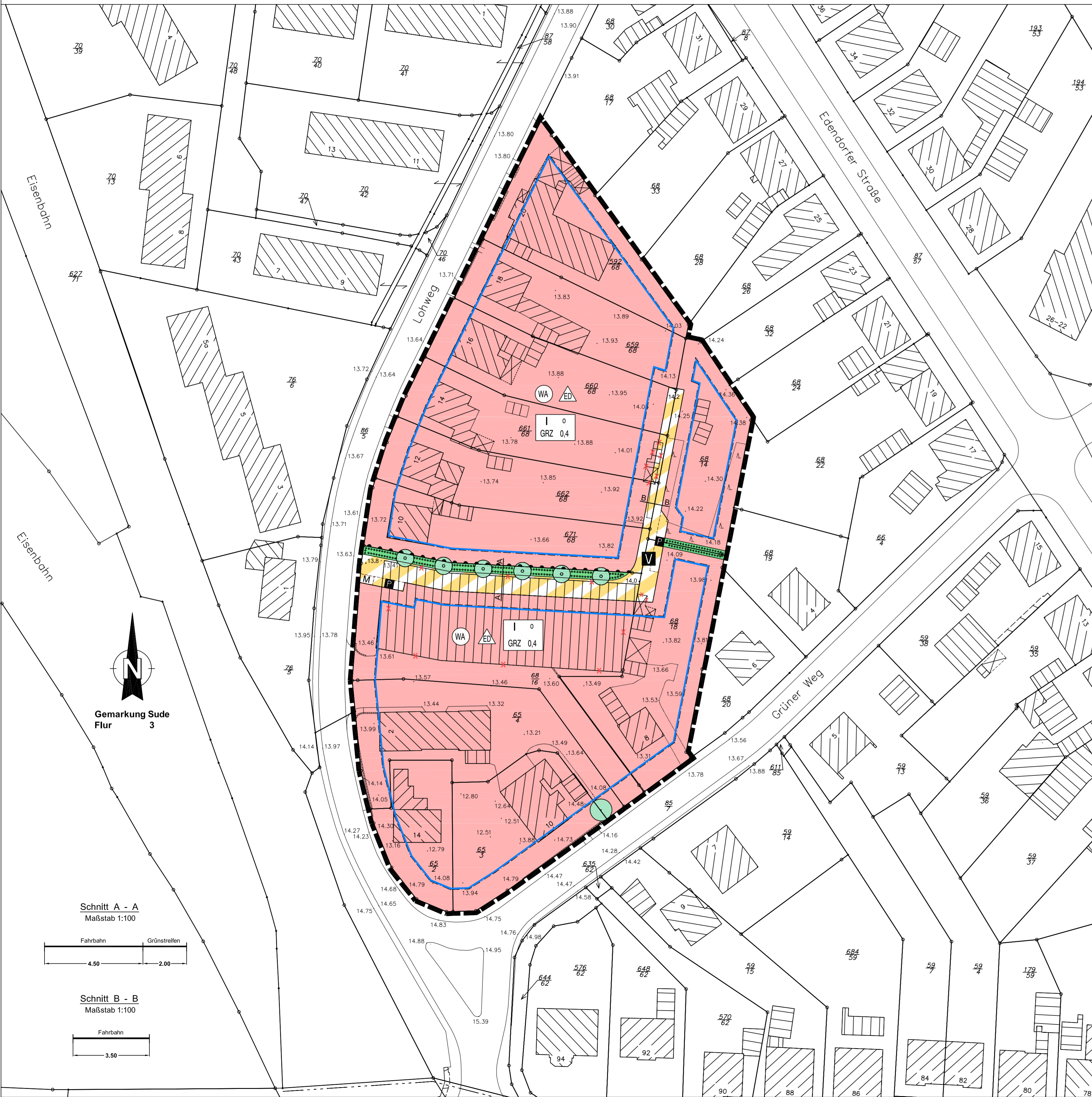


SATZUNG DER STADT ITZEHOE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 138 FÜR DAS GEBIET LOHWEG 2 - 20 UND GRÜNER WEG 8 - 14

TEIL A: PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO 1990

Maßstab 1:500

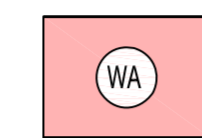


PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

I. Festsetzungen

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



Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

GRZ 0,3 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

I Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4. Öffentliche Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Verkehrsbenuhtiger Bereich



Öffentliche Parkfläche

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

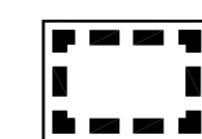
5. Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (siehe Text Nr. ...)

