

Anlage 2

B e g r ü n d u n g zum Bebauungsplan Nr. 18

für das Gebiet zwischen Ahornweg, Trotzenburger Straße, Kieler Landstraße (B 206) und dem verlängerten Ulmenweg.

I.) Begründung

Entsprechend den Darstellungen des Durchführungs- (jetzigen Bebauungs-)planes Nr. 8 ist das an der Südseite des Ahornweges gelegene Gelände mit eingeschossigen Wohnhäusern bebaut worden. Auf der Nordseite des Ahornweges, die nicht durch den früheren Durchführungsplan erfaßt ist, befindet sich ein kleines Wäldchen, das sich längs der Trotzenburger Straße bis zur Kieler Landstraße (B 206) hin ausdehnt.

Dieses Wäldchen soll ungefähr zur Hälfte als Baugelände ausgewiesen werden, um so eine zweiseitige Bebauung und eine wirtschaftlichere Erschließung des Ahornweges zu erreichen. Die Planung erfolgt jedoch so, daß der Waldcharakter des Geländes erhalten bleibt. Es entstehen hier 6 Grundstücke in jeweils einer Größe von ca. 850 bis 1300 qm. Die Grundstücke sollen mit eingeschossigen Einfamilienhäusern im Landhausstil bebaut werden.

II.) Gesetzliche und technische Grundlagen des Bebauungsplanes

Der vorliegende Bebauungsplan, der gemäß §§ 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960 aufgestellt worden ist, ist in technischer Hinsicht aus der bereits beschlossenen 14. Änderung des von der Stadt Itzehoe nach den §§ 5 und 6 des Aufbaugesetzes aufgestellten, durch Erlass des Herrn Ministers für Arbeit, Soziales und Vertriebene des Landes Schleswig-Holstein vom 15. April 1955 genehmigten Aufbauplanes entwickelt worden.

Der Aufbauplan gilt nunmehr gemäß § 173 des Bundesbaugesetzes in Verbindung mit der 6. Verordnung zur Durchführung des Bundesbaugesetzes über die Weitergeltung von Aufbauplänen der Landesregierung Schleswig-Holstein vom 14. Juni 1961 (GVOBl. 1961 S.108) als Flächennutzungsplan weiter.

Der Flächennutzungsplan (Aufbauplan) ist sogleich nach seiner Genehmigung offengelegt worden und liegt auch ferner zur Einsichtnahme aus.

Der von der Ratsversammlung am 17. Nov. 1961 beschlossene Planentwurf zur 14. Änderung des Flächennutzungsplanes (Aufbauplanes) ist öffentlich bekanntgemacht und ausgelegt worden. Anregungen und Einwendungen (§ 2 Abs. 5 BBauG) sind gegen den Planentwurf nicht vorgebracht worden, so daß die Ratsversammlung am 18. Okt. 1962 die endgültige Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen hat.

Zu dieser Begründung gehört als Bestandteil der Plan vom 9. August 1962, der die Aufschrift trägt: "Bebauungsplan Nr. 18 Stadt Itzehoe, Gebiet zwischen Ahornweg, Trotzenburger Straße, Kieler Landstraße (B 206) und dem verlängerten Ulmenweg, Maßstab 1 : 1000 entworfen und aufgestellt nach §§ 8 und 9 des Bundesbaugesetzes vom 23. Juni 1960, Anlage 1."

Als Kartengrundlage für den gegenwärtigen rechtlichen und topographischen Nachweis der Grundstücke diente eine Abzeichnung der Katasterkarte. Die Straßenhöhen wurden zusätzlich ermittelt.

III.) Das Bebauungsplangebiet

liegt am nordöstlichen Stadtrand von Itzehoe. Es schließt sich an das im früheren Durchführungsplan Nr. 8 als Bunker-
gelände bezeichnete Gebiet an. Es wird im Süden vom Ahorn-
weg, im Westen vom verlängerten Ulmenweg, im Norden von der
Kieler Landstraße (B 206) und im Osten von der Trotzenbur-
ger Straße begrenzt.

Die Grenzen des Planungsgebietes sind in dem Plan durch
einen durchbrochenen roten Farbstreifen mit schwarzer
Strichumrandung kenntlich gemacht. Das Gebiet umfaßt die
Flurstücke 32/4, 33/1 und 34/7 tlw. der Flur 5 Gemarkung
Itzehoe.

IV.) Städtebauliche Maßnahmen

Für das Planungsgebiet wies der Flächennutzungsplan (Auf-
bauplan) bisher die forstwirtschaftliche Nutzung aus.
Entsprechend der 14. Änderung desselben ist diese Nutzung
nunmehr für den südlichen Teil des Gebietes aufgehoben
worden und dieses als Wohnbaugebiet (WR 1/0-Gebiet) aus-
gewiesen.

