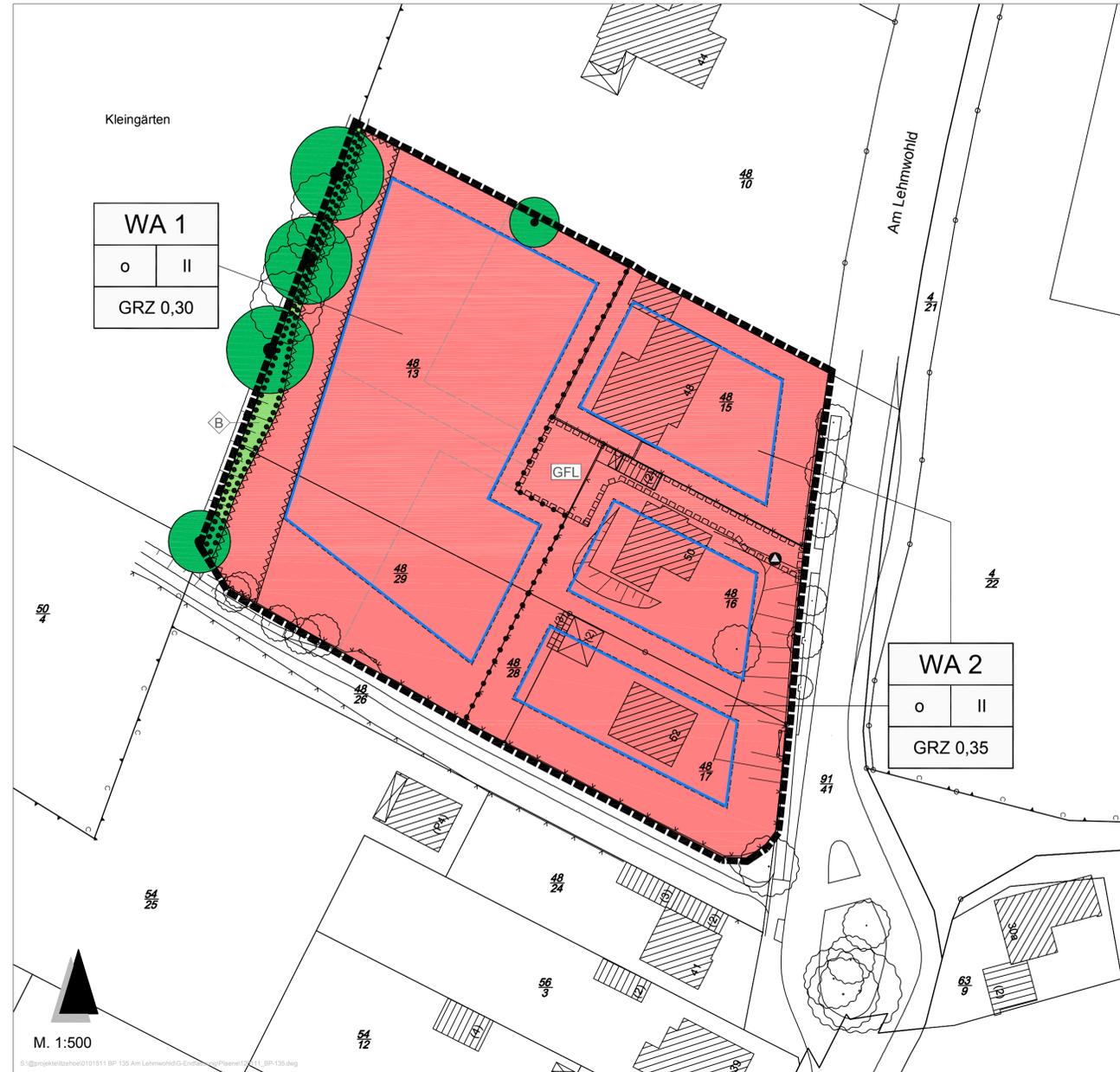


# SATZUNG DER STADT ITZEHOE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 135 "AM LEHMWOHLD"

FÜR DAS GEBIET WESTLICH DER STRASSE "AM LEHMWOHLD", ÖSTLICH DER KLEINGÄRTEN "SUDER HÖHE" UND NÖRDLICH DES VERBINDUNGSWEGES ZWISCHEN SUDER ALLEE UND „AM LEHMWOHLD“

## TEIL A: PLANZEICHNUNG



Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 G zur Neuregelung des Wasserrechts v. 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitions erleichterungs- und WohnbaulandG vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-,  
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

■ Allgemeine Wohngebiete  
(§ 4 BauNVO)

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

— Baugrenze

Grünflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

■ Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für  
Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von  
Natur und Landschaft  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

■ Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für  
die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,  
sowie von Gewässern  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b, Abs. 6 und § 41 Abs. 2 und § 213 BauGB)

● Erhaltung: Bäume

Füllschema der Nutzungsschablone

WA 1	Art der baulichen Nutzung / Teilbereichsfläche
o II	Bauweise
GRZ 0,30	Anzahl Vollgeschosse
	Grundflächenzahl (GRZ)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung  
und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

● Abfall

■ Sonstige Planzeichen

■ Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

Zweckbestimmung:

■ GFL mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

■ Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind  
Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

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

■ Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten,  
oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes  
(§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

--- Geplante Grundstücksteilungen

Nachrichtliche Übernahmen

■ Geschütztes Biotop (Knick)  
(§ 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG)

Darstellungen ohne Normcharakter

■ Vorhandene Gebäude

■ Flurstücksbezeichnung

○ Vorhandene Flurstücksgrenzen

○ Bestandsbäume

## TEIL B: TEXT

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

#### 1. Art und Maß 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 BauNVO:

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Absatz 5 und § 1 Absatz 6 BauNVO:

1. Anlagen für sportliche Zwecke,
2. Anlagen für Verwaltungen,
3. Gartenbaubetriebe,
4. Tankstellen.

##### 1.2 Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Im Baufeld WA 1 sind je Gebäude maximal 2 Wohneinheiten zulässig.  
Im Baufeld WA 2 sind je Gebäude maximal 5 Wohneinheiten zulässig.

