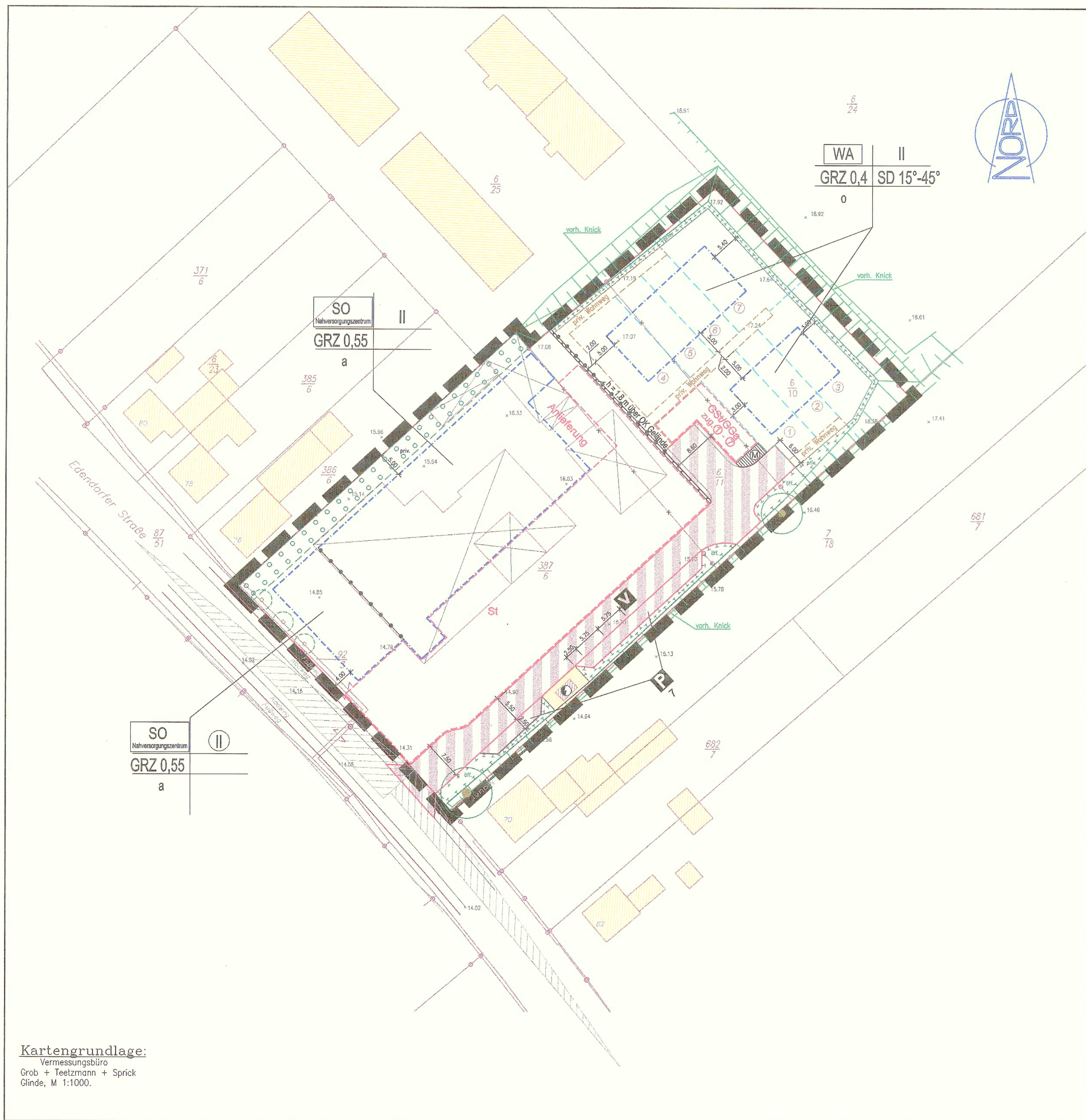


# PLANZEICHNUNG

## -TEIL A- M. 1:500

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. 1990 I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauflächen vom 22. April 1993 (BGBl. 1993 I S. 466) sowie die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58).

