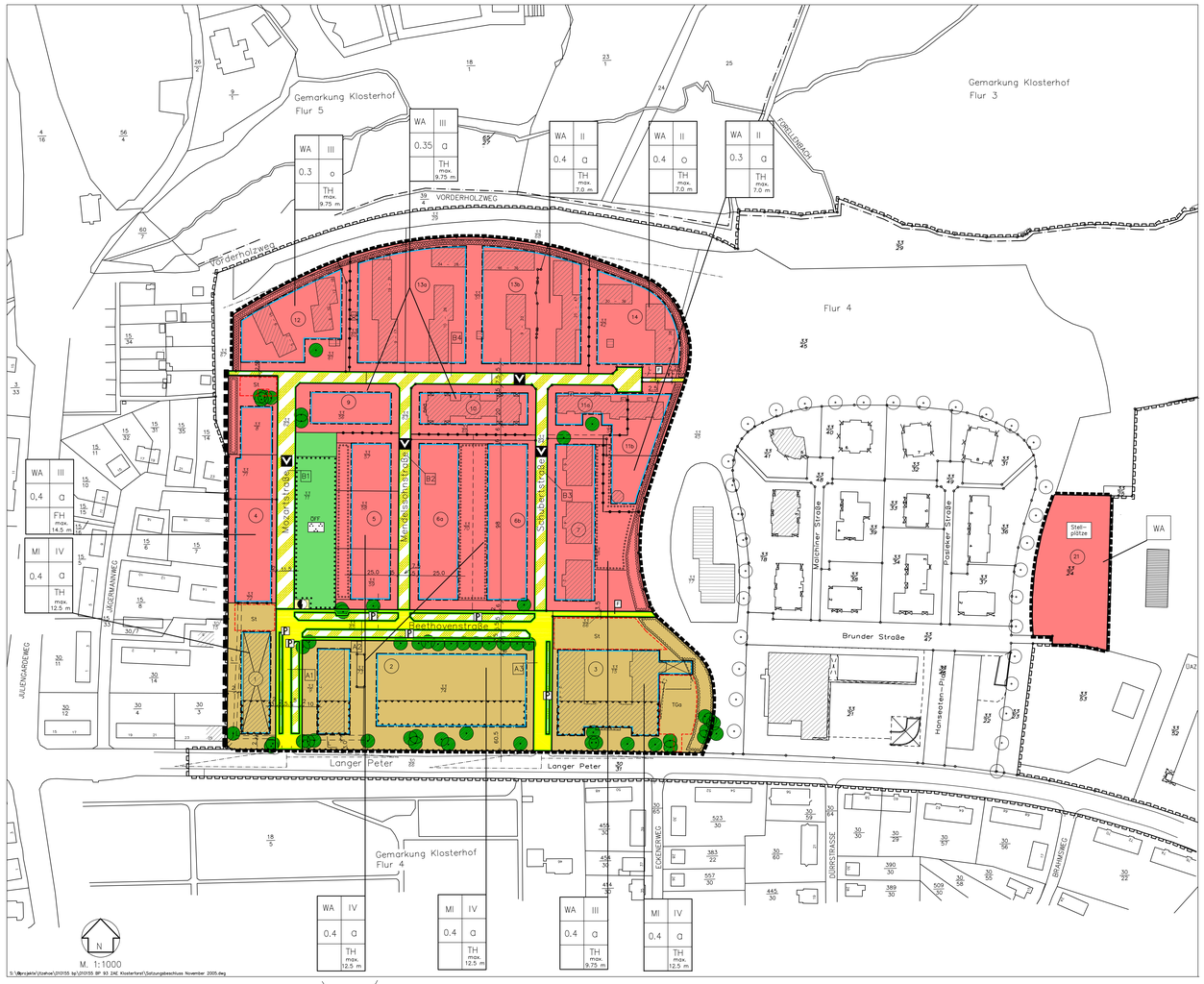
SATZUNG DER STADT ITZEHOE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 93, 2. ÄNDERUNG

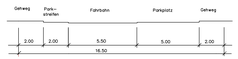
FÜR DEN WESTLICHEN BEREICH DES WOHNPARKS KLOSTERFORST UND DAS FLURSTÜCK 33/24

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung durch die Ratsversammlung vom 23.06.2005 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 93, 2. Änderung der Stadt Itzehoe für den westlichen Bereich des Wohnparks Klosterhof und das Flurstück 33/24, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

