

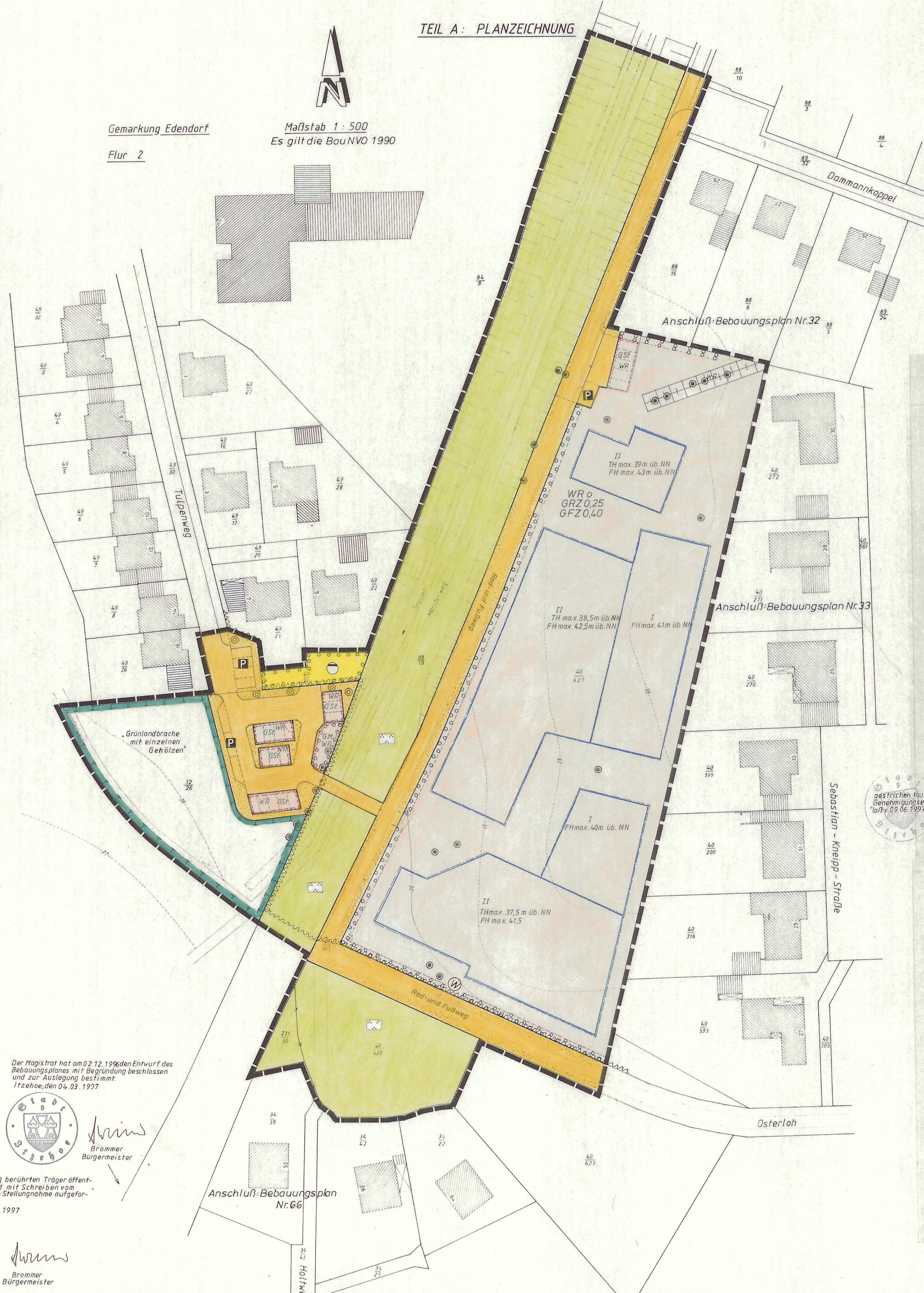
SATZUNG DER STADT ITZEHOE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 102 "OSTERLOH" FÜR DAS GEBIET SÜDLICH DER DAMMANNKOPPEL UND WESTLICH DER SEBASTIAN-KNEIPP-STRASSE