### Gemarkung Sude, Flur 3



Kartengrundlage:  
Vermessungsbüro  
Grob + Teetzmann + Sprick  
Glinde, M 1:1000.

# ZEICHENERKLÄRUNG

ES GILT DIE PLANZEICHENVERORDNUNG 1990 - PlanzV 90 -

PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN RECHTSGRUNDLAGE

### I.) FESTSETZUNGEN:

#### ART DER BAULICHEN NUTZUNG

SO Nahversorgungszentrum	SONSTIGES SONDERGEBIET ZWECKBESTIMMUNG: NAHVERSORGUNGSZENTRUM	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 11 BauNVO
WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET	§ 4 BauNVO

#### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRZ 0,55	GRUNDFLÄCHENZAHL. (GRZ)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 16, 17 BauNVO § 19 BauNVO
II	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTMASS	§ 17 Abs. 4 BauNVO
II	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND	§ 17 Abs. 4 BauNVO

#### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

o	OFFENE BAUWEISE	§ 22 Abs. 2 BauNVO
a	ABWEICHENDE BAUWEISE	§ 22 Abs. 2 BauNVO
---	BAUGRENZE	§ 23 Abs. 3 BauNVO

#### BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

SD 15°-45°	SATTELDACH MIT NEIGUNGSGRAD	§ 92 LBO S-H
------------	-----------------------------	--------------

#### VERKEHRSLÄCHEN

[Symbol]	STRASSENVERKEHRSLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
[Symbol]	STRASSENBEDECKUNGSFLÄCHE AUCH GEGENÜBER VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
[Symbol]	VERKEHRSLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
[Symbol]	ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
[Symbol]	ANZAHL DER ÖFFENTLICHEN PARKPLÄTZE	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
[Symbol]	VERKEHRSBERUHIGTER BEREICH	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

#### FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN

[Symbol]	ELEKTRIZITÄT	§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB
----------	--------------	--

#### PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT

[Symbol]	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
[Symbol]	ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE VON GÄSSERN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
[Symbol]	ERHALTUNG VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
[Symbol]	ANPFLANZEN VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
[Symbol]	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

#### SONSTIGE PLANZEICHEN

[Symbol]	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES	§ 9 Abs. 7 BauGB
[Symbol]	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, GARAGEN, CARPORTS UND GEMEINSCHAFTSANLAGEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 4, 22 BauGB
[Symbol]	STELLPLÄTZE	
[Symbol]	GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE- ODER CARPORTS	
[Symbol]	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN FÜR BESONDERE ANLAGEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
[Symbol]	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG, z. B. VON BAUGEBIETEN, ODER ABGRENZUNG DES MASSES DER NUTZUNG INNERHALB EINES BAUGEBIETS	§ 1 Abs. 4 und § 16 Abs. 5 BauNVO
[Symbol]	UMGRENZUNG DER FLÄCHEN, DIE VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND (SICHTDREIECK)	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
[Symbol]	UMGRENZUNG VON FLÄCHEN FÜR NEBENANLAGEN STANDORT FÜR MÜLLGEFÄSSE	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
[Symbol]	ZU ERHALTENDER KNICK (GES. GESCHÜTZT GEM. § 15b LNatSchG)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

#### II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER:

[Symbol]	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNG	
[Symbol]	FLURSTÜCKSGRENZE	
[Symbol]	KÜNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZE	
[Symbol]	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN	
[Symbol]	ZU BESEITIGENDE BAULICHE ANLAGE	
[Symbol]	KÜNFTIGE FLURSTÜCKSGRENZE (VORSCHLAG)	
[Symbol]	MÖGLICHE NUMMER DES BAUPLATZES	
[Symbol]	HÖHENPUNKT	

