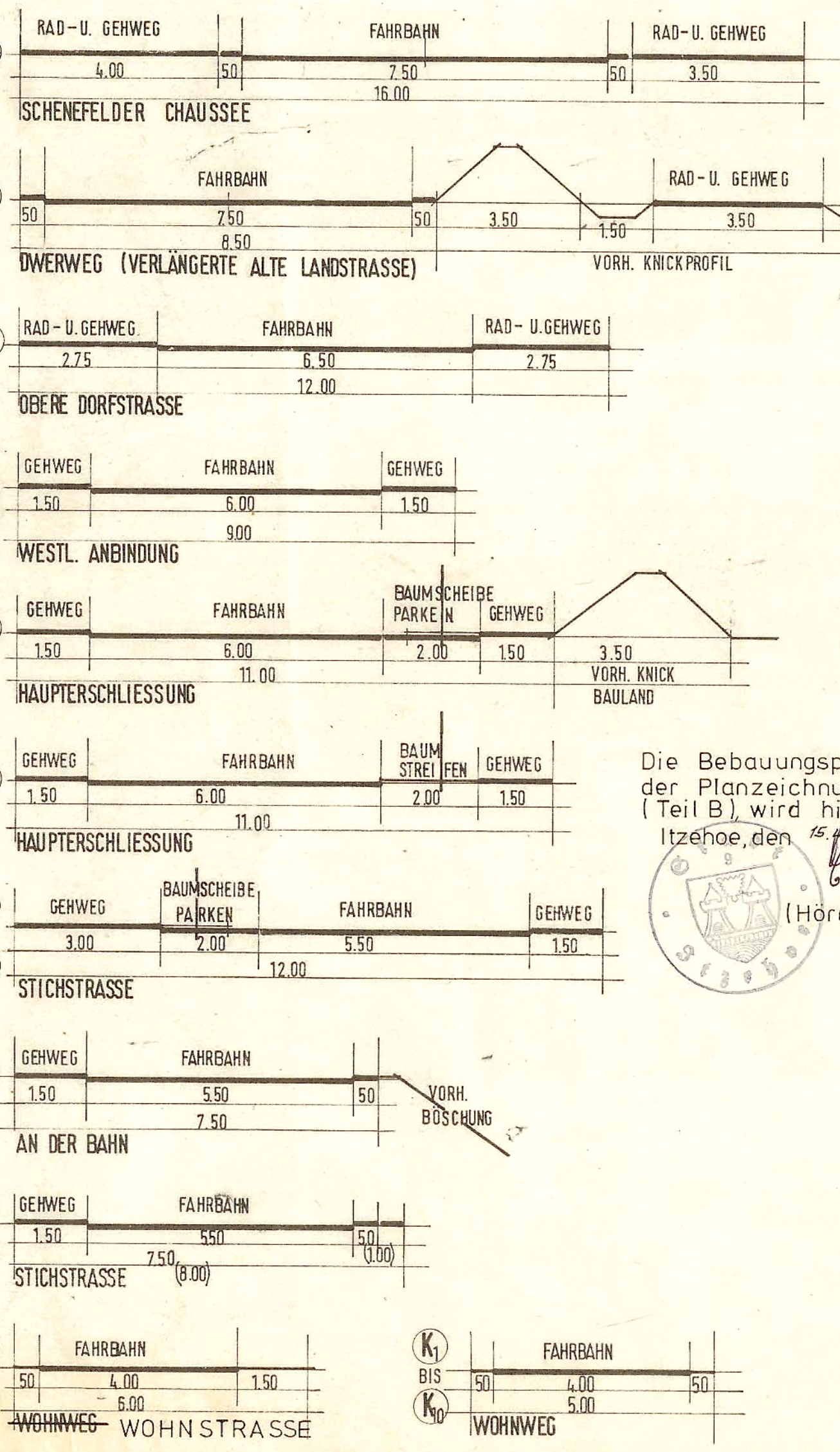


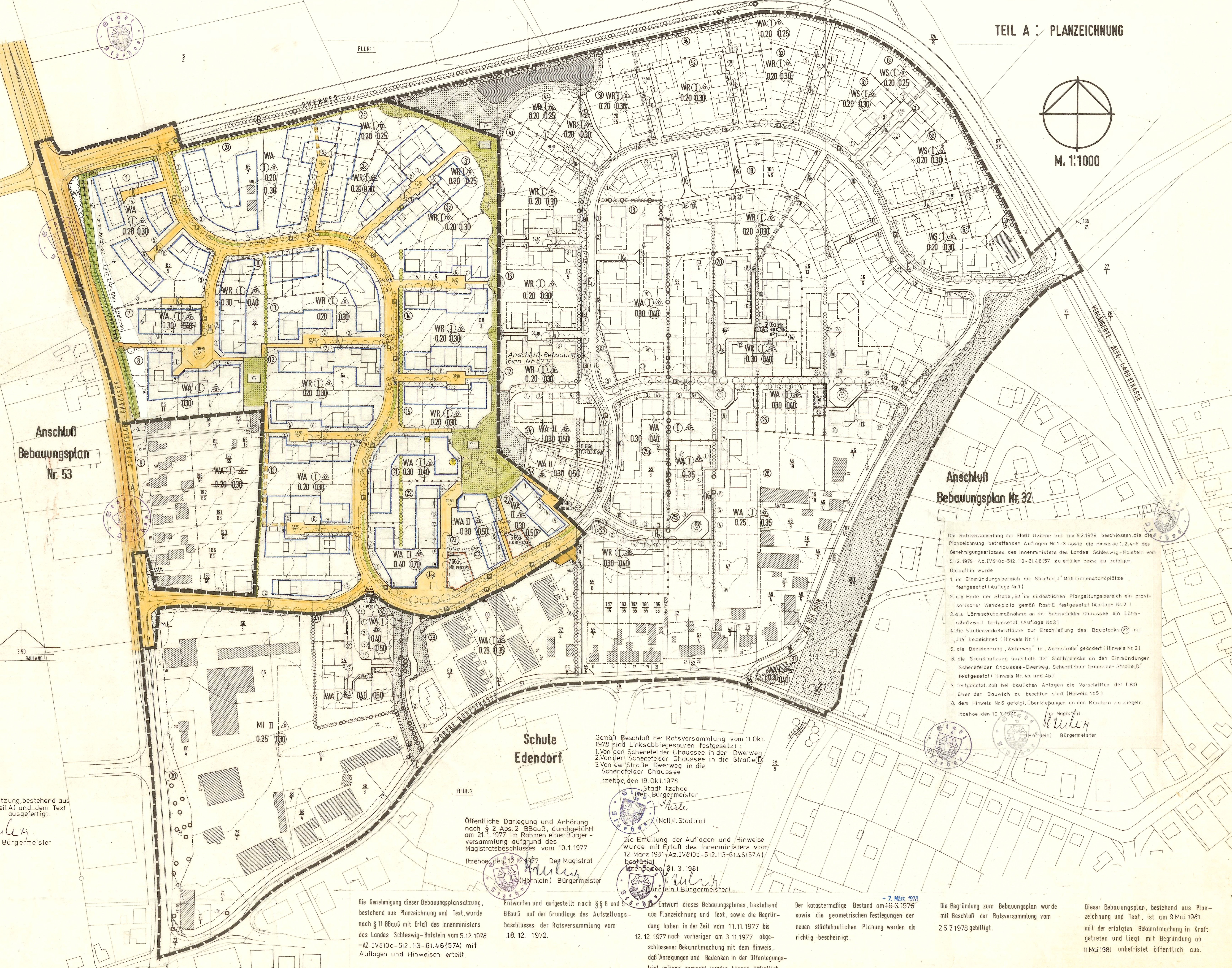
ZEICHNERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
I. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS)		
WS	Bebauungsplan Nr. 57 - Westlicher Teil - Grundfläche des räumlichen Geltungsbereichs Art der baulichen Nutzung	§9 Abs. 7 BBAuG
WR	Kleinsiedlungsgebiete	§9 Abs. 1 Nr. 1 BBAuG
WA	Reine Wohngebiete	§2 BauNVO
MI	Allgemeines Wohngebiet	§3 BauNVO
	Mischgebiet	§4 BauNVO
0.20	Maß der baulichen Nutzung	§9 Abs. 1 Nr. 1 BBAuG
0.30	Grundflächenzahl -GRZ-	
II	Geschoßflächenzahl -GFZ-	§16 u. 17 BauNVO
	Zahl der Vollgeschosse, zwingend	
	Zahl der Vollgeschosse, maximal	
	Bauweise	§9 Abs. 1 Nr. 2 BBAuG
	Offene Bauweise, nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig	§22 Abs. 2 BauNVO
	Offene Bauweise, nur Hausgruppen zulässig (siehe Text: Abweichende Bauweise)	§22 Abs. 4 BauNVO
