

Text zur Planzeichnung

des Bebauungsplanes Nr. 29 der Stadt Itzehoe für ein Wohnbaugelände am Wellenkamp (Hinterer Reesiek)

I.) Lage des Gebietes und der Besitzverhältnisse

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

II.) Zulässige Nutzung der Grundstücke

a.) Art der baulichen Nutzung (Baugebiet)

Gemäß § 1, Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BNVO) sind die Bauflächen des Planungsgebietes nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung teils als "reines Wohngebiet" (WR), teils als "allgemeines Wohngebiet" (WA) und teils als "Dorfgebiet" (MD) festgesetzt worden. Die Abgrenzung dieser Gebiete gegeneinander und gegen anders zu nutzende Flächen ist aus der Planzeichnung ersichtlich:

Die Bebauung hat für das

- 1.) reine Wohngebiet gemäß § 3
- 2.) allgemeine Wohngebiet gemäß § 4
- 3.) Dorfgebiet gemäß § 5

der Baunutzungsverordnung zu erfolgen.

Soweit das reine und allgemeine Wohngebiet eine eingeschossige Bebauung ausweist, sind je Hausseinheit nicht mehr als 2 Wohnungen zulässig.

b.) ~~Planzeichnung fünf Rückspitze~~
~~Das Maß der baulichen Nutzung (§16 BNVO)~~

~~ist durch Eintragung der vorhandenen und geplanten Bebauung mit Angabe der zwingend einzuhaltenden Vollgeschosse und den überbaubaren Grundstücksflächen in der Planzeichnung festgesetzt. Abweichungen von den Gebäudebegrenzungen sind nur dort zugelassen, wo diese gestrichelt dargestellt sind.~~

c.) Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 BNVO)

Die Abgrenzung der überbaubaren gegen die nichtüberbaubaren Grundstücksflächen ist durch Baulinien und Baugrenzen festgelegt.

d.) Garagen und Einstellplätze

für Kraftfahrzeuge sind an den dafür in der Planzeichnung festgesetzten Stellen zu errichten bzw. anzulegen.

e.) Die Bauweise

wird gemäß § 22 BNVO teils als "offene", teils als "geschlossene" festgesetzt. Soweit der Bauwisch (seitlicher Grenzabstand) nicht durch Maßangaben in der Planzeichnung besonders festgelegt ist, hat dieser bei der

- 1.) eingeschossigen Bebauung an den Seiten, wo die Errichtung der Garagen im Bauwisch vorgesehen ist, 3,00 m, im übrigen mindestens 2,50 m
- 2.) zweigeschossigen Bebauung mindestens 3,00 m
- 3.) dreigeschossigen Bebauung mindestens 4,00 m zu betragen.

Abfchnitt II

b.) Das Maß der baulichen Dichtung (§ 16 BNVO)
ist in der Planzeichnung eindeutig durch
Angabe von "Grundflächenzahlen" (0,2 bzw. 0,25)
zum Teil durch Einzeichnung der
"Grundflächen der baulichen Anlagen"
und der Lage der Wollgrasgasse festgelegt.

Durch Beschluss der Ratorenversammlung
vom 4. Dezember 1964 ist auf die im
Genehmigungsbeschluss IX 37C 313/04. 14. 39(29)
vom 17. August 1964 des Ministerialrats
für Arbeit, Verkehr und Wohnbau
des Landes Thüringen - Göttingen enthaltenen
Anforderungen zurückzuführen ist die
Abfchnitt II.) Absatz b.) nun erfüllt
worden.

Der Ministerialrat
gez. Gehl
Linsgenstein

f.) Die Tiefe (Bautiefe)

der Vordergebäude ist bei den Geschossbauten durch die konkrete Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen gegeben. Bei den eingeschossigen Bauten soll sie 12,0 m nicht überschreiten. In Ausnahmefällen, wie z.B. bei Winkel- und T-förmigen Baukörpern, kann jedoch eine Tiefe bis zu 15,00 m zugelassen werden.

g.) Ausweisung von Grünflächen

1.) Kinderspielplatz

Eine Fläche im südlichen Teil des Planungsgebietes ist als Kinderspielplatz ausgewiesen.

2.) Dauerkleingärten

Die Trennung des im Bebauungsplan Nr. 22 behandelten Industriegebietes und des hier behandelten Wohngebietes ist durch die Ausweisung eines Dauerkleingartengeländers an der Ostseite des Planungsgebietes vorgenommen worden.

Sollte sich die ausgewiesene Dauerkleingartenfläche als zu groß erweisen, so ist für Teile davon die erwerbsgärtnerische Nutzung zulässig. Die Entscheidung darüber, ob und für welche Teile die erwerbsgärtnerische Nutzung zugelassen werden kann, wird dem Magistrat übertragen.

