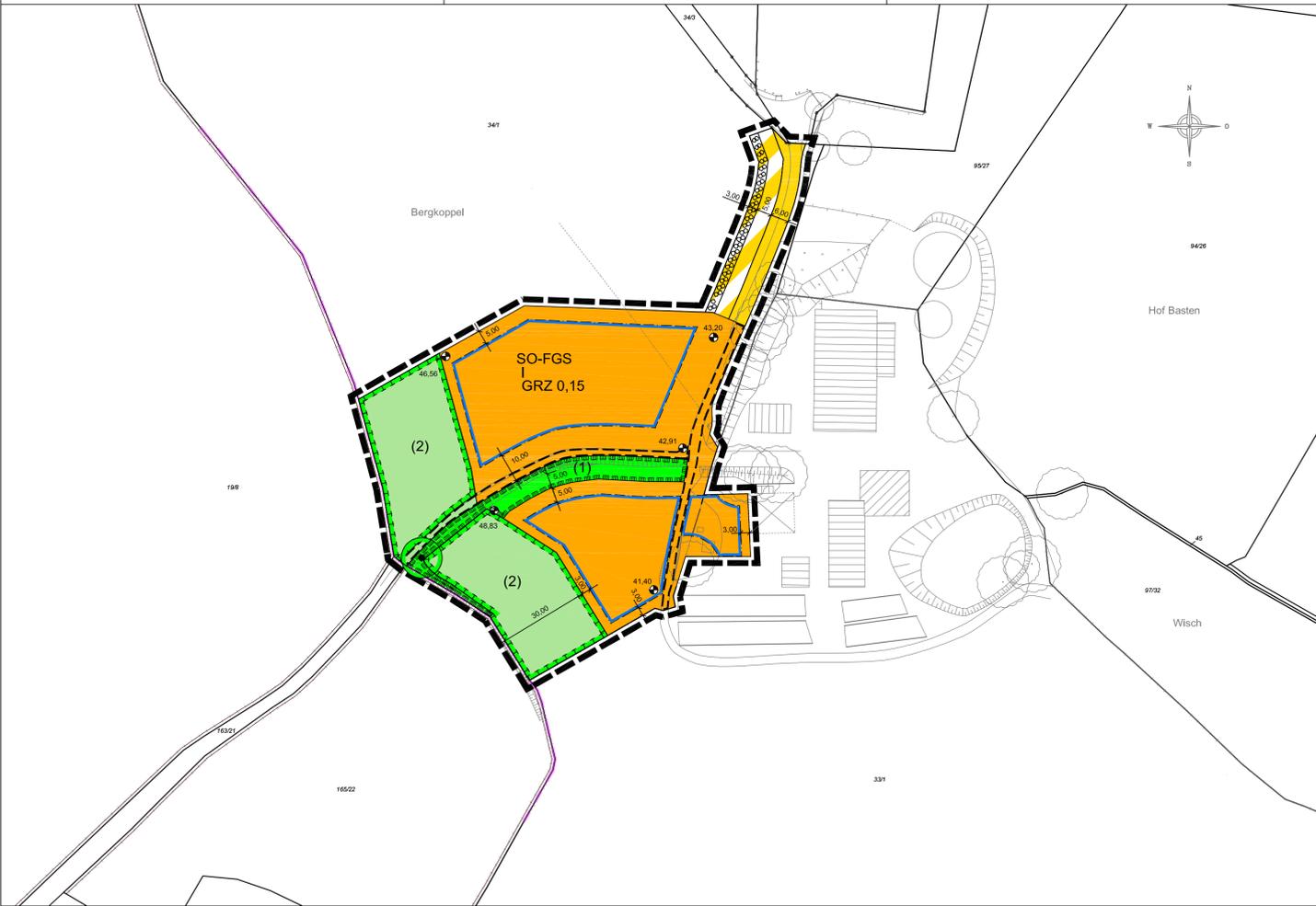


SATZUNG DER STADT ITZEHOE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 149, "HOF BASTEN"

TEIL A: PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO 1990

Maßstab 1 : 1.000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Baueitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV)

I. Festsetzungen

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

SO-FGS Sondergebiet - Ferienhäuser/Gastronomie/SwinGolf-Service (§ 1 Abs. 1 Nr.4 BauNVO)