# TEXT (Teil B)

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

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 und 11 BauNVO)
- Im sonstigen Sondergebiet (SO), Zweckbestimmung "Nahversorgungszentrum", sind folgende Nutzungen zulässig:
  - 1 Verbrauchermarkt mit max. 800 qm Verkaufsfläche, Einzelhandelsbetriebe bzw. Läden mit zusammen max. 450 qm Verkaufsfläche, nicht wesentlich störende Handwerks- und Gewerbebetriebe, Schenk- und Speisewirtschaften, Vergnügungsstätten, sofern diese in einem Obergeschoss angeordnet sind und insgesamt max. 6 Geldspielgeräte beinhalten. Diskotheken sind unzulässig.
- Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)
 

Die abweichende Bauweise unterscheidet sich von der offenen Bauweise dadurch, daß Baukörper mit mehr als 50 m Länge errichtet werden dürfen.
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 

Zum Schutz der vorhandenen Knicks sind Schutzstreifen von mindestens 1 m Breite als Sukzessionsstreifen festgesetzt. Diese sind von jeglicher Nutzung frei zu halten und extensiv zu pflegen mit dem Entwicklungsziel, Verbuchung zu verhindern.
- Anpflanz- und Erhaltungsgebote für Bäume und Sträucher (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)
  - Im Bereich der Stallplatzanlage ist je angefangene 10 Stallplätze ein großkroniger Hochstamm zu pflanzen. Es dürfen nur einheimische und standortgerechte Baumarten verwendet werden. Als Mindeststandard ist 3 x verschulte Baumschulqualität mit einem Stammumfang von 18 - 20 cm zu verwenden.
  - Standplätze von Müllgefäßen sind durch Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und/oder Hecken einzuräumen.
  - Im Kronenbereich der mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind Abgrabungen, Geländebauhöhen und Versiegelungen unzulässig. Im Fall von unvermeidbaren Abweichungen sind die DIN 18920 und die RAS-LG 4 (Richtlinien für die Anlage von Straßen/Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen) in ihrer jeweils aktuellen Fassung einzuhalten.
  - Auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Hecken aus heimischen Gehölzen anzupflanzen. Als Mindestpflanzgröße ist zweimal verpflanzte Strauchware zu verwenden. Pflanzabstand der Reihen: 1 m, Pflanzabstand in der Reihe: 1 m.
- Maßnahmen zum Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 

Zum Schutz vor Lärmimmissionen werden für Nutzungen im Plangelungsbereich, für die die DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Ausgabe 1989, Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen definiert, Lärmpegelbereiche wie folgt festgesetzt:

Gebiet	Lärmpegelbereich	R'w, res
straßenzugewandte Seite des Baukörpers auf der SO-Fläche direkt an der Edendorfer Straße	V	45 dB(A)
Seiten des Baukörpers auf der SO-Fläche direkt an der Edendorfer Straße, quer zur Straße orientiert, in bis zu 12 m Entfernung von der Baugrenze an der Straße	IV	40 dB(A)
übrige Seiten im sonstigen Sondergebiet	III	35 dB(A)

Erklärung: R'w, res in dB(A) bedeutet: resultierendes Schalldämm-Maß (DIN 4109, 11/89)

Im Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der gewählten Konstruktionen für die Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen. Dabei sind ggfls. erforderliche Lüftungselemente in den Nachweis einzubeziehen.

#### 6. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 92 LBO Schl.-H.)

- Fassadenmaterial: Die Außenwände der Hauptgebäude sind nur in rotem/rotbraunem Klinker zulässig. Im sonstigen Sondergebiet dürfen die jeweiligen Fassaden bis zu 50 % mit Putz, Metall oder Glaselementen kombiniert werden.
- Dachflächen: Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur Pfannendeckungen zulässig. Farbton rot, braun bis anthrazit. Dies gilt auch für das sonstige Sondergebiet mit zwingend zweigeschossiger Bauweise. Außerdem sind begrünte Dächer sowie der Einbau von Solaranlagen zulässig.
- Werbeanlagen: Es sind nur Werbeanlagen zulässig, die flach auf der Außenwand der Gebäude angebracht sind. Die Dachoberkante darf durch die Werbeanlage nicht überschritten werden. Im Bereich der Vordächer sind auch abgehängte Werbeanlagen zulässig. Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bzw. bewegtem Licht sind unzulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stelle der Leistung zulässig.
- Garagen und Carports: Garagen sind in ihrer Ausführung, Gestaltung und Farbe den Hauptgebäuden anzupassen. Offene Garagen (Carports) sind auch in Holzbauweise zulässig. Flachdächer sind für Garagen und Carports zulässig.