Ein kleinerer Teil des Gebietes wird zzt. entgegen der
bisherigen Festsetzung des Flächennutzungsplanes (Aufbau-
planes) für Wohnzwecke genutzt. Ursprünglich würde auf die-
sem Teilstück eine Hühnerfarm betrieben. Das hier stehende
Wohngebäude ist nur von geringem Wert (Steinbaracke, Be-
helfsheim) und fügt sich gestalterisch und lagenmäßig in
die künftige Bebauung nicht ein, so daß es, auf die Dauer
gesehen, nicht erhalten bleiben, sondern entfernt werden
soll.

V.) Beteiligte Grundeigentümer

Eigentümer des gesamten Planungsgebietes ist die Stadt Itzehoe.
Die Kataster- und Grundbuchbezeichnungen sowie die Flächen-
größen wurden nach dem Liegenschaftskataster bzw. dem Grund-
buch festgestellt. Es sind folgende:

- 1.) Flurstück 32/4 - Liegenschaftsbuch Nr. 1116 - Grundbuch
Band 132 Blatt 4226 - Größe = 73/60 qm.
- 2.) Flurstück 33/1 - Liegenschaftsbuch Nr. 2774 - Grundbuch
Band 76 Blatt 2731 - Größe = 4357 qm.
- 3.) Flurstück 34/7 tlw. - Liegenschaftsbuch Nr. 907 - Grund-
buch Band 163 Blatt 5000 - Größe 2306 qm.

Die vorhandenen und neuen Grundstücks- bzw. Flurstücksgrenzen
sind im Plan durch einfache schwarze Linien dargestellt, wo-
bei die neuen etwas stärker als die vorhandenen gezeichnet
sind. Künftig wegfallende Grenzen sind schwarz gestrichelt
dargestellt.

VI.) Ausweisung der Verkehrsflächen

Die vorhandenen Fahrbahnen sind licht-graublau, die neuen in
carminroter Färbung, die vorhandenen Bürgersteige licht-
ocker, die neuen dunkelbraun angelegt.

VII.) Ausweisung der Nutzungsart privater Grundstücke

Auf den im Privateigentum befindlichen Grundstücken, die
zwar nicht zum Planungsgebiet gehören, aber auf dem Plan der
besseren Übersicht wegen mit dargestellt sind, ist die Nut-
zungsart durch Einzeichnung der vorhandenen Bebauung in der
Fläche angegeben.

Die Wohngebäude sind schräg, die Garagen waagrecht schraffiert. (Abstand jeweils 1 mm.)
Das abzubrechende Gebäude ist schwarzgestrichelt dargestellt und gelb koloriert.

In den Flächen der neuentstehenden Grundstücke sind die Wohnbauflächen durch die Aufschrift: "WR 1/0-Gebiet, Bebauung gemäß § 41 LBO und § 3 Baunutzungsverordnung" sowie durch Schrägschraffur kenntlich gemacht, wobei der Abstand wechselweise 1 mm und 5 mm beträgt. Die Vorgartenflächen heben sich durch kleine schwarze, in den Plan eingezeichnete Punkte von den übrigen Flächen ab.

VIII.) Maßnahmen zur Ordnung der Bebauung

a) Baugrenzen

Gemäß § 23 der Baunutzungsverordnung werden für die neu entstehenden Grundstücke Baulinien und seitliche Baugrenzen (Bauwich) festgesetzt. Baulinien, auf denen zu bauen ist, sind im Plan durch eine dünne schwarze Linie, die mit kurzen Abstrichen und einer carminroten Randlinie zur Gebäudeseite hin versehen ist, dargestellt. Geringfügige Abweichungen können zugelassen werden. Die Bauwiche werden gemäß § 41 LBO mit mindestens 2,50 m festgesetzt. Sie sind nicht in den Plan eingetragen worden.

b) Zulässiges Maß der baulichen Nutzung

Gemäß den §§ 16 und 17 der Baunutzungsverordnung wird für die Neubaugrundstücke folgendes festgesetzt:

- 1.) Für die Bauplätze Nr. 1 und 2 ist eine Bebauung mit einem Vollgeschoß bei einer Grundflächenzahl von 0,2 zulässig. Die Geschoßflächenzahl darf das Maß der Grundflächenzahl nicht überschreiten.
- 2.) Auf den Bauplätzen Nr. 3 bis 6 ist ebenfalls eine Bebauung mit einem Vollgeschoß zulässig, wobei jedoch für die höchstmögliche Ausnutzung die Grundflächenzahl mit 0,2 und die Geschoßflächenzahl mit 0,3 festgesetzt wird.

c) Bauweise

Gemäß § 22 der Baunutzungsverordnung wird für das Planungsgebiet eine offene Bauweise festgesetzt.

d) Richtlinien für die bauliche Gestaltung der Gebäude

1.) im allgemeinen

Sämtliche Baukörper sollen hell geputzt oder geschlämmt werden. Verblendung mit hellem Klinker (gelb oder weiß) ist ebenfalls zulässig. Die Sockelmauern sind mit roten, braunen oder gelben Ziegeln aufzuführen. Die Sockelhöhen sollen höchstens 0,5 m über Straßenhöhe betragen.

