

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 92 der Landesbauordnung (LBO) in der zur Zeit geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom 14.02.2002 folgende

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 120 DER STADT ITZEHOE

für das Gebiet östlich der Alten Landstraße zwischen der Kleingartenanlage Twietberg und dem Wasserwerk bestehend aus der Planzeichnung -Teil A- und dem Text -Teil B- erlassen :

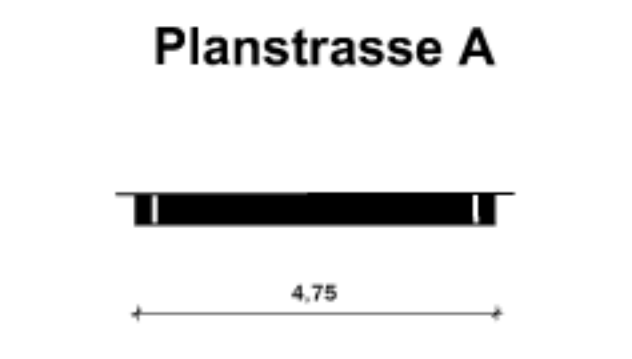
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

Ändliche Planunterlagen für einen Bebauungsplan
Gemeindebezirk Itzehoe, Stadt
Gemarkung: Edendorf
Flur 2
Maßstab: 1:1000 (entstanden aus Innekarte 1:2000)
Quell: Dalwig, Bernd Tietz
Itzehoe, den 10.01.2005