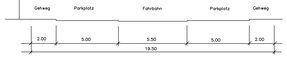
TEIL A: PLANZEICHNUNG



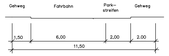
ERSCHLIESSUNGSSTRASSE A1



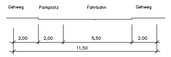
ERSCHLIESSUNGSSTRASSE A2



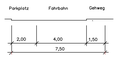
ERSCHLIESSUNGSSTRASSE A3



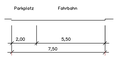
ERSCHLIESSUNGSSTRASSE B1



ERSCHLIESSUNGSSTRASSE B2/B3



ERSCHLIESSUNGSSTRASSE B4



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	I. FESTSETZUNGEN	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs für den Bebauungsplan Nr. 93	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs für den Bebauungsplan Nr. 93, 2. Änderung	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Art der baulichen Nutzung	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
WA	Allgemeine Wohngebiete (s. Text Nr.1.1)	§ 4 BauNVO
MI	Mischgebiete (s. Text Nr.1.2)	§ 6 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
z.B. 0,4	Grundflächenzahl	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
z.B. TH max. 12,5 m	Höchstzulässige Traufhöhe (s. Text Nr.2)	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
z.B. FH max. 14,5 m	Höchstzulässige Firsthöhe (s. Text Nr.2)	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
	Bauweise, Baugrenzen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
o	Offene Bauweise	§ 22 Abs. 1 BauNVO
a	Abweichende Bauweise (s. Text Nr. 3)	§ 22 Abs. 4 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 BauNVO
	Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen z.B. von Baugebieten (und bzw. oder) Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	Verkehrsflächen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
F	Fußweg	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
V	Verkehrsberuhigter Bereich	
P	Öffentliche Parkfläche	
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	
	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 BauGB**
	Flächen für Versorgungsanlagen	§ 9 abs. 1 Nr. 12 BauGB
	Trafo	
	Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
OFF	Öffentliche Grünflächen	
	Parkanlage	
	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	**§ 9 Abs. 1 Nr. 25a u. b BauGB**
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Bäume zu erhalten (s. Text Nr.7.4)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Sonstige Planzeichen	
	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (s. Text Nr. 5)	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
L	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (s. Text Nr.6.2)	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
St	Stellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
TGa	Tiefgaragen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Stell-plätze	Besonderer Nutzungszweck von Flächen (s. Text Nr. 9)	§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB
	Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Lärmimmissionen und Zusammenfassung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (November 1989)(s. Text Nr.4)	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	II. Darstellungen ohne Normcharakter	
	vorhandene bauliche Anlagen	
	Zukünftig fortfallende bauliche Anlagen	
12	Hausnummer	
	vorhandene Flurstücksgrenze	
	vorhandene Flurgrenze	
51/2	Flurstücksbezeichnung	
	zukünftig fortfallende Flurstücksgrenze	
	in Aussicht genommener Zuschnitt der (Bau)grundstücke	
15,00	Bemessung in m	
	Sichtdreieck	
1	Baublocknummer	
A	Bezeichnung der Planstraße	
	Böschung	
	Fahrbahn	
	III. Nachrichtliche Übernahmen	**§ 9 Abs. 6 BauGB**
	30,00 m Waldschutzstreifen	§ 32 Abs. 5 LWaldG

TEIL B: TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 4, 5 und 6 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 Abs.3 Nr.1,4,5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

1.2 Mischgebiete

In den festgesetzten Mischgebieten (MI) sind die nach § 6 Abs. 2 Nr. 6 – 8 BauNVO allgemein zulässigen sowie die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

In den festgesetzten Mischgebieten (MI) sind Einzelhandelsbetriebe für Güter des täglichen Bedarfs zulässig, wenn ihre Größe 1200 m2 Geschoßfläche (d. h. 900 m2 Verkaufsfläche) nicht überschreitet. Sonstige Einzelhandelsbetriebe sind zulässig, wenn ihre Größe 450 m2 Geschoßfläche (d. h. 300 m2 Verkaufsfläche) nicht überschreitet.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die festgesetzten Traufhöhen bzw. Firsthöhen als Mindest- bzw. als Höchstmaß sind auf die Oberkante der die Gebäude erschließenden Verkehrsflächen zu beziehen.

3. Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

In den Baublöcken mit festgesetzter abweichender Bauweise sind Gebäude gem. § 22 Abs. 2 BauNVO in offener Bauweise mit Gebäudelängen über 50 m zulässig.

4. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

In den festgesetzten Flächen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist passiver Lärmschutz nach DIN 4109 entsprechend den in Tabelle 1 zusammengefaßten Lärmpegelbereichen vorzusehen.