	Überbautare Grundstücksflächen	§9 Abs. 1 Nr. 2 BBAuG
	Baugrenzen	§23 BauNVO
	Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücksflächen (Sichtdreiecke)	§9 Abs. 1 Nr. 10
	Abgrenzung von Baugebieten unterschiedlicher Art u.o. Maßes der baulichen Nutzung	§1 Abs. 2 u. §16 Abs. 4 BauNVO
Ga	Flächen für Gemeinschaftsgärten und deren Zufahrt auf dem Baugrundstück	§9 Abs. 1 Nr. 22 BBAuG
	Gestaltung der baulichen Anlagen	§9 Abs. 4 BBAuG
	Dachneigungsbereich	
	Erhalten von Bäumen	§9 Abs. 1 Nr. 25 BBAuG
	Erhalten und Anpflanzen von Knicks	§9 Abs. 1 Nr. 20 BBAuG
	Verkehrsflächen	§9 Abs. 1 Nr. 11 BBAuG
	Stroßenverkehrsfläche	
	Öffentliche Parkfläche	
	Stroßenbegrenzungslinie, Begrenzung sonstiger Verkehrsflächen	
	Stroßenbegleitgrün	
	Baumstreifen	
	Grünflächen	
	Öffentliche Grünflächen	§9 Abs. 1 Nr. 15 BBAuG
	Wasserflächen	§9 Abs. 1 Nr. 16 BBAuG
	Spielfläche	
	Parkanlage	§9 Abs. 1 Nr. 21 BBAuG
	Leistungsrecht, zugunsten der Stadt Itzehoe belastete Flächen	§9 Abs. 1 Nr. 22 BBAuG
	Versorgungsanlagen	§9 Abs. 1 Nr. 22 BBAuG
	Zentrale Antennenanlage	
	Umfarmstation	
	Gasdruckreglerstation	
	Geplante Höhenlage der Verkehrsflächen, Oberkante Fertigsockel über N.N.	§9 Abs. 1 Nr. 11 BBAuG
	Lärmschutzwall-Fläche für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	§9 Abs. 1 Nr. 25 BBAuG
II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER		
12	Flurstückennummern	
5	Vorhandene Flurstücks- und Grundstücks-grenzen	
	Wegfallende Grenzen	
	Vorhandene Bebauung	
	Geplante Bebauung	
	Zubehörende bauliche Anlagen	
	In Aussicht genommener Zuschchnitt der Grundstücke	
	Numerierung der in Aussicht genommenen Grundstücke und Nutzungseinheiten	
	Ordnungsnummer der Baublöcke	
	Höhenschichtlinie mit Höhenangabe über N.N.	
	Gemeinschaftsmüllbox für die Anlieger der Wohnstraßen	

