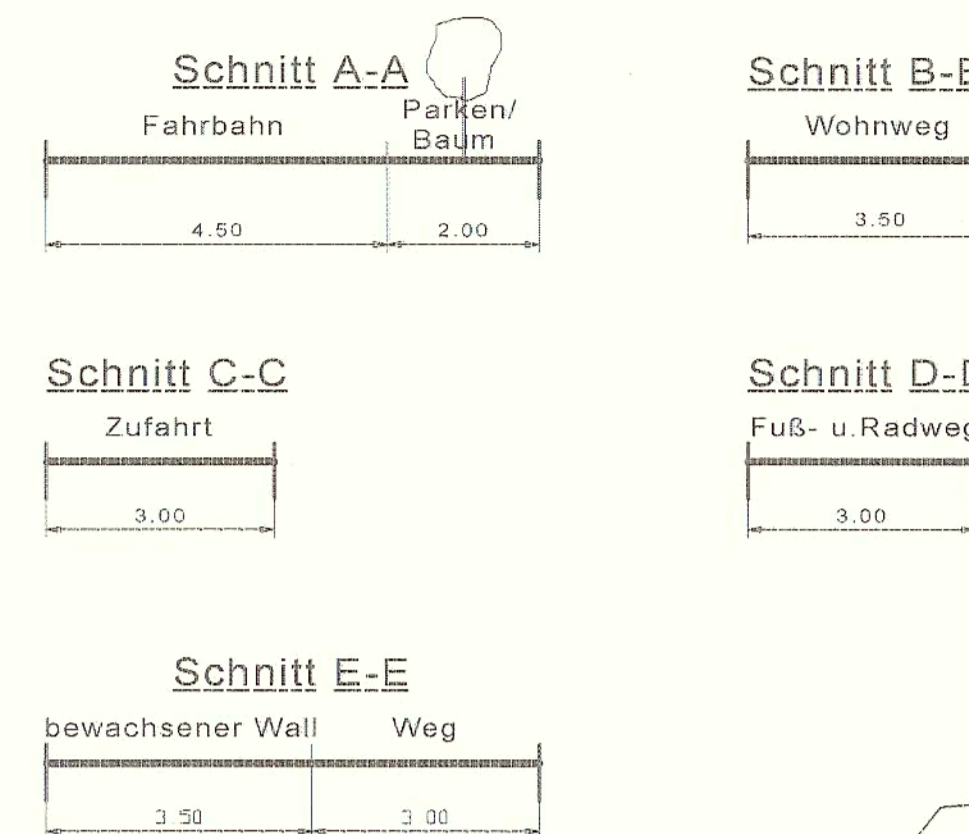


SATZUNG DER STADT ITZEHOE ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR.99 FÜR DAS GEBIET "ELBEBLICK"