Tabelle 1 Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 (11/1989)

Baublock / Seite	Lärmpegelbereich
Südliche Fassaden zum Langen Peter in den Baublöcken Nr. 1, 2 und 3	IV
Östliche und westliche Fassadenanteile in den Baublöcken Nr. 1, 2 und 3	III

Tabelle 2 enthält die sich daraus ergebenden Anforderungen an das Schalldämmaß der Außenbauteile.

Tabelle 2: Lärmpegelbereiche und erforderliche Schalldämmaße nach DIN 4109, Tabelle 8 (11/1989)

Lärmpegelbereich	maßgeblicher Außenlärmpegel	erforderliches bewertetes Schalldämmaß der Außenbauteile 1)	
		Wohnräume, Übernachtungs- u. Unterrichtsräume	u. ähnliches
		db(A)	
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35

1) resultierendes Schalldämmaß des gesamten Außenbauteils, d. h. Wände und Fenster zusammen

Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauvorhaben ist im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren die Eignung der gewählten Gebäudekonstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

4.2 Bei Tiefgaragenzufahrten sind in dem Geschoß der Zufahrt sowie in dem darüber liegendem Geschoß bei Wohnnutzungen Fenster in einer Entfernung von jeweils 10 m von der Zufahrtsseite als Schallschutzfenster der Schallschutzklasse II auszuführen.

5. Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Auf den Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, sind Stellplätze und Garagen sowie deren Zufahrten und Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO unzulässig.

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

6.1 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen werden zugunsten der Allgemeinheit als Gehrecht sowie zu gunsten der Versorgungsbetriebe als Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt.

6.2 Die mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen werden zugunsten der Versorgungsbetriebe festgesetzt.

7. Grünordnung (§§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a und b BauGB i.V.m. § 8a Abs. 1 BNatSchG und § 9 Abs. 2 LNatSchG)

7.1 Pro angefangene 400 m2 der Grundstücksfläche ist min. ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen, dessen Kronendurchmesser im ausgewachsenen Zustand mehr als 6 m beträgt.

7.2 Auf den ebenerdigen Stellplatzanlagen sind alle 4 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

7.3 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit einer geeigneten Bepflanzung zu gestalten. Die Flächen dürfen mit Tiefgaragen unterbaut werden.

Auf den Flächen sind folgende Nebenanlagen zulässig:

– befestigte Wege und Sitzplätze, Kinderspielgeräte, Pergolen und Laubengänge.

Außerdem sind bauliche Anlagen, die für eine Belichtung und Belüftung der Tiefgarage erforderlich sind, zulässig.
Die baulichen Anlagen dürfen insgesamt einen Flächenanteil von 10 % an den zum Anpflanzen festgesetzten Flächen nicht überschreiten, wobei die einzelnen Elemente mit Ausnahme der befestigten Flächen eine max. Grundfläche von jeweils 4 m2 haben dürfen.

7.4 Für die anzupflanzenden Bäume und Gehölzgruppen sind standortgerechte, mengenmäßig überwiegend heimische Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten. Abgängige Gehölze sind durch Ersatzpflanzungen zu ersetzen. Bäume müssen einen Stammumfang von mind. 18 cm, gemessen in einer Höhe von 1 m über dem Erdboden, aufweisen. Obstbäume sind als Hochstämme zu pflanzen.

7.5 Für die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Bäume und Gehölzgruppen sind bei Abgang Ersatzpflanzungen gem. Pkt. 7.4 vorzunehmen.

7.6 Im Kronenbereich der zu pflanzenden und zu erhaltenden Bäume ist für kleinkronige Bäume eine offene Vegetationsfläche von min. 5 m2, für großkronige Bäume von min. 9 m2 je Baum anzulegen und standortgerecht zu begrünen.
Von Ver- und Entsorgungsleitungen freizuhalten sind folgende Zonen:

a) Bei Neupflanzungen die Fläche in einem Radius von 2 m um den Baum.
b) Bei vorhandenen Bäumen der Kronentraufbereich, jedoch min. eine Fläche in einem Radius von 2 m um den Baum.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen auf Tiefgaragen sind mit einer wurzelraumgeeigneten Mindestbodenüberdeckung von 1,00 m herzurichten.

7.7 Der Wurzel- und Lebensraum der zur Erhaltung festgesetzten Gehölzgruppen dort entsprechend der DIN 18920 höhenmäßig und in seiner Bodengestalt nicht verändert werden.

