

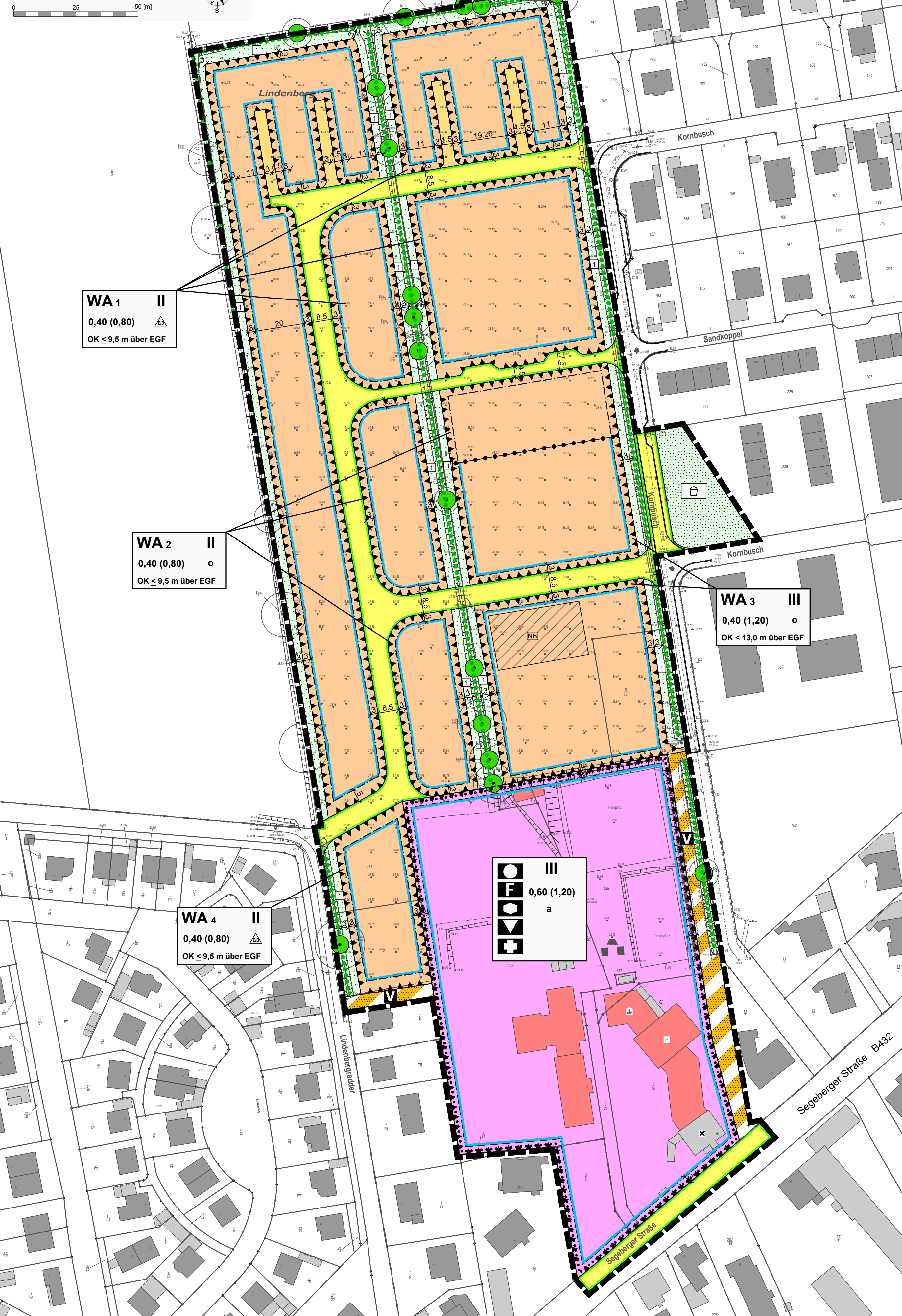
Gemeinde Itzstedt Bebauungsplan Nr. 21

Präambel

Aufgrund des § 10 BauGB und § 86 LBO wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Itzstedt vom xx.xx.xxxx folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 21 der Gemeinde Itzstedt für das Gebiet westlich der Straße „Kornbusch“, nördlich der Straße „Segeberger Straße / B 432“ und östlich der Straße „Lindenbregredder“, -Lindenberg-, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Teil A: Planzeichnung