Erhaltung: Bäume

Pflanzung: Bäume

II. Sonstige Planzeichen



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



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen. Hier: Müllgefäße (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB)

III. Darstellungen ohne Normcharakter

Flurgrenze

Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Gebäude

künftig fortfallende Gebäude

Ausbauhöhe Verkehrsanlage

Höhenangabe über NN

TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 6 BauNVO)

Die Ausnahmen aus § 4 Abs. 3 BauNVO sind im allgemeinen Wohngebiet unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 19 Abs. 4 BauNVO)

Die zulässige Grundfläche darf durch Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um max. 20 % überschritten werden.

3. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB und Bindung für die Bepflanzungen, für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB

3.1 Anlage eines Grünstreifens. In Ost/West-Richtung ist ein ca. 2,5 m breiter und ca. 15m langer Grünstreifen anzulegen. Der Streifen soll einen Gehölzanteil von mind. 30 %, darunter einen Großstrauch (Laubgehölz) oder Laubbaum enthalten. Zu verwendend sind:
- für die Strauchpflanzung, verpflanzte Sträucher, Mindestgröße 60/100
- für den Großstrauch/Baum, entw. Solitär 3 x v. mit Ballen 175-200 od. Hochstämmen MSU 14/16, 3 x v. aus extra weitem Stand.

3.2 Pflanzung von Straßenbäumen. Innerhalb des ostwestlich verlaufenden Straßenzugs Anlage eines durchgehenden 2,0 m breiten Grünstreifens mit Bäumen und einer Unterpflanzung mit Bodendeckern. Es sind standortgerechte, schmalkronige Laubbäume, Hochstämmen mit einem MSU von 18/20, gem. in 1 m Höhe, 3 x v. mit Ballen zu pflanzen.

3.3 Pflanzung von standortgerechten Laubbäumen. Zugeordnet zu dem nordsüdlich verlaufenden Straßenzug sind pro Grundstück ein hochstämmiger Laubbaum - mit einem MSU von 14/16, gem. in 1 m Höhe, 3 x v. mit Ballen, zu pflanzen.

3.4 Abgängige Bepflanzungen sind durch gleichwertige Bepflanzung zu ersetzen.

4. Versickerung des Dachflächenwassers

4.1 Das auf den befestigten Dachflächen anfallende Niederschlagswasser kann auf dem Grundstück versickert werden, wenn der fachtechnische Nachweis erbracht ist.

4.2 Die befestigten Hof- und Zufahrtsflächen und der Überlauf der zu errichtenden Versickerungsanlage sind an den städtischen Regenwasserkanal anzuschließen.

5. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Oberkanten der Erdgeschossfußböden werden für sämtliche Baugrundstücke mit maximal 0,5 m über der mittleren Höhenlage des jeweiligen Straßenschnittes (Straßenachse) bzw. des Zuganges festgesetzt.

6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 92 LBO Schleswig-Holstein)

6.1 Die Außenwände der Hauptgebäude sind in weißem, rotem oder rotbraunem Ziegelmauerwerk oder Putz auszuführen. Bis zu 30 % der jeweiligen Fassadenfläche darf in Holz ausgeführt werden. Außenwandflächen von Doppelhäusern sind in einheitlichem Material und Farbton zu wählen.

6.2 Die Dachflächen der Hauptgebäude sind mit Tonplatten oder Betondachsteinen, Farbton "anthrazit" oder rot, auszuführen. Bei Doppelhäusern sind einheitliche Materialien und gleicher Farbton zu verwenden.