#### 7. Höhenlage der Gebäude (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Die Sockelhöhe (= Oberkante Erdgeschoßfußboden) darf höchstens 0,50 m über der Straßenoberkante des dazugehörigen Straßenabschnitts betragen.

#### Hinweise (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Die Baumschutzsatzung der Stadt Itzehoe ist in ihrer jeweils gültigen Fassung einzuhalten. Sie gilt auch für Bäume, die im Bebauungsplan nicht mit einem Erhaltungsgebot versehen sind und ebenfalls für Einzelbäume innerhalb der Knicks.

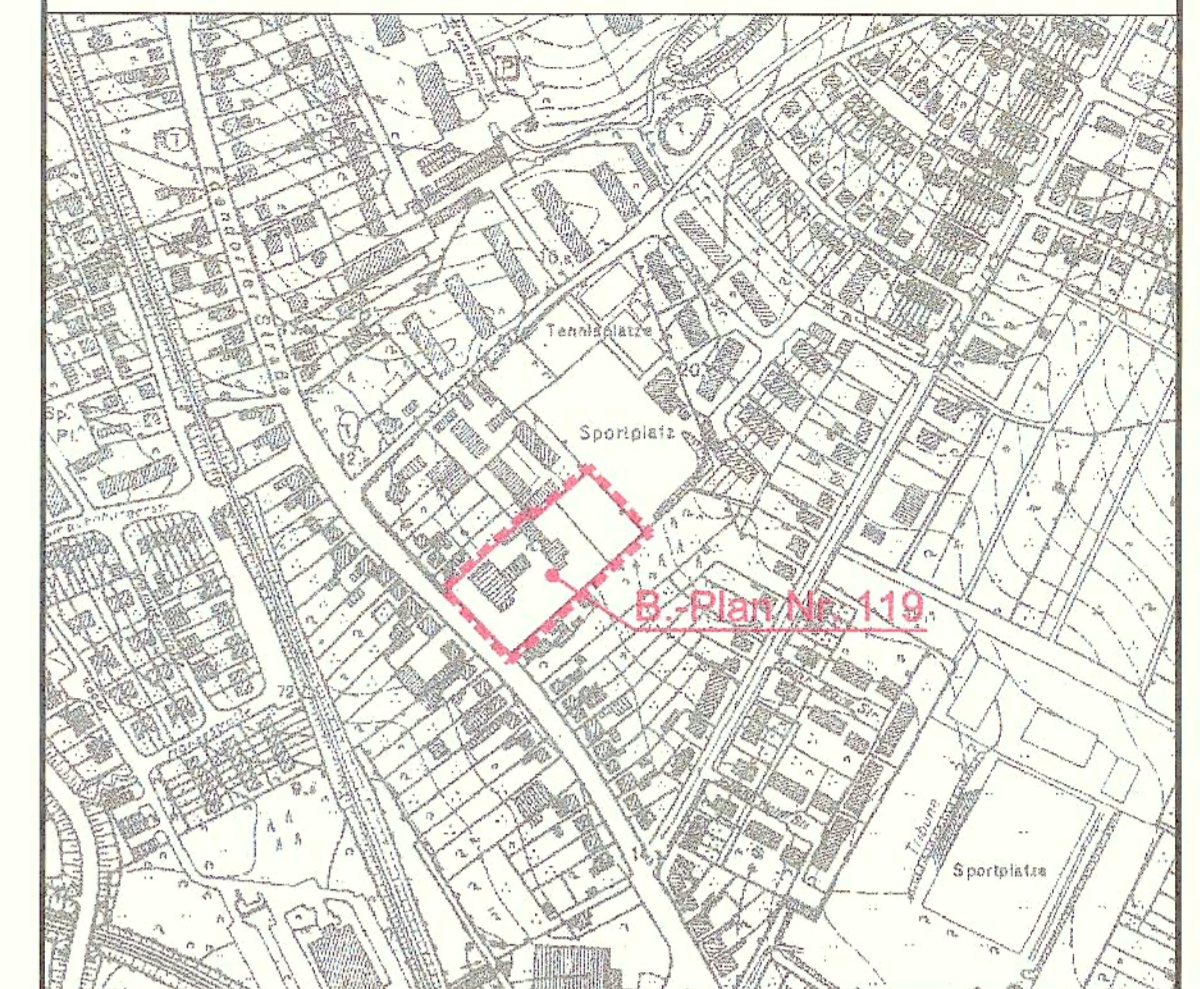
Eine Vorschlagliste der zu pflanzenden Bäume, Sträucher und Hecken ist der Begründung zum Bebauungsplan beigelegt.