##### 1.3 Ein- und Ausfahrten, Zahl der Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Je Wohneinheit sind mindestens 2 Stellplätze zu errichten.

Je Hauseinheit ist im Baufeld WA 2 von der Straße Am Lehmwohld nur eine Zufahrt von maximal 4,00 m Breite zulässig.

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

Auf den Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, sind Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

### 2. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Zur Erschließung der hinteren Grundstücke (Baufeld WA 1) wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (im Plan mit GFL gekennzeichnet) in einer Breite von 4,00 bis 5,00 m zugunsten aller Anlieger des Baufeldes WA 1, der Stadt und der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

### 3. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

#### 3.1 Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.  
Eingegangene Bäume sind innerhalb des vorhandenen Knicks durch 2 Bäume der gleichen Gehölzart als Hochstamm, 3 x v., mit einem Stammumfang von 18-20 cm zu ersetzen.

#### 3.2 Knickschutz (§ 21 LNatSchG)

Der als geschütztes Biotop festgesetzte Knick ist dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.

### PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Landesbauordnung (LBO) in der zur Zeit geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom 16.12.2011 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 135 für das Gebiet westlich der Straße "Am Lehmwohld", östlich der Kleingärten "Suder Höhe" und nördlich des Verbindungsweges zwischen Suder Allee und „Am Lehmwohld“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

### VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom 10.08.2004. Dabei wurde beschlossen, das beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB anzuwenden. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 17.05.2011 erfolgt.

2. Der Bauausschuss hat am 12.04.2011 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

3. Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 29.04. 2011 bis zum 31.05.2011 beteiligt.

4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 29.04.2011 bis zum 31.05.2011 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 ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung erfolgte ab dem 15.04.2011 im Internet unter [www.itzehoe.de](http://www.itzehoe.de). In der „Norddeutschen Rundschau“ wurde am 15.04.2011 auf die Bekanntmachung hingewiesen.

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

Itzehoe, den 13.01.2012

gez. Dr. Koeppen  
-Bürgermeister-

5. Der katastermäßige Bestand am 01.09.2011 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Itzehoe, den 12.01.2012

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

6. Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen am 16.12.2011 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

7. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 16.12.2011 von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Ratsversammlung vom 16.12.2011 gebilligt.

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

Itzehoe, den 13.01.2012

gez. Dr. Koeppen  
-Bürgermeister-

8. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Itzehoe, den 13.01.2012

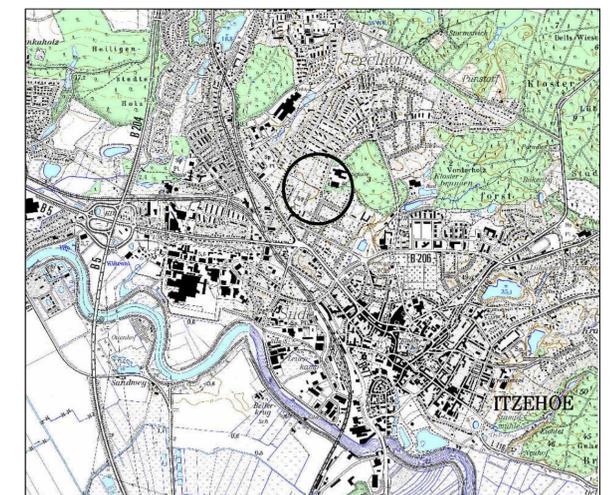
gez. Dr. Koeppen  
-Bürgermeister-

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 26.01.2012 ortsüblich im Internet unter [www.itzehoe.de](http://www.itzehoe.de) bekannt gemacht worden. In der „Norddeutschen Rundschau“ wurde am 25.01.2012 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 Erlöschen 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 mithin am 27.01.2012 in Kraft getreten.

Itzehoe, den 26.01.2012

gez. Dr. Koeppen  
-Bürgermeister-

### Übersichtskarte



## SATZUNG DER STADT ITZEHOE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 135 "AM LEHMWOHLD"

FÜR DAS GEBIET WESTLICH DER STRASSE "AM LEHMWOHLD", ÖSTLICH DER KLEINGÄRTEN SUDER HÖHE UND NÖRDLICH DES VERBINDUNGSWEGES ZWISCHEN SUDER ALLEE UND „AM LEHMWOHLD“

BEARBEITUNGSPHASE: BEKANNTMACHUNG	PROJEKT-NR.: 0101511	PROJEKTBEARBEITER: SCHIBISCH / PETERS
--------------------------------------	-------------------------	--

**AC PLANERGRUPPE**  
STADTPLANER | ARCHITEKTEN | LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Itzehoe | Rostock | [post@ac-planergruppe.de](mailto:post@ac-planergruppe.de) | [www.ac-planergruppe.de](http://www.ac-planergruppe.de)