M 1: 1.000



Teil B: Text

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1 Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauNVO)

In den WA-Gebieten sind Garagen, Carports, Nebenanlagen und hochbauliche Einrichtungen, zwischen den angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der vorderen, parallel zur angrenzenden Straßenverkehrsfläche verlaufenden Baugrenze, bzw. der gedachten optischen Verlängerung der Baugrenzen bis zu den Flurstücksgrenzen, unzulässig.

Ausgenommen sind Anlagen die der Gewinnung und Verarbeitung von regenerativen Energien zu Gunsten der Versorgung des Plangebietes dienen (z. B. Wärmepumpen).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 16-21a BauNVO)

2.1 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO)

Gemäß § 16 Abs. 5, Halbs. 1 BauNVO dürfen die zulässigen Grundflächen der baulichen Anlagen durch unselbständige Gebäudeteile (= Teile baulicher Anlagen, wie Terrassen, Loggien, Gesimse, Dachvorsprünge, Blumenfenster, Hauseingangstreppe, und deren Überdachungen und Vorbauten, wie Erker und Balkone) bis zu 20 % überschritten werden. Dieses entspricht einer Erhöhung der im Teil A festgesetzten GRZ durch Addition in den WA-Gebieten um 0,08.

2.2 Höhe baulicher Nutzungen (§ 18 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 3 BauGB)

(1) In den WA-Gebieten und der Fläche für Gemeinbedarf darf die Höhenlage des fertig gestellten Erdgeschossfußbodens (Oberkante Rohdecke des Erdgeschosses) der Gebäude auf deren höchsten Punkt der straßenseitigen Gebäudeseite nicht weniger als 0,10 m bzw. nicht mehr als 0,50 m über die Oberkante der Mittelachse der zugehörigen fertigen Erschließungsstraße liegen.

Bezugspunkt ist:

- bei ebenem Gelände und bei abfallendem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen fertigen Erschließungsstraße,
- bei ansteigendem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen fertigen Erschließungsstraße, vermehrt um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen der Erschließungsstraße und der der Erschließungsstraße abgewandten Gebäudeseite,

(2) Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ist eine Überschreitung der zulässigen Firsthöhe für technisch erforderliche bzw. untergeordnete Bauteile (z. B. Schornsteine, technische Aufbauten etc.) um bis zu 1,50 m zulässig.

(3) Geländemodellierungen, die aus Gründen der Höhenlage der zugehörigen Erschließungsstraße für die Errichtung der baulichen Hauptanlage erforderlich sind, sind zulässig.

2.3 Grundflächenzahl, zulässige Grundfläche (§ 19 BauNVO)

Die insgesamt zulässige Grundfläche in den WA-2- und -3-Gebieten darf durch die Grundflächen der in Satz 3 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,8 und die in der Gemeinbedarfsfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 3 des § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Gesamtgrundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.

3. Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

In den WA-1- und -4-Gebieten ist die Mindestgröße von 600 Quadratmeter (m²) je Einzelhaus und von 400 m² je Doppelhaushälfte nicht zu unterschreiten.

4. Anzahl der Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den WA-1- und -4-Gebieten sind je Einzelhaus als Wohngebäude maximal zwei Wohnungen zulässig und je Doppelhaushälfte als Wohngebäude maximal eine Wohnung.

5. Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten, errichtet werden dürfen (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB)

Innerhalb des WA-3-Gebiets sind je Gebäude mindestens 30 % der Wohnungen als Wohnungen herzustellen, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten. Ausnahmen sind zulässig.