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dez 1986 (BGBl. I S. 2253), sowie des Maßnahmenengesetzes vom 28.04.1993 (BGBl. I S. 622), sowie des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 12.03.1997 in Verbindung mit § 92 der Landesbauordnung (LBO) vom 1. Aug. 1994 (GVBl. Schl.-H. S. 243) in der derzeit gültigen Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom 20.02.1997 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 102 für das Gebiet südlich der Dammannkoppel und westlich der Sebastian-Kneipp-Strasse, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlage
—	I Festsetzungen (Anordnungen normativen Inhalts)	
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 102	§ 9 Abs. 7 BauGB
WR	1. Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 3 BauNVO
—	2. Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
II	Zahl der Vollgeschosse, maximal	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
TH max	Traufhöhe über NN, maximal, (siehe Text Nr. 2.1)	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
FH max	Firsthöhe über NN, maximal, (siehe Text Nr. 2.1)	§ 19 BauNVO
GRZ	Grundflächenzahl	§ 20 BauNVO
GFZ	Geschossflächenzahl	
o	3. Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
o	Offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 BauNVO
—	4. Überbaubare Grundstücksflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
—	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
—	5. Verkehrsflächen	
—	Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
—	Straßenbegleitgrün	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
P	Öffentlicher Parkplatz	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
o	Anpflanzgebot von Bäumen u. Sträuchern (siehe Text Nr. 3.4)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
o	Anpflanzgebot von Bäumen (siehe Text Nr. 3.1)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
o	Erhalten von Bäumen (siehe Text Nr. 3.2 u. 3.8)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Gst	Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (siehe Text Nr. 3.3 u. 3.7 u. 6)	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
GM	Umgrenzung von Flächen für Gemeinschaftsmüllbehälter (siehe Text Nr. 3.7 u. 6)	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
—	Öffentliche Grünanlage - hier Parkanlage -	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
—	Fläche für die Abwasserbeseitigung - hier Pumpstation für Abwasser - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
II	Darstellungen ohne Normcharakter	
—	Flurstücksnummer	
—	Flurstücksgrenze	
—	Fortfallende Flurstücksgrenze	
—	Höhenlinie, Angabe über Normal Null (NN)	
—	Böschung	
III	Nachrichtliche Übernahme	§ 9 Abs. 6 BauGB
—	Bewachsener Erdwall, zu erhalten	§ 15b L NatSchG
—	Wasserschutzgebiet-Zone III-GO vom 23.11.1988	§ 15 LWG

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Teil B - Text

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

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO)

1.1 Die gemäß § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

2.1 Im II-geschossigen Bereich ist die Firsthöhe von 10,50 m über der interpolierten Geländehöhe einzuhalten. Die maximale Traufhöhe beträgt hier 6,50 m.
Im I-geschossigen Bereich ist die maximal zulässige Firsthöhe von 8,00 m über der interpolierten Geländehöhe einzuhalten.

3. Anpflanzen und Erhalten von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

3.1 Auf den Baugrundstücken ist je angefangene 100 m² versiegelte Grundstücksfläche mindestens ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und zu unterhalten (Stammumfang bei Pflanzung mindestens 16 cm, gemessen in 1 m Höhe). Der Erhalt bestehender Bäume wird angerechnet.
Es sind Hochstämme (wie z. B. Ahorn, Birke, Esche, Linde, Mehlbeere in Sorten) oder Obstbaumhochstämme aus bodenständigen Sorten zu verwenden.

3.2 Abgängige und abgestorbene Bäume sind durch Baumpflanzungen gemäß den textlichen Festsetzungen 3.1 zu ersetzen.

3.3 Je vier Stellplätze ist ein einheimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. Die Baumpflanzungen müssen den Stellplätzen zugeordnet werden, so daß diese übersteilt bzw. durch die Pflanzung gegliedert werden. Je Baumstandort muß die offene Vegetationsfläche mindestens 7 m² groß sein.