Planzeichnung - Teil A -



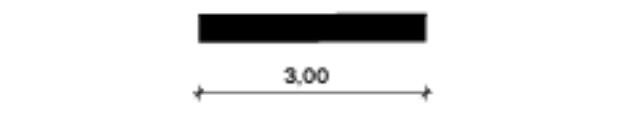
Strassenprofile



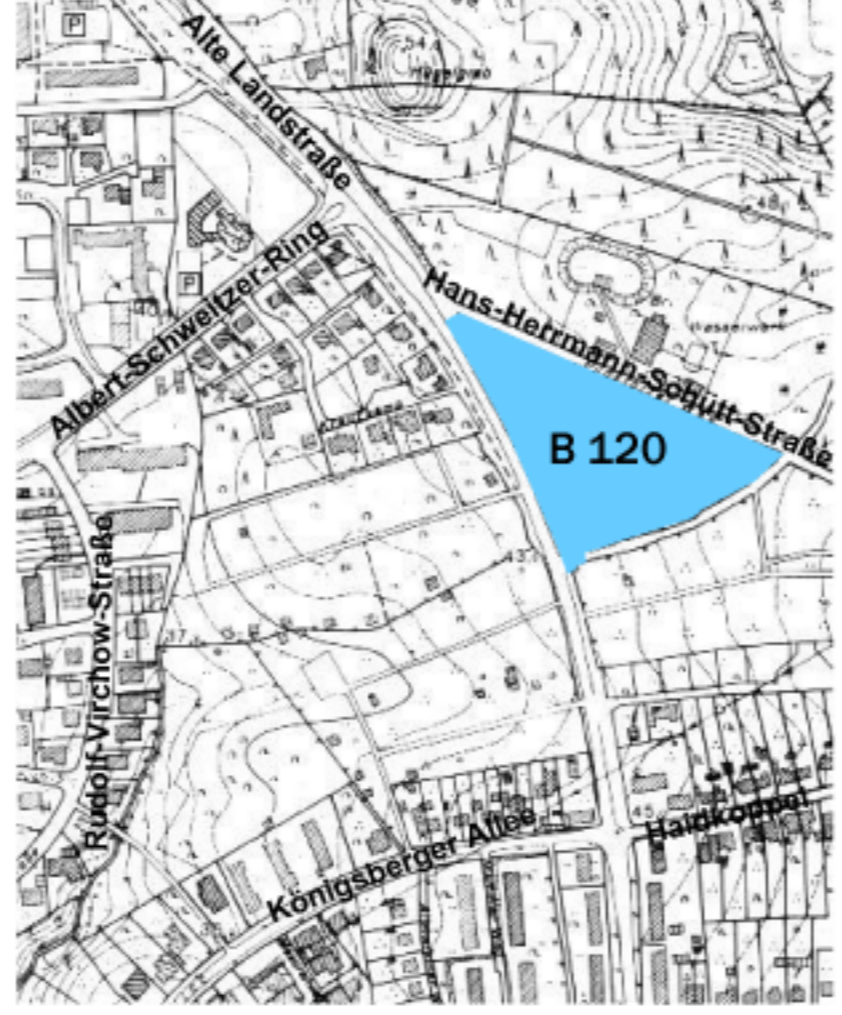
Private Wohnwege A-B-C-D



Fuss- und Radweg I



Übersichtskarte M ca. 1:5000



ZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN NORMATIVEN CHARAKTERS PLANZEICHENERKLÄRUNG RECHTSGRUNDLAGE

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - WA Allgemeine Wohngebiete § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - WZWO Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Wohngebäude maximal 2 Wohneinheiten § 4 BauNVO
 - 0,40 Grundflächenzahl § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
 - I Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
 - FH = 10,00 Höhe baulicher Anlagen in Meter als Höchstmass (Firsthöhe) über Sockeloberkante § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
 - O offene Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 - ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 Abs. 1 BauNVO
 - Baugrenze § 23 Abs. 1 BauNVO
- BAUWEISE, BAULINIEN UND BAUGRENZEN**
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
 - Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich § 22 Abs. 1 BauNVO
 - Verkehrsflächenbegleitgrün § 22 Abs. 1 BauNVO
 - Strassenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 23 Abs. 1 BauNVO
 - Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Zweckbestimmung: Fuss- und Radfahrerbereich § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
- VERKEHRSFLÄCHEN**
 - Anpflanzen von Einzelbäumen § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
 - Erhalt von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
 - Umgrenzung von Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT**
 - GFL z.G.d.A.u.St. mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Anlieger und der Stadt Itzehoe § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
 - Umgrenzung der Flächen, die von jeglicher Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
 - Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen nach der DIN 18005: aktive Immissionsschutzmassnahme § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes § 9 Abs. 7 BauGB
 - Abgrenzung des Masses der Nutzung innerhalb des Baugebietes § 16 Abs. 4 BauNVO
 - Waldschutzstreifen gem. § 32 Abs. 5 LWaldG § 9 Abs. 6 BauGB
 - Wasserschutzgebiet Zone III gem. § 4 LWG § 9 Abs. 6 BauGB
- SONSTIGE PLANZEICHEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
 - 120/2 Flurstücksbezeichnungen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
 - vorhandene Flurstücksgrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
 - zukünftig fortfallende Flurstücksgrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
 - geplante Grundstücke und deren Zufahrten § 9 Abs. 7 BauGB
 - Masszahl in Meter § 16 Abs. 4 BauNVO
 - Sichtdreieck § 9 Abs. 6 BauGB
 - Knick Nach § 15b Abs. 5 LNatSchG geschützte Gehölzreihe § 9 Abs. 6 BauGB

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Nutzungsbeschränkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
Die gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 u. 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind unzulässig.
- Mass der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
Wintergärten sind bis zu einer Grundfläche von max. 24 qm zulässig.
- Festsetzungen über die Aussengestaltung der baulichen Anlagen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO)
- Aussenwandflächen**
Die Aussenwandfläche der Hauptgebäude -mit Ausnahme von Wintergärten- sind als Mauerwerk in den Farben rot oder rotbraun herzustellen. Bis zu 30% der Fassadenflächen sind in Holz oder Putz zulässig. Doppelhäuser sind untereinander mit derselben Materialart und -farbe herzustellen. Garagen sind mit derselben Materialart und -farbe wie das Hauptgebäude oder holzverschält auszuführen. Carports (offene Garagen) sind nur in Holz zulässig.

Text -Teil B-

- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung -Teil A- und dem Text -Teil B-, wurde am 14.02.2002 von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Ratsversammlung vom 14.02.2002 gebilligt.
- Die Durchführung der unter Nr. 7. - 8. genannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt. Itzehoe, den 07.03.2005
gez. Blaschke
Bürgermeister
- 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 14.07.2006 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 Falligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 der Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen. Diese Satzung ist mithin am 15.07.2006 in Kraft getreten.
Itzehoe, den 19.07.2006
gez. Blaschke
Bürgermeister