7.8 Für abgehende Bäume, die zum Erhalt festgesetzt sind bzw. die durch die städtische Baumschutzsatzung geschützt sind ist bis 100 cm Stammumfang ein, je weitere 50 cm Stammumfang ein weiterer Laubbaum heimischer und standortgerechter Art von mindestens 16 cm (Handelsmaß 16/18) Stammumfang, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgehende Neupflanzungen sollen im Verhältnis 1:1 mit einem Stammumfang von mindestens 12 cm gepflanzt werden.

7.9 Rad- und Wanderwege innerhalb der Grünflächen sind mit wassergebundener Decke herzustellen.

8. Oberflächenentwässerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

8.2 Die befestigten Hof- und Zufahrtsflächen und der Überlauf der zu errichtenden Versickerungsanlage sind an den städtischen Regenwasserkanal anzuschließen.

9. Besonderer Nutzungszweck von Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

9.1 In dem mit Besonderem Nutzungszweck "Stellplätze" festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet ist sowohl die Errichtung von ebenerdigen Stellplätzen als auch von Stellplätzen in einer zweigeschossigen Parkpalette möglich.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 92 LBO)

1. Grundstückseinfriedungen

In den allgemeinen Wohngebieten sind die an öffentliche Grünflächen angrenzenden Grundstückseinfriedungen nur als lebende Hecken mit einheimischen Gehölzen von min. 0,80 m Höhe zulässig.

In den allgemeinen Wohngebieten sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen Einfriedungen aus lebenden Hecken mit einheimischen Gehölzen oder Einfriedungen aus Holz bis max. 1,20 m Höhe zulässig.

Massive Einfriedungen bis 0,30 m Höhe und Torpfeiler bis 0,90 m Höhe sind zulässig, sie sind mit demselben Material wie die Hauptbaukörper zu errichten.

2. Grundstückszufahrten und –zugänge

Grundstückszufahrten und –zugänge sind auf das von der Nutzung her notwendige Mindestmaß – höchstens jedoch auf 3,20 m Breite für die Zufahrten bzw. 1,25 m Breite für die Zugänge – zu beschränken.

3. Dächer

Die Dachdeckung ist als Pfanneneindeckung, als begrütes Dach oder als nicht glänzende Metalldeckung auszuführen.

4. Garagen, offene Garagen und Nebenanlagen

Auf Nebenanlagen, Garagen und offenen Garagen sind auch flachgeneigte Dächer zulässig. Die Dachdeckung ist als begrütes Dach auszuführen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom 12.01.1999. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist in der Norddeutschen Rundschau am 11.05.1999 erfolgt.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 Satz 1 BauGB ist aufgrund des Bauausschußbeschlusses vom 09.02.1999 in Form eines öffentlichen Aushanges des Planentwurfes in der Zeit vom 25.05.1999 bis zum 08.06.1999 durchgeführt worden.

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 06.05.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Der Bauausschuss hat am 13.07.1999 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.11.1999 bis zum 16.12.1999 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 03.11.1999 in der Norddeutschen Rundschau ortsüblich bekannt gemacht.

Itzehoe, den 22.11.2005

gez. Blaschke
Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 18.11.2005 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Itzehoe, den 18.11.2005

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

7. Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 05.09.2000 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Ratsversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil) und dem Text (Teil B) am 23.06.2005 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Itzehoe, den 22.11.2005

gez. Blaschke
Bürgermeister

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

Itzehoe, den 22.11.2005

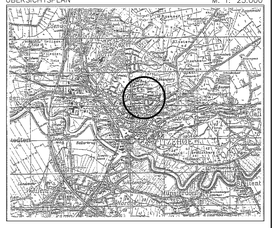
gez. Blaschke
Bürgermeister

10. 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, sind am 01.12.2005 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zumachen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 02.12.2005 in Kraft getreten.

Itzehoe, den 02.12.2005

gez. Blaschke
Bürgermeister

ÜBERSICHTSPLAN M. 1: 25.000



SATZUNG DER STADT ITZEHOE
ÜBER DEN
BEBAUUNGSPLAN NR.93, 2. Änderung

FÜR DEN WESTLICHEN BEREICH DES WOHNPARKS KLOSTERFORST
UND DAS FLURSTÜCK 33/24

MASSTAB: 1:1000	PROJEKTBEARBEITER: STEPANY	DATUM: APRIL 2005

PLANERGRUPPE
JULIUS EHLERS : MARTIN STEPANY
Burg 7A : 25524 Itzehoe : Fon 04821.682.80 : Fax 04821.682.81 : post@ac-planergruppe.de : www.ac-planergruppe.de