6. Einzelne Flächen, auf denen ganz oder teilweise nur Wohngebäude errichtet werden dürfen, die für Personengruppen mit besonderem Wohnbedarf bestimmt sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB)

Innerhalb des WA-3-Gebiets sind innerhalb der Fläche, die im „Teil A: Planzeichnung“ mit einem „NB“ gekennzeichnet ist, mindestens 30 % der Wohnungen als seniorengerechte Wohnungen herzustellen.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und § 9 Abs. 1a BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG)

Die Grünflächen „Knickschutzstreifen“ sind extensiv zu pflegen.

8. Festsetzung von Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(1) Die Luftschalldämmung der Außenbauteile ist in den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen entsprechend folgenden Anforderungen an den passiven Lärmschutz auszuführen:

Lärmpegelbereich LPB V	Maßgeblicher Außenlärmpegel: 71 - 75 dB(A) Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß bei a) Büroräumen: 40 dB(A) b) Wohnungen: 45 dB(A)
Lärmpegelbereich LPB IV	Maßgeblicher Außenlärmpegel: 66 - 70 dB(A) Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß bei a) Büroräumen: 35 dB(A) b) Wohnungen: 40 dB(A)
Lärmpegelbereich LPB III	Maßgeblicher Außenlärmpegel: 61 - 65 dB(A) Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß bei a) Büroräumen: 30 dB(A) b) Wohnungen: 35 dB(A)

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster/Türen, Lüftungen) müssen den Anforderungen des Lärmpegelbereichs genügen. Im Rahmen der jeweiligen Bauantragsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

(2) Außenwohnbereiche sind in den Lärmpegelbereichen II bis V, nur an den nördlichen, nordwestlichen oder westlichen Gebäudeseiten zulässig. Alternativ können nicht beheizbare Wintergärten oder vergleichbar geschlossene Vorbauten vor den Fassaden vorgesehen werden, wenn diese alle Fensterbereiche von zu schützenden Aufenthaltsräumen überdecken.

(3) Für die Nachtzonen 2 und 3 sind zur Sicherstellung der Nachtruhe Außenflächen von zum Schlafen genutzten Räumen mit schalldämmten Be- und Entlüftungen auszurüsten. Die Schalldämmung der Lüftungen / Lüftungselemente ist so auszuwählen, dass das angegebene resultierende Bauschalldämm-Maß der Umhüllungsflächen nicht unterschritten wird. Im Rahmen der jeweiligen Bauantragsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen. Bei Gebäuden in der Nachtzone 2 kann auf Lüftungseinrichtungen verzichtet werden, sofern die Schlafräume an der nördlichen, nordwestlichen oder westlichen Außenfassade liegen.

(4) Von den vorgenannten Festsetzungen Nr. 8.1. - 8.3 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des jeweiligen Bauantragsverfahrens nachgewiesen wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

9. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBO)

(1) Dachmaterialien: Geeignete Dächer der Hauptgebäude sind nur aus nicht reflektierenden bzw. nicht glänzenden roten bis rotbraunen bzw. anthraziten und schwarzen Materialien bzw. dunkelgrün und dunkelblau zulässig. Grasdächer sind zulässig. Abweichungen sind zulässig, wenn sie die Nutzung der Sonnenenergie durch Solarzellen oder ähnliche technische Anlagen ermöglichen.

(2) Einfriedung: Im Falle der Einfriedungen zur öffentlichen Verkehrsfläche sind bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m als heimische Laubgehölze als Hecken und somit als lebende Einfriedung - bei Bedarf - mit Zaun, der zum Baukörper ausgerichtet ist zulässig.

(3) Gärten und Vorgärten: Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind wasserunfähig zu belassen oder herzustellen und grüngärtnerisch anzulegen. Schottergärten sind unzulässig. Auf § 8 LBO wird verwiesen.

10. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 - 23 BauNVO); Hier: Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Abweichend von der offenen Bauweise sind in der abweichenden Bauweise bauliche Anlagen in einer Länge von über 50 m - bei Einhaltung der geltenden Abstandsflächen nach LBO - zulässig.