- Dächer**
Die Dachflächen der Hauptgebäude -mit Ausnahme von Wintergärten- müssen als Sattel-, Walms- oder Pultdächer mit Dachziegeln oder Betondachsteinen gedeckt, in den Farben rot oder anthrazit ausgeführt werden. Die Dachneigung muss 30° - 48° betragen. Begrünte Dächer sind bis zu einer reduzierten Dachneigung von 15° zulässig. Die Dächer von Doppelhäusern sind untereinander mit derselben Materialart und -farbe herzustellen. Die Dächer von Garagen und Carports sind nur als begrünte Dächer mit einer Dachneigung bis 25° zulässig. Wintergärten und Nebenanlagen müssen mit einer Dachneigung von 0° - 48° ausgeführt werden.
- Wintergärten**
Die Fassadenflächen von Wintergärten sind in Glas vorzunehmen. Die Konstruktionsteile der Wintergärten sind in Holz, Metall oder Kunststoff herzustellen. Die Dachneigung ist in Glas bzw. mit derselben Materialart und -farbe vorzunehmen wie das Wohngebäude. Die Dachneigung muss 5° - 48° betragen.
- Sockel**
Die EG-Fussböden werden für sämtliche Baugrundstücke mit max. 0,50 m über der mittleren Höhenlage des jeweiligen Bauabschnittes (Strassenachse) bzw. des Zuganges festgesetzt.
- Firsthöhe**
Die festgesetzte Firsthöhe bemisst sich ab der festgesetzten Sockelhöhe.
- Werbeanlagen** (§ 92 LBO)
Werbeanlagen sind als nicht reflektierende, nicht blinkende und sich nicht bewegende Hinweisschilder bis zu 2 Stck an der Stelle der Leistung in einer Größe bis zu je 60/120 cm zulässig. Die Werbeanlagen sind auf die Höhe der Fensterbrüstung des I. OG zu begrenzen und ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
- Minimierungsmaßnahmen, Pflanzbindungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB i.V.m. § 8a BNatSchG und § 92 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
Je angefangene 300qm Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Baum z.B. folgender Arten zu pflanzen: Feldahorn (Acer campestre), Spitzahorn (Acer platanoides), Roterle (Alnus glutinosa), Hainbuche (Carpinus betulus), Weißdorn (Crataegus monogyna), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Vogelkirsche (Prunus avium), Stieleiche (Quercus robur), Weiden (Salix Arten), Eberesche (Sorbus aucuparia), Winterlinde (Tilia cordata), Holländische Linde (Tilia x intermedia), Sommerlinde (Tilia platyphyllos). Stammumfang bei Pflanzung min. 16-18 cm gemessen in 1 m Höhe (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und § 92 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
- Die Strassenbäume sind z.B. als Winter-, Sommerlinde (Tilia cordata, Tilia platyphyllos), Stiel-, Traubeneichen (Quercus robur, quercus petraea), Hainbuche (Carpinus betulus), Eberesche (Sorbus aucuparia), Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia) oder Hainbuche (Carpinus betulus) zu pflanzen. Stammumfang bei Pflanzung min. 18-20 cm gemessen in 1 m Höhe. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und § 92 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
- Der Immissionsschutzwall ist mit einheimischen und standortgerechten Straucharten zu bepflanzen.
- Die Vegetationsanpflanzungen innerhalb des öffentlichen Strassenraumes sind nach den Vorgaben für die Herstellung von Pflanzstandorten und Anpflanzungen der Stadt Itzehoe vom 20.01.1998 herzustellen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumschutzsatzung der Stadt Itzehoe ist im weiteren zu beachten. Abgehende Anpflanzungen sind gleichwertig zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und § 92 Abs. 1 Nr. 3 LBO)
- Sonstige Festsetzungen**
6.1 Innerhalb des Waldschutzstreifens sind Wohngebäude, Garagen, Carports und Nebenanlagen unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB i.V.m. § 32 Abs. 5 LWaldG)
6.2 Der Immissionsschutzwall an der Alten Landstraße muss an jedem Punkt 2,80 m über der jeweiligen Höhenlage der Decke der Alten Landstraße ausgebildet sein. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom 21.03.2000. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Norddeutschen Rundschau" am 02.11.2000 erfolgt.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist aufgrund des Bauausschusseschlusses vom 17.10.2000 in Form eines öffentlichen Aushanges des Planentwurfes in der Zeit vom 13.11.2000 bis 27.11.2000 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.11.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Bauausschuss hat am 18.09.2001 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung -Teil A- und dem Text -Teil B-, sowie die Begründung haben in der Zeit vom 08.10.2001 bis zum 09.11.2001 während folgender Zeiten: montags - mittwochs von 8:30 - 12:00 Uhr und 14:00 - 16:00 Uhr, donnerstags von 8:30 - 12:00 Uhr und 14:00 - 18:00 Uhr sowie freitags von 7:00 - 12:00 Uhr, nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 27.09.2001 durch Abdruck in der "Norddeutschen Rundschau" ortsüblich bekanntgemacht. Die Durchführung der unter Nr. 1. - 5. genannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.
Itzehoe, den 07.03.2005
gez. Blaschke
Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 01.03.2005 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Itzehoe, den 01.03.2005
gez. Bernd Tittel
Öffent. best. Verm.-ing.
- Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 14.02.2002 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung -Teil A- und dem Text -Teil B-, wurde am 14.02.2002 von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Ratsversammlung vom 14.02.2002 gebilligt. Die Durchführung der unter Nr. 7. - 8. genannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt. Itzehoe, den 07.03.2005
gez. Blaschke
Bürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung -Teil A- und dem Text -Teil B-, wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.
Itzehoe, den 07.03.2005
gez. Blaschke
Bürgermeister
- 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 14.07.2006 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 Falligkeit und Erlöschen von Einspruchsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 der Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen. Diese Satzung ist mithin am 15.07.2006 in Kraft getreten.
Itzehoe, den 19.07.2006
gez. Blaschke
Bürgermeister