REGELPROFILE M. 1:100



SATZUNG DER STADT ITZHOE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 57/A - WESTLICHER TEIL -



Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgesetzt. Itzehoe, den 19. Okt. 1978
 (Hörnlein) Bürgermeister

Öffentliche Darlegung und Anhörung nach § 2 Abs. 2 BBAuG, durchgeführt am 21. 12. 1977 im Rahmen einer Bürger-versammlung aufgrund des Magistratsbeschlusses vom 10. 1. 1977. Itzehoe, den 12. 12. 1977
 (Hörnlein) Bürgermeister

Gemäß Beschluß der Ratsversammlung vom 11. Okt. 1978 sind Linksabtiegsparan festgesetzt: 1. Von der Schenefelder Chaussee in den Dwerweg 2. Von der Schenefelder Chaussee in die Straße 3. Von der Straße Dwerweg in die Schenefelder Chaussee. Itzehoe, den 19. Okt. 1978
 (Hörnlein) Bürgermeister

Die Erfüllung der Auflagen und Hinweise wurde mit Erlaß des Innenministers vom 12. März 1981 (Az. IV 610c-512.113-61.46/57A) bestätigt. Itzehoe, den 31. 3. 1981
 (Hörnlein) Bürgermeister

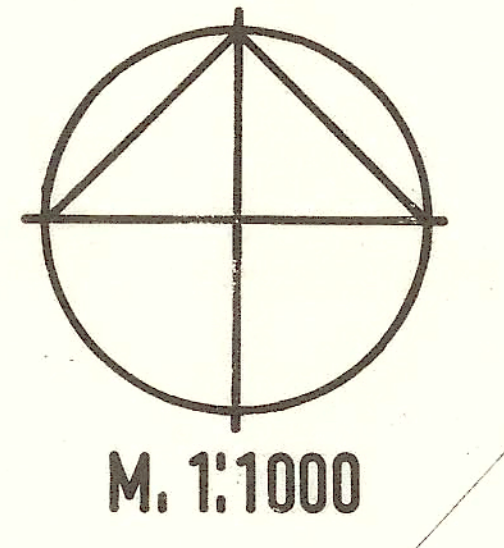
Die Genehmigung dieser Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus Planzeichnung und Text, wurde nach § 11 BBAuG mit Erlaß des Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 5. 12. 1978 -AZ. IV 610c-512.113-61.46/57A- mit Auflagen und Hinweisen erteilt. Itzehoe, den 19. 2. 1979
 (Hörnlein) Bürgermeister

Entworfen und aufgestellt nach §§ 8 und 9 BBAuG auf der Grundlage des Aufstellungs-beschlusses der Ratsversammlung vom 16. 12. 1972. Entwurf dieses Bebauungsplanes, bestehend aus Planzeichnung und Text, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 11. 11. 1977 bis 12. 12. 1977 nach vorheriger am 3. 11. 1977 ab-geschlossener Bekanntmachung mit dem Hinweis, daß Anregungen und Bedenken in der Offenlegungs-frist geltend gemacht werden können, öffentlich aus-gelegen. Itzehoe, den 12. 12. 1977
 (Hörnlein) Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 16. 6. 1978 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Itzehoe, den 23. 8. 1978
 (Trottmann) Ober-Reg. Verm. Rat

Itzehoe, den 30. 8. 1978 (Hörnlein) Bürgermeister
 Itzehoe, den 13. 6. 1981 (Hörnlein) Bürgermeister

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Anschluß Bebauungsplan Nr. 32

Die Ratsversammlung der Stadt Itzehoe hat am 6. 2. 1979 beschlossen, die Planzeichnung betreffend den Bebauungsplan Nr. 1-3 sowie die Hinweise 1, 2, 4-6 des Genehmigerlasses des Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 5. 12. 1978 -Az. IV 610c-512.113-61.46/57- zu erlauben bzw. zu befehlen. Daraufhin wurde 1. im Einbindungsbereich der Straßen 'J' Mülltonnenstandplätze festgesetzt (Aufgabe Nr. 1) 2. am Ende der Straße 'Ez' im südöstlichen Planlegungsbereich ein provisorischer Wendeplatz gemäß Rost'E festgesetzt (Aufgabe Nr. 2) 3. als Lärmschutzmaßnahme an der Schenefelder Chaussee ein Lärmschutzwall festgesetzt (Aufgabe Nr. 3) 4. die Straßenverkehrsfläche zur Erschließung des Baublockes 22 mit 'J18' bezeichnet (Hinweis Nr. 1) 5. die Bezeichnung 'Wohnweg' in 'Wohnstraße' geändert (Hinweis Nr. 1) 6. die Grundnutzung innerhalb der Sichtdreiecke an den Einmündungen Schenefelder Chaussee-Dwerweg, Schenefelder Chaussee-Straße 'D' festgesetzt (Hinweis Nr. 4a und 4b) 7. festgesetzt, daß bei baulichen Anlagen die Vorschriften der LBO über den Bauwuch zu beachten sind (Hinweis Nr. 5) 8. dem Hinweis Nr. 6 gefolgt, Überklebungen an den Rändern zu siegeln. Itzehoe, den 10. 7. 1979
 (Hörnlein) Bürgermeister