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

z.B. I Anzahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß

GRZ 0,15 Grundflächenzahl

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen privat

Verkehrsflächen besondere Zweckbestimmung hier: PKW - Stellplätze

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

Private Grünfläche - Waldabstandstreifen hier: (2) Streuobstwiese

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

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

Erhaltung von Bäumen

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB) hier: (1) Knick als Biotop gem. § 30 BNatSchG i. V. m. § 21 LNatSchG

II. Sonstige Planzeichen

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) hier: Gehrecht für die Allgemeinheit

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

III. Darstellungen ohne Normcharakter

41/1 Flurstücksbezeichnung

vorhandene Flurstücksgrenze

Maßzahl in Metern

vorhandene Gebäude

Höhenbezugspunkt in Metern über NN

TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 10 Abs. 2 BauNVO)

1.1 Das Sondergebiet „SO Ferienhäuser / Gastronomie / SwinGolf-Service“ - SO-FGS dient der Unterbringung von Ferienhäusern für das ganzjährige touristische Freizeitwohnen und baulichen Anlagen für notwendige Dienstleistungs- und Serviceangebote zur Versorgung der angrenzenden SwinGolfanlage.

1.2 Im Sondergebiet SO-FGS sind folgende Nutzungen zulässig:

- max. 5 Ferienhäuser mit je einer Nutzungseinheit,
- bauliche Anlagen zur Ausgabe von Sportgeräten und Zubehör einschließlich einem Kiosk, sowie zur Aufnahme sanitärer Anlagen,
- eine kleine Schank- und Spisewirtschaft,
- Wege, Platzbereiche und untergeordnete Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO,
- notwendige Stellplätze in den dafür festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Im Plangeltungsbereich darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen um 100 % bis zu einer GRZ von 0,3 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 BauNVO).

3. Höhe baulicher Anlagen

3.1 Im Plangeltungsbereich beträgt die Firsthöhe maximal 6 m. Sie ist das Maß zwischen der Geländeoberfläche und der obersten Außenkante der Dachhaut (§ 16 Abs. 2 BauNVO).

3.2 Bezugspunkt für die Bestimmung der Firsthöhe ist die vorhandene Geländeoberfläche über Normalnull - NN, die durch lineare Interpolation aus den beiden zur baulichen Anlage nächstgelegenen, in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkten zu ermitteln ist (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.1 In der mit (1) gekennzeichneten Fläche ist der vorhandene Knick, geschützt gem. § 21 Abs. 1 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und auf der Südseite ein 5 m breiter Knickschutzstreifen anzulegen. Der Knickschutzstreifen ist als Landschaftsrasen anzulegen und extensiv (höchstens zwei Schnitte / Jahr ab dem 01. Juli, Abfuhr des Mähgutes) zu unterhalten.

4.2 Innerhalb der Fläche (2) ist eine Streuobstwiese von mind. 2.700 m² Größe durch Anpflanzung von mindestens 1 Obstbaum / 100 m² gemäß Pflanzempfehlung zu schaffen (Qualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 12/14 cm). Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der vorgeschriebenen Qualität zu ersetzen. Die Wiesenfläche unterhalb der Bäume ist als Landschaftsrasen anzulegen und durch extensive Unterweidung oder durch höchstens jährliche Mahd ab dem 01. Juli zu erhalten. Die Streuobstwiese ist einzuzäunen.

5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5.1 Innerhalb der Sondergebietsfläche ist jedem Gebäude räumlich zugeordnet ein klein Kroniger Laubbaum (Qualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14/16 cm) anzupflanzen. Alternativ sind innerhalb eines 3 m breiten Streifens entlang der nördlichen Grenze des Sondergebietes 7 klein Kronige Laubbäume (Qualität: Hochstamm, 3x verpflanzt, Stammumfang 14/16 cm) anzupflanzen, Arten gem. Pflanzvorschl. im Umweltbericht. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in der vorgeschriebenen Qualität zu ersetzen.

5.2 Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine mindestens 1,60 m hohe Laubgehölzhecke aus heimischen Sträuchern (Qualität: Heister, 60 - 100 cm, 3 x verpflanzt) anzupflanzen, Arten gem. Pflanzvorschl. im Umweltbericht. Die Hecke ist dauerhaft zu erhalten, die Heister sind bei Abgang in der vorgeschriebenen Qualität zu ersetzen.

6. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

6.1 Im Plangeltungsbereich sind Dachneigungen von 20° - 30° zulässig. Ausnahmsweise sind auf 20 % der zulässigen Grundfläche Gebäudeteile mit anderen Dachneigungen zulässig (z.B. Windfang, Eingangüberdachung).

6.2 Für die Dacheindeckung sind nur Materialien mit roten, braunen oder grauen Farbtöne / Anthrazit zu verwenden. Ebenfalls zulässig sind Reetdächer, Dachbegrünungen und Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie.

6.3 Für die Außenwände sind Holz- und Putzfassaden in roten oder braunen Farbtönen, sowie in hellen oder gedeckten Farbtönen zulässig. Außerdem sind Klinker bzw. Vormauerziegel in roter oder brauner Farbgebung zulässig.

6.4 Einfriedungen sind nur in Form von Zäunen aus waagerechten Holzlaten bis zu einer Höhe von max. 1,20 m oder als Hecken aus heimischen Laubgehölzen (Arten gemäß Pflanzempfehlung im Umweltbericht) zulässig.

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 07.03.2013 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 149, für das Gebiet: "Hof Basten", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom 13.12.2011. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 20.12.2011 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist aufgrund des Bauausschussesbeschlusses vom 13.12.2011 in Form eines öffentlichen Aushanges des Planentwurfes in der Zeit vom 11.04.2012 bis zum 09.05.2012 durchgeführt worden.
3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.04.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Bauausschuss hat am 28.08.2012 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung 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 17.09.2012 bis zum 19.10.2012 beteiligt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 17.09.2012 bis zum 19.10.2012 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 ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 07.09.2012 durch Abdruck in der "Norddeutschen Rundschau" ortsüblich bekanntgemacht.

Die Durchführung der unter Nr. 1 - 6 genannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

Itzehoe, den 18.06.2013

gez. Dr. Koeppen
Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 01.03.2013 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planungen werden als richtig bescheinigt.

Itzehoe, den 18.06.2013

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

8. Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen am 07.03.2013 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 07.03.2013 von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Ratsversammlung vom 07.03.2013 gebilligt.

Die Durchführung der unter Nr. 8 - 9 genannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

Itzehoe, den 18.06.2013

gez. Dr. Koeppen
Bürgermeister

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

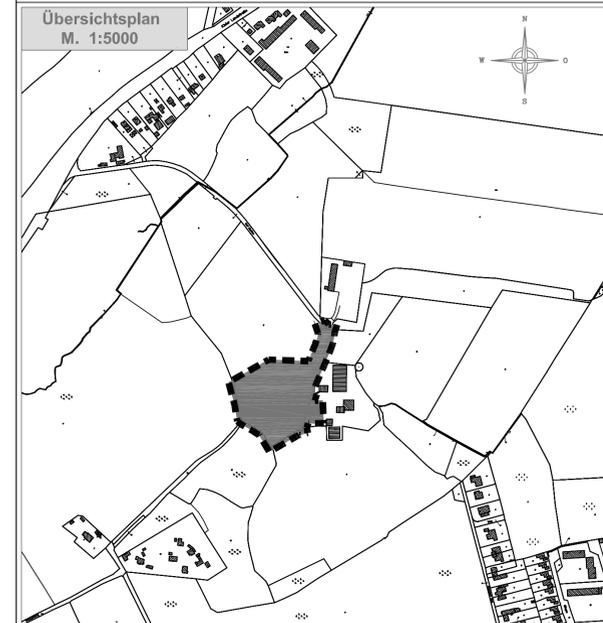
Itzehoe, den 18.06.2013

gez. Dr. Koeppen
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 26.06.2013 ortsüblich im Internet unter www.itzehoe.de bekanntgemacht worden. In der "Norddeutschen Rundschau" wurde am 26.06.2013 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) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 der Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mitlin am 27.06.2013 in Kraft getreten.

Itzehoe, den 27.06.2013

gez. Dr. Koeppen
Bürgermeister



Stadt Itzehoe
Der Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 149

Gebiet: "Hof Basten" Datum: 01.11.2012

Ingenieurgesellschaft
Klütz & Kollegen GmbH
Beratende Ingenieure VBI

www.kluetz-collegen.de
info@kluetz-collegen.de