

Text zur Planzeichnung
des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Itzehoe

I. Lage des Gebietes und Besitzverhältnisse

Die Lage des Bebauungsplangebietes ist aus dem Übersichtsblatt (Anlage c), die Eigentumsverhältnisse sind aus dem Eigentümerverzeichnis (Anlage d) zu ersehen.

II. Zulässige Nutzung der Grundstücke *Die Art und*

a) *das* Maß der baulichen Nutzung *sind* durch Eintragung der vorhandenen und geplanten Bebauung sowie durch Angabe der Baugebiete und Baunutzungsziffern (Anzahl der Vollgeschosse, Grundflächen- und Geschößflächenzahl) im Plan festgelegt.
x siehe Satz auf der Rückseite
Eine Bebauung des Flurstücks 267/95 (privates Gartenland) wird nur unverbindlich vorgesehen.

b) Der Bau von Garagen ist im Wohngebiet nicht zulässig. Es sind jedoch mindestens 14 Einstellplätze für Kraftfahrzeuge an der hierfür ausgewiesenen Stelle herzurichten. Im angrenzenden Gebiet, wofür die Planung in Vorbereitung ist, werden Sammelgaragen in ausreichendem Maße vorgesehen.

Dagegen ist im Dorfgebiet, soweit nicht bereits geschehen oder im Plan ausgewiesen, der Bau von Garagen zulässig.

c) Ebenfalls ist im Dorfgebiet, wenn auch im Plan nicht ausgewiesen, die Errichtung von Stallgebäuden zulässig.

d) Die Bauweise wird gemäß § 22 BNVO als "offene" festgelegt. Der Bauwuch muß im Dorfgebiet mindestens 2,50 m betragen. Im Wohngebiet ist er durch Maßangaben im Plan angegeben.

III. Gestaltung der baulichen Anlagen

a) Wohngebiet

1. Die Sockelhöhen werden mit ca. 1,5 m über Straßenhöhe festgesetzt (Differenzstufen).
2. Die Baukörper sind mit einem normalen Außenputz zu versehen und hell anzustreichen (gelb oder weiß).
3. Die Dächer sind als 35° geneigte Satteldächer herzurichten und mit dunklen S-Pfannen (braun oder rotbraun) einzudecken.
4. An den Straßen soll das Grundstück mit einer ca. 80 cm hohen Grünhecke eingefriedigt werden, im übrigen mit einem 1 m hohen Maschendrahtzaun (evtl. mit Hecke).
5. Die Vorgärten sind als Rasenflächen mit Blumenrabatten und Ziersträuchern anzulegen.
6. Werbeanlagen sind nicht zulässig.
7. Nebengebäude und behelfsmäßige Bauten aller Art sind nicht zulässig. An der Westseite der Gebäude können für die Erdgeschoßwohnungen Terrassen angelegt werden.

II.)

a) zweiter Satz

Die festgesetzte Baunutzungsziffer gibt die Grenze an, bis zu der Abweichungen von der im Plan dargestellten Bebauung zugestimmt werden können.

8. Ferner sind auf dem Grundstück ein Kleinkinderspielplatz, ein Wäschetrockenplatz, ein Teppichkloppplatz sowie Abstellplätze für Müllgefäße zu schaffen. Diese Anlagen sind vom Bauträger auf einem Plan darzustellen und dem Stadtbauamt zur Genehmigung vorzulegen.

b) Dorfbiet

1. Die Sockelhöhen sind den vorhandenen Nachbarbauten anzupassen.
2. Die Baukörper sind als grau gefugte rote Ziegelrohbauten (freistehende Einzelhäuser) aufzuführen.
3. wie unter a 3), jedoch 52° Dachneigung
4. -6-, wie unter a) 4-6
7. Nebengebäude sind von dem gleichen Material, wie die Wohnbauten zu erstellen und mit einem Flach- oder Pultdach (Neigung bis 12°) zu versehen. Zulässig sind Massiv- oder Pappdächer. Eindeckung mit Wellasbestzementplatten ist ebenfalls zulässig.

IV. Versorgungseinrichtungen

Die Versorgung der Bauten mit Wasser und Strom ist durch Anschlußmöglichkeit an das vorhandene städt. Versorgungsnetz gewährleistet.

V. Abwasser und Fäkalienbeseitigung

Noch keine Vollkanalisation. Diese ist erst in einigen Jahren zu erwarten.

Sämtliche Grundstücke sind mit einer Hauskläranlage zu versehen. Die geklärten Abwässer sind durch Untergrundverrieselung abzuleiten. Im Dorfbiet sind Trockenklosetts bis zur Einführung der Vollkanalisation ebenfalls zulässig.

VI. Die Müllbeseitigung

erfolgt für das Wohngebiet durch die städt. Müllabfuhr. Für das Dorfbiet besteht kein Anschlußzwang. Eine Abfuhr erfolgt nur auf Antrag der Eigentümer.

VII. Feuerlöscheinrichtungen

Auf dem Grundstück Kamper Weg 141 befindet sich ein Tiefbrunnen, der nach Angabe der freiwilligen Feuerwehr ausreichend Wasser führt, um evtl. auftretende Brände löschen zu können.

VIII. Aufhebung der PVO

Mit Inkrafttreten dieses Planes treten für dessen Geltungsbereich die Festsetzungen der Verordnung (PVO) über die Abgrenzung der Bau- und Außengebiete sowie der einzelnen Bauklassen in der Stadt Itzehoe vom 21. Januar 1954 außer Kraft.

Itzehoe, den 21. Januar 1963

Der Magistrat

Stadtbauamt

(S c h u l z)

(R u s c h)