Straßenquerschnitte - Maßstab 1 : 100

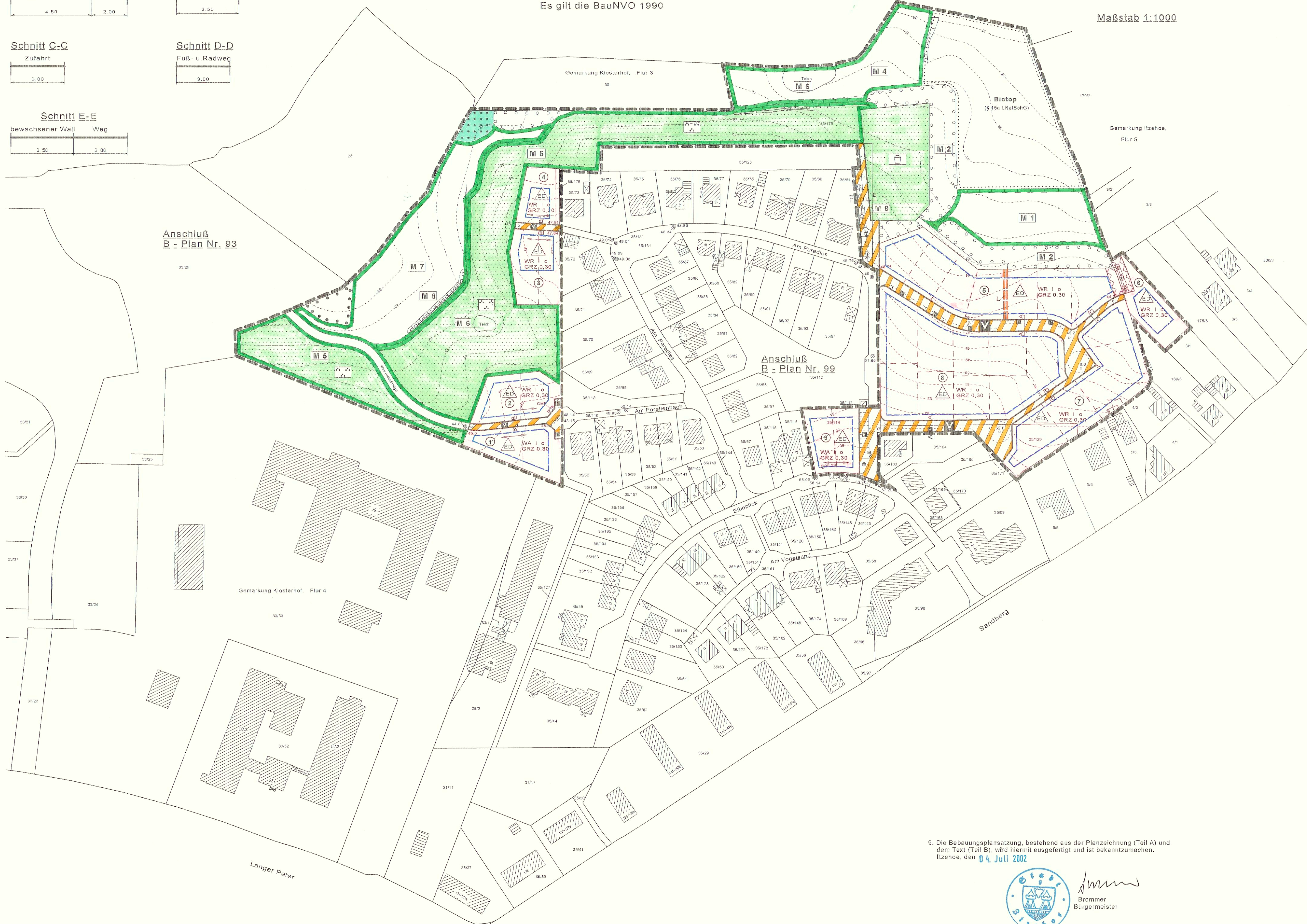
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 92 der Landesbauordnung (LBO) in der jeweils geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom 25. April 2002 folgende Satzung über die 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 99 für das Gebiet "Elbeblick", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
Zeichenerklärung		
I. Eisenstellungen (Anordnungen normaler Iobalst)		
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches		
1. Art der baulichen Nutzung		
WR	Reines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 3 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung		
I	Zahl der Vollgeschosse maximal	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GRZ	Grundflächenzahl	§ 18 BauNVO
3. Bauweise		
	offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
4. Überbaubare Grundstücksflächen		
	Hauptflächrichtung	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (siehe Text Nr. 10)	§ 23 Abs. 3 BauNVO
5. Verkehrsflächen		
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche -verkehrsberuhigter Bereich-	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche -öffentliche Parkfläche-	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Geplante Straßenhöhe über NN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (siehe Text Nr. 7)	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Öffentliche Grünfläche -Kinderspielplatz-	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Öffentliche Grünfläche -Parkanlage-	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen (siehe Text Nr. 7)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonst. Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Flächen für Wald	§ 9 Abs. 1 Nr. 16b BauGB
	Anlegen eines bewachsenen Erdwalles (siehe Text Nr. 7)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Anpflanzen von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Leitungsrecht (siehe Text Nr. 9)	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Flächen für Gemeinschaftsanlagen -Standplatz für Müllgefäße- (siehe Text Nr. 6c)	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
II. Darstellungen ohne Normcharakter		
1	Ordnungsnummer der Baublöcke	
33/24	Vorh. Flurstücksnummer	
- - -	Vorh. Flurstücksgrenze	
- - -	In Aussicht genommene Flurstücksgrenze	
~	Höhenlinie, Höhe über NN (Normal Null)	
▨	Vorh. Gebäude	
M 1	lfd. Nr. der Maßnahmenflächen gemäß GOP	
III. Nachrichtliche Übernahme		
	Gesetzlich geschütztes Biotop (s. Teil B; Hinweis) hier: Binsener- und Seggenreiche Naßwiese/ Artenreiches Feuchtgrünland	§ 9 Abs. 6 BauGB
	Gesetzlich geschützter bewachsener Erdwall	§ 15a LNatSchG



