. (Bundesgesetzblatt I Seite 133)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 ff. BauNVO

WA Allgemeine Wohngebiete
§ 4 BauNVO

ZWE Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 ff. BauNVO

GRZ 0,25 max. Grundflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Grünflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Flächen für die Regelung des Wasserabflusses
§ 9 Abs. 1 Nr. 14 i.V.m. Nr. 20 BauGB

Flächen für die Landwirtschaft und Wald
§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 a und 25 b BauGB

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Anpflanzen: Baum
§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

① Erhalt und Ergänzung der Gehölzfläche
② Erhalt und Pflege der vorhandenen Knicks mit Schutzstreifen
③ Entwicklung der Weißdornhecke zu freilichem Knick

Erhaltung: Baum

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB

Zweckbestimmung:
ST Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
Mit -rechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Zweckbestimmung:
G Mit Gehrechten zu belastende Flächen ..
GFL Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende ..

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind
§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Zweckbestimmung:
Waldschutzstreifen
Weiterer Knickschutzstreifen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs für den Bebauungsplan Nr. 131
§ 9 Abs. 7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher baulicher Nutzung
§ 16 Abs. 9 BauNVO

Nachrichtliche Übernahmen
§ 9 Abs. 6 BauGB

Waldschutzstreifen -15 m-
§ 32 LWaldG

Biotop
§ 15a LNatSchG

Knick
§ 15b LNatSchG

Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene Gebäude
Flurstücksbezeichnung
vorhandene Flurstücksgrenze
Böschung
Höhenlinie mit Höhenangabe in Metern
vorhandene Bäume
Sichtdreieck
Bemassung in Metern
Vorgesehene Fußwegeverbindungen innerhalb öffentlicher Grünflächen

TEIL B: TEXT

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2:

- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und § 1 Abs. 6 BauNVO:

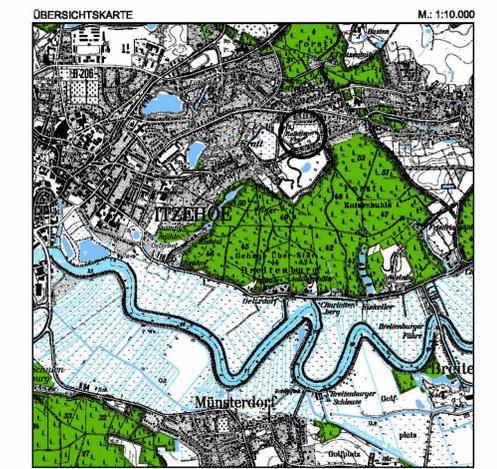
- Anlagen für sportliche Zwecke
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

- 1.2 Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)**
- In den Baufeldern mit der entsprechenden Festsetzung (ZWE) sind pro selbstständigem Gebäude (Einzelhaus, Doppelhaushälfte und einzelnes Reihenhaus) maximal 2 Wohneinheiten zulässig.
- 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)**
- 2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)**
- Für Pultdachhäuser sind folgende max. bauliche Höhenentwicklungen einzuhalten:
- max. zulässige Wandhöhe FH max.: 10,00 m
max. zulässige Höhe Erdgeschoßrohrfußboden: 0,50 m
- Für die sonstigen zulässigen Dachformen sind folgende max. bauliche Höhenentwicklungen einzuhalten:
- max. zulässige Wandhöhe WH max.: 4,50 m (gem. Definition nach § 6 (4) LBO S-H)
max. zulässige Firsthöhe FH max.: 10,00 m
max. zulässige Höhe Erdgeschoßrohrfußboden: 0,50 m
- 2.2 Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)**
- Höhenbezugspunkt ist jeweils die mittlere Höhe der Oberkante des fertig gestellten Abschnitts der Erschließungsstraße bzw. des Wohnweges, bezogen auf die Länge des einzelnen an die Erschließungsstraße oder den Wohnweg grenzenden Baugrundstückes.
- 3. Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB)**
- Zum Schutz der geplanten Straßenbäume sind Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.
- Beim Bau von Einfamilienhäusern ist je Grundstück nur eine Zufahrt von maximal 3,50 m Breite zulässig. Beim Bau von Doppelhäusern ist je Haushälfte nur eine Zufahrt von maximal 3,50 m Breite zulässig. Beim Bau von Reihenhäusern ist je Reihenhauseinheit nur eine Zufahrt von maximal 3,50 m Breite zulässig.
- 4. Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**
- Auf den gekennzeichneten Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, sind Nebenanlagen und Einrichtungen gem. § 14 BauNVO unzulässig.
- GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN**
auf Grundlage des Grünordnungsplanes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB i.V.m. § 6 Abs. 4 LNatSchG)
- 5. Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- Innerhalb des zentralen Grünzuges ist die Anlage eines Kinderspielplatzes zulässig. Außerdem sind hier Fuß- und Radwege in ungebundener Tragschichtbauweise in wassergebundener Decke zulässig.
- 6. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
- Die Hangkante der ehemaligen Sandabbaugrube, ist zum Schutz des Hanges und seinem Waldbestand mit einer 2-reihigen Pflanzung vorwiegend aus dornenbewehrten Sträuchern zu versehen. Die Pflanzung ist zu den Wohngrundstücken hin einzuzäunen.
- 7. Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**
- Die vorhandene Gehölzfläche ist zu erhalten und durch einheimische standortgerechte Sträucher zu ergänzen.
 - Die am westlichen und südwestlichen Plangebietrand vorhandenen Knick/Baumreihen sind zu erhalten und zu pflegen. Bei Neu- und Ergänzungspflanzungen in dem Bereich sind einheimische, standortgerechte Gehölze zu verwenden. Grundstückseitig sind 2 m breite Schutzstreifen vorzusehen, die als Wiese zu pflegen und zu erhalten sind. Die Schutzstreifen sind außerdem von jeglicher Bebauung frei zu halten.
 - Die vorhandene Weißdornhecke ist zu erhalten und durch gebietseitig vorpflanzten einer zweiten Strauchreihe zu einem Knick zu entwickeln.
- 8. Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
- Innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind 28 Straßenbäume zur stadträumlichen Gliederung des Straßenraums zu pflanzen. Baumscheiben sind in einer Mindestgröße von 6 qm vorzusehen.
- 9. Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 i.V.m. Nr. 20 BauGB)**
- In der Fläche für die Versickerung von Niederschlagswasser ist das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser nach Vorbehandlung zu versickern. Das Versickerungsbecken ist naturnah mit flachen Böschungen herzustellen bzw. auszubauen. Die Uferbepflanzung ist durch Stauden für sumpfartige Standorte vorzunehmen. Das Becken erhält einen Notüberlauf in die vorhandene ehemalige Sandabbaugrube. Die Röhrichtbepflanzung des Beckens ist bei Bedarf zu mähen; das Mähgut ist abzuführen.
- Diese Festsetzung schließt notwendige wasserrechtliche Erlaubnisse nicht mit ein.

- BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO)
- 10. Gestaltung der baulichen Anlagen**
- 10.1 Dachformen**
- Für die Hauptgebäude sind nur Satteldächer, Walmdächer, Pultdächer und versetzte Pultdächer zulässig.
- 10.2 Dachneigungen**
- Satteldächer sind mit einer Dachneigung von 35° bis 45° zulässig. Nur für Friesengiebel (Zwerchgiebel) ist eine Dachneigung bis 60° zulässig. Pultdächer und versetzte Pultdächer sind mit einer Dachneigung von 15° bis 25° zulässig.
- Überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind entweder als Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 5° zulässig oder sind in gleicher Dachform und -neigung des Hauptgebäudes auszuführen.
- 10.3 Dachmaterialien**
- Zulässig sind Dachziegel und Dachsteine in roten, braunen und anthraziten Farbtonen. Glasierte Ziegel sind unzulässig. Für Dachneigungen bis 25° sind außerdem begrünte Dächer, hellgraue Metall- oder Kupferdeckungen zulässig. Sonnenkollektoren sind allgemein zulässig.
- 10.4 Fassaden**
- Fassaden in Blockbohlenbauweise sind nicht zulässig.
- 10.5 Einheitliche Gestaltung von Doppelhäusern und Reihenhäusern**
- Innerhalb einer Reihenhäuser- bzw. einer Doppelhausgruppe sind die baulichen Höhenentwicklungen, die Dachformen, Dachmaterialien und Dachfarben sowie Fassadenmaterialien und -farben einheitlich auszuführen.
- 11. Einfriedungen**
- Im Vorgarten sind Zäune nur als integrierter Bestandteil von Hecken zulässig. Hecken sind aus standortgerechten Laubbolzarten zu pflanzen.
- 12. Werbeanlagen**
- Werbeanlagen sind als nicht reflektierende, nicht blinkende und sich nicht bewegende Hinweisschilder bis zu 2 Stck. an der Stätte der Leistung in einer Größe bis zu je 60/120 cm zulässig. Die Werbeanlagen sind auf die Höhe der Fensterbrüstung des 1.OG zu begrenzen. Werbeanlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- ## VERFAHRENSVERMERKE
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom 11.02.2003. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der „Norddeutschen Rundschau“ am 10.04.2003 erfolgt.
 - Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist aufgrund des Bauausschusseschlusses vom 25.03.2003 in Form einer Bürgerversammlung am 24.04.2003 durchgeführt worden.
 - Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 11.09.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
 - Der Bauausschuss hat am 13.01.2004 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 27.02.2004 bis zum 29.03.2004 während folgender Zeiten: Montags – mittwochs von 8.30 – 12.00 Uhr und 14.00 – 16.00 Uhr, donnerstags von 8.30 – 12.00 Uhr und 14.00 – 18.00 Uhr sowie freitags von 8.30 – 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 18.02.2004 durch Abdruck in der „Norddeutschen Rundschau“ ortsüblich bekannt gemacht.
 - Die Durchführung der unter Nr. 1 – 5 genannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.
Itzehoe, den 13.09.2004
gez. Blaschke
Blaschke
Bürgermeister
 - Der katastermäßige Bestand am 03.07.2004 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Itzehoe, den 06.09.2004
gez. Tittel
Dipl.-Ing. Bernd Tittel
Offentl. Best. Verm.-Ing.
 - Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 24.06.2004 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
 - Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 24.06.2004 von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Ratsversammlung vom 24.06.2004 gebilligt.
Die Durchführung der unter Nr. 7 – 8 genannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.
Itzehoe, den 13.09.2004
gez. Blaschke
Blaschke
Bürgermeister
 - Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text, (Teil B) wird hiermit ausgearbeitet und ist bekannt zumachen.
Itzehoe, den 13.09.2004
gez. Blaschke
Blaschke
Bürgermeister
 - 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 16.12.2004 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 Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 der Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 17.12.2004 in Kraft getreten.
Itzehoe, den 17.12.2004
gez. Blaschke
Blaschke
Bürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 92 der Landesbauordnung (LBO) in der zur Zeit geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom 24.06.2004 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 131 für das Gebiet südlich Aaron-Rieder-Straße und östlich des ehemaligen Kalksandsteinwerkes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



SATZUNG DER STADT ITZEHOE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 131 FÜR DAS GEBIET SÜDLICH AARON-RIEDER-STRASSE UND ÖSTLICH DES EHEMALIGEN KALKSANDSTEINWERKES