III.) Geschaltung der baulichen Anlagen

- 1.) Das Planungsgebiet ist unterteilt in Flächen für helle Putzbauten und gefugte Ziegelrohbauten. Die Putzbauten sind mit einem normalen Außen- oder Schlammputz mit heller Farbgebung zu versehen. Eine Verblendung mit hellen Klinkern ist ebenfalls zulässig. Die Ziegelrohbauten sind mit roten Ziegelsteinen aufzuführen und grau zu verfugen.
- 2.) Für die Dacheindeckung der Wohnbauten sind S- oder Falzpfannen zu verwenden. Die zulässigen Dachneigungen und -arten sind in der Zeichenerklärung angegeben. Die Garagen sollen flache, mit Pappe oder Wellasbestzementplatten eingedeckte Dächer erhalten.
- 3.) Die Sockelhöhen werden maximal mit 0,50 m festgesetzt. Soweit in den Geschossbauten der Einbau von Differenzstufen erforderlich ist, darf die Sockelhöhe hierbei höchstens 1,00 m über Terrain betragen.
- 4.) An den Straßen sind die Grundstücke mit einer ca. 60 cm hohen Laubhecke einzufriedigen. Eine niedrige Sockelmauer aus demselben Material wie die Gebäude, evtl. mit Zierzaun, kann zugelassen werden. Betonpfähle sind im Sichtbereich der Straßen unzulässig. Die seitlichen Grenzen können durch Maschendrahtzäune bis zu 1,00 m Höhe oder durch Grünhecken markiert werden.
- 5.) Die Vorgärten sind als Grünflächen zu gestalten (Ziergarten).
- 6.) Verbeanlagen sind nur im Rahmen der Ortssatzung der Stadt Itzehoe vom 28.11.1950 zum Schutze des Stadtbildes zulässig.

- 7.) Behelfsmäßige Bauten aller Art sind nicht zulässig. Soweit die Grundstücke für die Anlage von Terrassen geeignet sind, ist die Anlage derselben gestattet.
- 8.) Auf den Grundstücken für Geschosßbauten sind Kleinkinderspielplätze, Wäschetrocken- und Teppichklopfplätze und, soweit keine Müllgefäßboxen eingebaut werden, außerdem Abstellplätze für Müllgefäße zu schaffen. Diese Anlagen sind vom jeweiligen Bau-träger in einem Plan darzustellen und dem Stadtbauamt zur Genehmigung vorzulegen. Im übrigen sind die Frei-flächen als Grünanlagen herzurichten.

IV.) Versorgungseinrichtungen

Die Versorgung der Bauten mit Wasser, Strom und Gas erfolgt durch Verlegung von entsprechenden Leitungen.

V.) Abwasser- und Fäkalienbeseitigung

Die Entwässerung des Planungsgebietes erfolgt im Trennsystem. Für den Stadtteil Wellenkamp soll eine besondere Kläranlage gebaut werden. Mit den Planungsvorbereitungen ist bereits begonnen worden. Der Baubeginn wird noch in diesem Jahre angestrebt.

Die Ableitung des Regenwassers erfolgt durch eine Regenkanalisation, die zu den Gräben (Vorfluter) der westlich vom Kamper Weg liegenden Marsch geführt wird.

Soweit Gebäude vor Inbetriebnahme der geplanten Kläranlage errichtet werden, sind die anfallenden häuslichen Schmutzwässer vorerst in Hauskläranlagen zu reinigen und sodann durch Untergrundverrieselung zu beseitigen. Sofern ausreichende Kläreffekte erzielt werden, ist ggfs. eine vorläufige Ableitung der geklärten Hausabwässer in die Regenkanäle möglich.

Die Zustimmung der Wasseraufsichtsbehörde beim Landrat des Kreises Steinburg und des Marschenbauamtes ist für jeden Einzelfall erforderlich.

VI.) Die Müllbeseitigung

erfolgt durch die städtische Müllabfuhr.

VII.) Feuerlöscheinrichtungen

Die Aufstellung von Hydranten wird vorgesehen. Die Bestimmung über die erforderliche Anzahl der Hydranten sowie deren Standorte trifft der Magistrat im Einvernehmen mit der Ordnungsbehörde. Als ^{satzliche} ~~zulässige~~ Entnahmestelle für Löschwasser im Notfalle ist die mit Wasser gefüllte Kiesgrube am Kamper Weg, nördlich des Planungsgebietes, anzusehen.

VIII.) Aufhebung der PVO

Mit Inkrafttreten dieses Planes treten für dessen Geltungsbereich die Festsetzungen der früheren Verordnung (PVO) über die Abgrenzung der Bau- und Außengebiete sowie der einzelnen Bauklassen in der Stadt Itzehoe vom 21. Januar 1954, die gemäß § 173 Abs. 3 des Bundesbaugesetzes weiter gilt, außer Kraft.

Aufgestellt:

Stadt Itzehoe, den 3. März 1964 - 6 -

Der Magistrat

Bürgermeister

Stadtbauamt
(Krusch)
Baurat