TEIL A: PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO 1990



TEIL B: Textliche Festsetzungen

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

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)**
Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Vorhaben sind im allgemeinen Wohngebiet (WA) nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)**
Bei Einhaltung der Geschossflächen darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen um max. 20 % überschritten werden.
- Höchstzulässige Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
Es sind max. 2 Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte zulässig.
- Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)**
Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens, des Garagenfußbodens und des Stellplatzes o.ä. darf max. 15 cm oberhalb des höchsten Schnittpunktes des Gebäudes mit dem natürlichen Gelände liegen.
- Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
Passiver Schallschutz: Bei sämtlichen Wohngebäuden in den Baublöcken 6 und 7 sind an den südlichen Gebäudesseiten bauliche Lärmschutzmaßnahmen an Türen und Fenstern (Schallschutzklasse 1) mind. mit Schalldämmmaß RW 30 dB gem. DIN 4109 -Schallschutz im Hochbau- vorzunehmen.
- Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**
a) Auf den Baugrundstücken ist je angelegene 300 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten (Stammumfang bei Pflanzung mindestens 15 cm, gemessen in 1 m Höhe). Der Erhalt bestehender Bäume wird dabei angerechnet, wenn sie die o.ä. Mindestanforderungen erfüllen und aufgrund ihrer Gattung/Art, ihres Zustandes und ihres Standortortes eine langfristige Wachstumperspektive auf dem Grundstück haben. In den Baublöcken 1 - 4 sind aufgrund der engen Verzahnung mit der Landschaft einheimische und standortgerechte Laubbaumarten oder -Sorten dieser Baumarten zu pflanzen. Es sollen Hochstämme, wie z. B. Ahorn, Buche, Eiche, Linde, Mehlbeere oder Obstbaumhochstämme aus bodenständigen Sorten verwendet werden.
b) Garagen und offene Garagen mit Flachdächern (bis 7° Dachneigung) sind mit einer dauerhaften Dachbegrünung zu versehen.
c) Standorte für Müllgefäße sind mit Sträuchern, bzw. mit Rank- und Schlinggewächsen zu begrünen.
- Flächen für Maßnahmen bzw. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i. V. m. § 8 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**
Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind gemäß Grünordnungsplan zu entwickeln. (M 1 - M 9 Grünordnungsplan)
M1 dauerhafte Grünlandbrache
M2 Anlage einer dichten Gehölzpflanzung zur Abgrenzung des Spielplatzes (ca. 10-15 m Breite) sowie zur Eingrünung des nördlichen Ortsrandes (ca. 9-15 m Breite) anzulegen. Zu verwenden sind heimische und standortgerechte Baum- und Straucharten wie: Brombeere, Eberesche, Eiche, Felsenahorn, Hainbuche, Hasel, Heckenkirsche, Himbeere, Holunder, Kornelkirsche, Rose, Schlehe, Weide und Weißdorn. Bei dem Spielplatz sind die dortigen Gehölze auf der dem Spielplatz abgewandten Seite zu pflanzen. Der Pflanzabstand in und zwischen den Reihen beträgt 1,5 m.
M4 Sukzessionsfläche
M5 Öffentliche Grünanlage, extensiv genutzte Streuobstwiese (gemäß GOP)
M6 Teich, naturnah
M7 Sukzessionsfläche
M8 neu anzulegender Knick
M9 Maßnahme aus dem bestehenden B-Plan Nr. 99 ist des weiteren östlich des Grundstückes Am Paradies 31 im Bereich der im B-Plan Nr. 99 festgesetzten Maßnahmenfläche ein Knick von ca. 70 m Länge und ca. 5 m Breite anzulegen.
8. **Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 92 LBO Schl.-Holstein)**
a) Alle Außenwandflächen der Hauptgebäude sind in rotm- oder rotbraunem Mauerwerk auszuführen. Bis zu 30 % der jeweiligen Fassadenfläche darf in Putz oder Holz, das in hellem Farbton zu lasieren oder unbehandelt ist, ausgeführt werden. Die Außenwandflächen von Doppelhäusern sind in einheitlichem Material und Farbton herzustellen.
b) Die Dachflächen der Hauptgebäude sind mit Tonpfeifen oder Betondachsteinen, Farbton Anthrazit oder Rot, auszuführen. Bei Doppelhäusern sind einheitliche Materialien und gleicher Farbton zu verwenden. Begrünte Dächer sind zulässig.
c) Bei den Hauptgebäuden beträgt die zulässige Dachneigung 38° - 48°. Flachdächer sind unzulässig. Doppelhäuser sind mit einer einheitlichen Dachneigung auszuführen. Bei begrüntem Dachern kann die Dachneigung auf 15° - 25° reduziert werden.
d) Außenwände von Garagen sind entweder im gleichen Material und Farbton wie das Hauptgebäude oder mit einer Holzverkleidung herzustellen. Offene Garagen (Carports) sind ausschließlich in Holzbaueweise zulässig.
e) Anbauten (Wintergärten) sind in von Text Nr. 8a - c abweichender Ausführung zulässig. Die Außenwände der Anbauten müssen aus Glas, die Konstruktionselemente aus Holz, Metall oder Kunststoff hergestellt sein.
f) Werbeanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig und auf das Erdgeschoss bis zur Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses zu begrenzen. Unzulässig sind alle blinkenden, sich bewegenden, freistehenden und reflektierenden Anlagen.
g) Grundstückszuwegungen sind entweder als wassergebundene Decke oder als Rasengittersteine oder als Breittreppentritt auszuführen.
9. **Gehb-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
Das Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Stadt Itzehoe bzw. der Stadtwerke Itzehoe oder einem beauftragten Ver- und Entsorgungsunternehmen, unterirdische Leitungen herzustellen und zu unterhalten.
10. **Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**
Im Anschluss an den bestehenden Knick am Ostrand des Planungsbereiches ist nach beiden Seiten ein 5 m breiter Streifen, gemessen ab Knickfuß von jeder Bebauung freizuhalten. Dies gilt auch für nicht genehmigungspflichtige Nebenanlagen. Gartennutzung ist zulässig.
11. **Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)**
Der Gemeinschaftsstandplatz der Müllgefäße ist den Baugrundstücken der Baublöcke 1 und 2 zugeordnet.