2.) Wohngebäude

Die Wohngebäude sind als freistehende Einzelhäuser zu errichten. Auf den Bauplätzen Nr. 1 und 2 sind sie mit der Giebelseite zum verlängerten Ulmenweg hin zu erstellen und mit einem flachgeneigten Satteldach (ca. 25°) zu versehen.

Dagegen sind auf den Bauplätzen Nr. 3 bis 6 die Wohngebäude mit einem allseitig abgewalmten Dach (bis 35°) aufzuführen, wobei sie auf den Bauplätzen Nr. 3 bis 5 mit der Hauptgiebelseite zum Ahornweg hinweisen sollen.

Für die Dachdeckung sind dunkle (braune) S- oder Falzpfannen zu verwenden. Dachausbauten und Balkone in diesem sind nicht zulässig.

Die Fenster sind ohne Sprossen auszubilden. Dreh- oder Kippflügel sind gestattet.

Mehr als zwei Wohnungen je Gebäude sind nicht zulässig.

3.) Stallgebäude

für Kleintierhaltung und sonstiges sind nicht zulässig.

4.) Garagen

Auf den Bauplätzen Nr. 1, 2 und 6 sollen die Garagen im Bauwich auf der Nordgrenze, auf Nr. 3, 4 und 5 im Bauwich auf der Ostgrenze als freistehende oder angebaute Baukörper erstellt werden. Sie sollen gemäß § 50 Abs. 8 LBO 2,50 m Höhe über Gelände nicht übersteigen. Das Dach ist als massives oder mit Asbestzementwellplatten eingedecktes Pultdach herzurichten. Die Ansicht zur Nachbar- und Straßenseite hin ist als waagerechte Mauer auszubilden und mit dunklen Pfannen abzudecken. Die Vorderkante der Garagen soll möglichst mit der Hinterkante der Wohngebäude abschließen. Jedoch ist ein Vor- oder Rücksprünge der Garagenvorderkante über die Wohngebäudehinterkante um höchstens 2,00 m ebenfalls gestattet. Kellergaragen sind nicht zulässig.

5.) Sonstige Gebäude behelfsmäßiger Art

wie Schuppen, Lauben usw. dürfen nicht aufgestellt werden.

e) Vorgartengestaltung und Grundstückseinfriedigungen

Der Waldbestand auf den Grundstücken und besonders innerhalb der Vorgärten soll soweit wie möglich erhalten bleiben. Ansonsten sind auf den Freiflächen Rasenflächen mit Blumenrabatten anzulegen. Die seitlichen Grenzen können durch einen niedrigen Maschendrahtzaun (ohne Betonpfähle), durch eine niedrige Grünhecke oder durch Ziersträucher markiert werden. Sonstige Einfriedigungsarten sind hier nicht zulässig.

Nach dem Walde zu sind die Grundstücke mit einer ca. 80 cm hohen Laubhecke, falls dies erforderlich sein sollte, einzufriedigen. Darüber hinaus durch einen niedrigen Zaun (Maschendrahtzaun ohne Betonpfähle oder Jägerzaun) einzufassen. An den Grundstückszuwegungen sind eiserne Pforten bzw. Tore mit entsprechenden Pfeilern zulässig.

IX.) Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

werden nicht vorgesehen, da es sich beim Planungsgebiet um städteigene Flächen handelt.

X.) Entwässerungs- und Versorgungsleitungen

Die Versorgung der Bauten mit Wasser, Strom und Gas erfolgt durch Verlängerung der im früheren Durchführungsplan Nr. 8 vorgesehenen Leitungen.

Für die Abnahme des Schmutz- und Regenwassers ist bereits eine zum städtischen Abwassernetz gehörige Rohrleitung vorhanden.

XI.) Überschlägige Ermittlung der der Stadt entstehenden Kosten (Erschließungskosten)

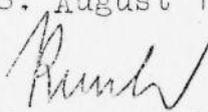
Kosten des Ausbaues des Ahornweges einschließlich Grunderwerb, Regenentwässerung und Straßenbeleuchtung	=	rd.	35.000,--	DM
desgl. für den verlängerten Ulmenweg	=	rd.	11.500,--	DM
			<hr/>	
insgesamt	=	rd.	46.500,--	DM
			=====	

Der Erschließungsaufwand ist in dem, für den Gesamtausbau des Planungsgebietes des früheren Durchführungsplanes Nr. 8 (ehemaliges Bunkergelände) entstehenden, bis auf das kurze Stück des verlängerten Ulmenweges bereits enthalten.

Der gerechteren Verteilung wegen werden die entstehenden Kosten für beide Planungsgebiete zusammengezogen und sodann gemäß §§ 127 ff. BBauG der Erschließungsbeitrag ermittelt.

Für den Anschluß der Häuser an die Vollkanalisation sind die satzungsmäßigen Gebühren zu zahlen. Die neben den laufenden Benutzungsgebühren zu entrichtende Grundgebühr beträgt z.Zt. 45,-- DM je lfdm Grundstücksfront.

Aufgestellt gemäß § 9 Abs. 6 Bundesbaugesetz
Stadtbauamt Itzehoe, den 28. August 1962


(R u s c h)
Baurat