TEIL B: TEXT

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

- Art der baulichen Nutzung: (§9 Abs. 1 Nr. 1 BBAuG in Verbindung mit §§ 1 bis 15 BauNVO)
 - 1.1 Reine Wohngebiete -WR- und Allgemeine Wohngebiete -WA-, Geltungsbereich Baublöcke 1-3, 7, 8, 10-15 und 21-23. Es sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.
 - 1.2 Allgemeines Wohngebiet -WA-, Geltungsbereich Baublöcke 1. Die Ausnahme 6 des §4 Abs. 3 BauNVO ist zulässig.
- Höhepunkte der baulichen Anlagen: (§9 Abs. 2 in Verbindung mit §21 Abs. 1 BBAuG)
 - Die Oberkanten der Erdgeschoßfußböden werden für sämtliche Baugrundstücke mit maximal 0,50 m über der mittleren Höhenlage des jeweils zugehörigen Straßenquerschnittes bzw. des Wohnweges festgesetzt.
- Abweichende Bauweise (§9 Abs. 1 Nr. 2 BBAuG in Verbindung mit §22 Abs. 4 BauNVO)
 - Für die Baublöcke 8, 10, und 23, 22, wird eine von §22 Abs. 1 BauNVO abweichende Bauweise - Hausgruppen länger als 50 m sind zulässig - festgesetzt.
- Von der Bebauung freizuhaltende Grundstücke (Sichtdreiecke): (§9 Abs. 1 Nr. 10 BBAuG)
 - In den Sichtdreiecken sind Nebenanlagen und Einrichtungen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig. Einfriedigungen und Bepflanzungen dürfen eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten. Innerhalb der Sichtdreiecke an Straßeneinmündungen ist die Anlage von Grundstückszufahrten unzulässig.
- Festsetzungen über die äußere Gestalt der baulichen Anlagen: (§9 Abs. 4 BBAuG in Verbindung mit § 1 Bauges. G.)
 - §1 Für die Wohngebäude werden folgende Materialien und Dachneigungen festgesetzt:

Außenwandmaterial	geneigetes Dach in °/Flachdach	Baublock	Geltungsbereich Grundstücke
Kalksandstein u. heller Putz	Flachdach	252	gesamt
	28° - 38°	23	4, 5
		22	2, 3
		31	gesamt
		32	1-3
	Flachdach	7	gesamt
	28° - 36°	1	2, 3, 6, 7
		3, 2	4-7
		1, 4	1-4
		11	1-3
		12	1-4
Gelbe bis hellbraune Verblender		21	5-9
		22	1
		2, 3	1-3
	28° - 36°	8	gesamt
		10	gesamt
		11	1-3
		11	4, 5
Rote bis dunkelbraune Verblender	> 45°	22, 23, 23, 2	gesamt
		21	1, 4, 5, 8, 9
		1, 4	1-4
		12	5-8
		13	gesamt
		1, 4	5-7
		15	gesamt
		21	gesamt
- Dacheindeckungsmaterial: Es sind für die einzelnen Baugruppen in der Farbgebung einheitliche rote, braune oder anthrazitfarbene Dachziegel zu verwenden. 5, 2 Garagen Die Außenwände der Garagen sind in den Materialien der Hausgebäude auszubilden. Die einzelnen Gemeinschaftsgaragen - Anlagen sind in einheitlichen Material herzustellen.

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 57 - STADT ITZHOE - EDENDORF/NORD - WESTLICHER TEIL

PLANVERFASSER: ARCHITECTENBÜRO SCHAFFER FERDINAND EHLERS ARCHITECTEN - STADTPLANER - DIPL. ING. KREPMANNSTR. 3 2 HAMBURG 20 TEL. 040/48 79 54 7-2 78 FELD MANNSTR. 4 221 ITZHOE TEL. 04821/8141 24-7-78

FREIGABE: 15. 5. 77 7-10-77 7-2-78