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom 07.12.1999. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Norddeutschen Rundschau" am 02.08.2000 erfolgt.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist aufgrund des Bauausschusses vom 11.07.2000 in Form eines öffentlichen Aushanges des Planentwurfes in der Zeit vom 14.08.2000 bis zum 28.08.2000 durchgeführt worden.

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 03.08.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4. Der Bauausschuss hat am 12.06.2001 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 03.08.2001 bis 05.10.2001 während folgender Zeiten: Montags - Mittwochs von 8:30 - 12:00 Uhr und 14:00 - 18:00 Uhr, Donnerstags von 8:30 - 12:00 Uhr und 14:00 - 18:00 Uhr sowie Freitags von 8:30 - 12:00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 23.08.2001 in der "Norddeutschen Rundschau" ortsüblich bekanntgemacht worden. Itzehoe, den 04. Juli 2002

6. Der katastermäßige Bestand am 05.06.02 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planungen wurden alle öffentlich besichtigt. Itzehoe, den 09.07.02

7. Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 25.04.2002 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Itzehoe, den 04. Juli 2002

8. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 25.04.2002 von der Ratsversammlung als Sitzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Ratsversammlung vom 25.04.2002 begitelt. Itzehoe, den 04. Juli 2002

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 über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 28.08.2002 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Auslegungsanträgen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 der Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem 29. Aug. 2002 in Kraft getreten. Itzehoe, den 29. Aug. 2002

Brommer
(Bürgermeister)

Brommer
(Bürgermeister)

Brommer
(Bürgermeister)