6.3 Bei den Hauptgebäuden sind Sattel-, Waln- oder Pultdächer zulässig. Die zulässige Dachneigung beträgt 22° bis 56°. Doppelhäuser sind mit einer einheitlichen Dachneigung auszuführen. Bei begründeten Dächern kann die Dachneigung auf 15° - 25° reduziert werden. Überdachte Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO sind entweder als Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis 8° zulässig.

6.4 Außenwände von geschlossenen Garagen und überdachten Stellplätzen (Carports) sind entweder im gleichen Material und Farbton wie das Hauptgebäude oder in Holzbauweise zulässig.

6.5 Anbauten (Wintergärten) sind in von Text 5.1 bis 5.3 abweichender Ausführung zulässig. Die Außenwände der Anbauten müssen aus Glas, die Konstruktionselemente aus Holz, Metall, Kunststoff oder dem Material des Haupthauses hergestellt sein.

6.6 Balkone und Freisitze auf und an den Erweiterungsbauten sind unzulässig.

6.7 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig; sie sind auf das Erdgeschoss zu begrenzen. Unzulässig sind alle blinkenden, sich bewegendenden, freistehenden und reflektierenden Anlagen.

7. Passiver Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bei den Wohngebäuden sind an der straßenzugewandten Gebäudeteilen bauliche Lärmschutzmaßnahmen an Fenstern und Türen entsprechend dem Lärmpegelbereich III, mind. mit Schalldämmmaß RW 35 dB (A) der DIN 4109- Schallschutz im Städtebau, vorzunehmen.

Präambel

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 14.12.2007 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 138 für das Gebiet Lohweg 2 - 20 und Grüner Weg 8 - 14, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom 31.01.2006. Die erstmalige Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Norddeutschen Rundschau" am 20.10.2006 erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist aufgrund des Bauausschussesbeschlusses vom 31.01.2006 in Form eines öffentlichen Aushanges des Planentwurfs in der Zeit vom 30.10.2006 bis zum 13.11.2006 durchgeführt worden.

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 23.10.2006 gem. § 4 Abs. 1 BauGB unterrichtet und im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zur Äußerung aufgefordert worden (Scoping).

4. Der Bauausschuss hat am 24.04.2007 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. 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 18.05.2007 bis zum 18.06.2007 beteiligt.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung mit Umweltbericht haben in der Zeit vom 30.05.2007 bis zum 02.07.2007 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, ortsüblich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung erfolgte ab 16.05.2007 im Internet unter www.itzeho.de. In der "Norddeutschen Rundschau" wurde am 15.05.2007 auf die Bekanntmachung hingewiesen.

Die Durchführung der unter Nr. 1 - 6 genannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt. Itzeho, den 11.01.2008

gez. Blaschke
Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 10.01.2008 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planungen werden als richtig bescheinigt.

Itzeho, den 10.01.2008

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

8. Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen am 14.12.2007 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 14.12.2007 von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan mit Umweltbericht wurde mit Beschluss der Ratsversammlung vom 14.12.2007 gebilligt.

Die Durchführung der unter Nr. 8 - 9 genannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt. Itzeho, den 11.01.2008

gez. Blaschke
Bürgermeister

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

Itzeho, den 11.01.2008

gez. Blaschke
Bürgermeister

11. 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 17.01.2008 ortsüblich im Internet unter www.itzeho.de bekanntgemacht worden. In der "Norddeutschen Rundschau" wurde am 16.01.2008 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 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 18.01.2008 in Kraft getreten.

Itzeho, den 18.01.2008

gez. Blaschke
Bürgermeister



Stadt Itzehoe
Der Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 138

Maßstab: 1 : 500 Gebiet Lohweg 2 - 20 und Grüner Weg 8 - 14 Datum: 13.12.2007

Bearbeitung: Dipl.-Ing.-Ullrike Dörkes

Stadt Itzehoe, Reichenstraße 23, 25524 Itzehoe Baumt / Stadtplanungsabteilung