# NUTZUNGSSCHABLONE

Art der baulichen Nutzung	Zahl der Vollgeschosse
Grundflächenzahl (GRZ)	Dachform mit Neigung
Bauweise	

# SATZUNG DER STADT ITZEHOE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 119 für das Gebiet nordöstlich der Edendorfer Straße und südwestlich des Itzehoer Hockeyclubs

## ÜBERSICHTSPLAN M. 1:5000



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 92 der Landesbauordnung (LBO) in der jeweils geltenden Fassung wird nach Beschlußfassung durch die Ratsversammlung vom 21.09.2000 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 119 für das Gebiet nordöstlich der Edendorfer Straße und südwestlich des Itzehoer Hockeyclubs, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

#### Verfahrensvermerke:

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsschlusses des Bauausschusses vom 23.03.1999. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsschlusses ist durch Abdruck in der "Norddeutschen Rundschau" am 23.09.1999 erfolgt.
  - Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist aufgrund des Bauausschußbeschlusses vom 07.09.1999 in Form eines öffentlichen Ausnahmes des Planetenwurfes in der Zeit vom 04.10.1999 bis zum 18.10.1999 durchgeführt worden.
  - Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 17.11.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
  - Der Bauausschuß hat am 25.01.2000 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
  - a Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 14.06.2000 bis 29.06.2000 während der in 05.a genannten Zeiten: Mo - Mi 08.30 - 12.00 Uhr und 14.00 - 16.00 Uhr, Do, 08.30 - 12.00 Uhr und 14.00 - 18.00 Uhr, Fr, 08.30 - 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 29.01.2000 in der "Norddeutschen Rundschau" ortsüblich bekanntgemacht worden.
  - b Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 14.06.2000 bis 29.06.2000 während der in 05.a genannten Zeiten erneut öffentlich ausliegen. Dabei wurde bestimmt, daß Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 05.06.2000 in der "Norddeutschen Rundschau" ortsüblich bekanntgemacht.
- Die Durchführung der unter Nr. 01 bis 05.b genannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.
- Itzehoe, den **25. Okt. 2000**
06. Der katastermäßige Bestand am 1.1.1999 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bestätigt.
- Glinde, den **21. Okt. 2000**
07. Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 21.09.2000 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
08. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 21.09.2000 von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Ratsversammlung vom 21.09.2000 beigelegt.
- Die Durchführung der unter Nr. 07 bis 08 genannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.
- Itzehoe, den **25. Okt. 2000**
09. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.
- Itzehoe, den **25. Okt. 2000**
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 23.11.2000, 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 Schadensansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 der Öffentlichkeitsbeteiligung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem am 23.11.2000 in Kraft getretenen

Itzehoe, den **23. Nov. 2000**