3.4 Im Bereich der in der Planzeichnung festgesetzten Anpflanzflächen sind einheimische standortgerechte ungliffige Sträucher (Laubgehölze) zu pflanzen, die alle 30 m durch einen Baum gegliedert werden.

3.5 Garagen- und offene Garagen mit Flachdächern (bis 7^o Dachneigung) sind mit einer dauerhaften Dachbegrünung zu versehen.

3.6 Fensterlose Fassaden bzw. Fassaden mit Rank- oder Klettergewächsen zu begrünen. Je 2 m fensterlose Fassade ist ein Rank- oder Klettergewächs zu pflanzen.

3.7 Gemeinschaftliche Stellplatzanlagen sowie Aufstellplätze für Müllbehälter sind, über die in 3.3 festgesetzten Bäume hinaus, mit einheimischen standortgerechten Sträuchern einzugrünen.

3.8 Im Kronenbereich - zuzüglich 1,5 m nach allen Seiten - der mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume, sind Abgrabungen, Geländeaufhöhungen und Versiegelungen unzulässig. Abweichungen sind nur im Bereich der Straßenverkehrsfläche zulässig, sofern die unbedingte Notwendigkeit dazu besteht und DIN 18920 sowie RAS-LG 4 beachtet werden.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

4.1 Das auf den befestigten Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf den zugehörigen Baugrundstücken zu versickern.

5. Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen (§ 9 (4) BauGB i. V. m. § 92 LBO S.-H.)

5.1 Außenwände, Dächer von Doppelhäusern und Hausgerinnen sind in einheitlichem Material und Farbton herzustellen. Eine einheitliche Dachneigung ist einzuhalten.

5.2 Oberflächen von Nebenanlagen (z.B. Terrassen) und privaten Grundstückszugängen sind entweder als wassergebundene Decke, als Rasengittersteine oder Breitflurpflaster mit wasserundurchlässigem Unterbau auszuführen.

6. Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 (1) Nr. 22 BauGB)

6.1 Die Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Gemeinschaftsmüllgefäße werden dem reinen Wohngebiet (WR) im Plangeltungsbereich zugeordnet.

Itzehoe, 25.06.96

Der Magistrat hat am 02.12.1996 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Itzehoe, den 04.03.1997

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 20.02.1997 von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Ratsversammlung vom 20.02.1997 gebilligt.
Itzehoe, den 04.03.1997

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 20.02.1997 von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Ratsversammlung vom 20.02.1997 gebilligt.
Itzehoe, den 04.03.1997

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 20.02.1997 von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Ratsversammlung vom 20.02.1997 gebilligt.
Itzehoe, den 04.03.1997

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 20.02.1997 von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Ratsversammlung vom 20.02.1997 gebilligt.
Itzehoe, den 04.03.1997

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 20.02.1997 von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Ratsversammlung vom 20.02.1997 gebilligt.
Itzehoe, den 04.03.1997

Ausgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Magistrates vom 13.03.1995. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Norddeutschen Rundschau am 05.04.1995 erfolgt.
Itzehoe, den 04.03.1997

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist am 12.06.1996 aufgrund des Magistratsbeschlusses vom 06.05.1996 durchgeführt worden.
Itzehoe, den 04.03.1997

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind, mit Schreiben vom 27.06.1996, zur Stellungnahme aufgefordert worden.
Itzehoe, den 04.03.1997

Der katastermäßige Bestand am 05. März 1997 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Itzehoe, den 05. März 1997

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 20.02.1997 von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Ratsversammlung vom 20.02.1997 gebilligt.
Itzehoe, den 04.03.1997

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 20.02.1997 von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Ratsversammlung vom 20.02.1997 gebilligt.
Itzehoe, den 04.03.1997

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 20.02.1997 von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Ratsversammlung vom 20.02.1997 gebilligt.
Itzehoe, den 04.03.1997

Multiple signatures and official stamps of the city of Itzehoe, including the Mayor (Brommer) and various council members, along with the official seal of the City of Itzehoe.

gestrichen laut Genehmigungsbescheid vom 08.06.1997