Gesetzliche Grundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) vom 03.11.2017, BGBl. I S. 3634, (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist
- BauNutzungsverordnung (BauNVO) vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 3.7.2023 I Nr. 176
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und Darstellung des Planinhalts - Planzeichnungsverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- Landesbauordnung von Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung des Gesetzes vom 05.07.2024 (GVBl. Schl.-H. S. 2024, 504).
- Gesetz zum Schutz der Natur Schleswig-Holstein (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG) vom 24. Februar 2010* (GVBl. 2010, 301, ber. 486); letzte berücksichtigte Änderung: Ressortbezeichnungen ersetzt (Art. 64 LVO v. 27.10.2023, GVBl. S. 514)

Verfahrensvermerk

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom xx.xx.xxxx. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck in der „Segeberger Zeitung“, Nr. xxxxxx.Jahrgang, am xx.xx.xxxx.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist vom xx.xx.xxxx bis um xx.xx.xxxx durchgeführt worden.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am xx.xx.xxxx unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Die Gemeindevertretung hat am xx.xx.xxxx den Entwurf des Bebauungsplanes 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 xx.xx.xxxx bis um xx.xx.xxxx während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten elektronisch, schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am xx.xx.xxxx durch Abdruck in der „Segeberger Zeitung“ ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt der Bekanntmachung über die Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.amt-itzstedt.de ins Internet eingestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom xx.xx.xxxx zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung, wurden nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB vom xx.xx.xxxx bis zum xx.xx.xxxx durchgeführt.

Die erneute öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten elektronisch, schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, ist in der Zeit vom xx.xx.xxxx bis zum xx.xx.xxxx durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln bekannt gemacht worden, und ergänzend auf der Internetseite des Amtes Itzstedt unter www.amt-itzstedt.de.

Itzstedt, Siegel (Volker Wulff) - Bürgermeister -

Es wird mit Datum vom bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

..... Siegel (Vermessungsbüro Sprick und Wachsmuth) - Öffentl. best. Verm.-Ing. -

9. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am xx.xx.xxxx geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

10. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am xx.xx.xxxx als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Itzstedt, Siegel (Volker Wulff) - Bürgermeister -

11. Ausfertigung: Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A: Planzeichnung) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Itzstedt, Siegel (Volker Wulff) - Bürgermeister -

12. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeindevertretung sowie die Internetadresse der Gemeinde und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind durch Abdruck in der „Segeberger Zeitung“, Nr. xxxxxx. Jahrgang vom bis zum 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 zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkung des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

Itzstedt, Siegel (Volker Wulff) - Bürgermeister -

Planzeichenerklärung

Es gilt die BauNutzungsverordnung 2017

I. Festsetzungen (Rechtsgrundlagen)

--- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1-15 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 8 BauNVO)

NB Nutzungsbeschränkung für sonstige Teile baulicher Anlagen (§ 1, Abs.7 Nr. 2 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 und 21a BauNVO)
0,4 Grundflächenzahl (GRZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß
(0,8) Geschossflächenzahl (GFZ) der baulichen Anlagen als Höchstmaß
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

OK < 9,5 m Oberkante der baulichen Anlagen in Meter als Höchstmaß über Erdgeschossfußboden

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

ED nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

o offene Bauweise

a abweichende Bauweise

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

Ö Öffentliche Verwaltungen

K Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

S Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

G Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

F Feuerwehr

Verkehrsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

SV Straßenverkehrsfläche - öffentlich

SP Straßenverkehrsfläche - privat

SL Straßenbegrenzungslinie

SVB Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

V Verkehrsberuhigter Bereich

Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

G Grünflächen - privat

KS Knickschutzstreifen

G Grünflächen - öffentlich

S Spielplatz

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

B Erhaltung: Bäume

BB Biotop: zu erhaltender Knick

Sonstige Planzeichen

--- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (z. B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

--- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

--- vorhandene Flur- und Grundstücksgrenzen

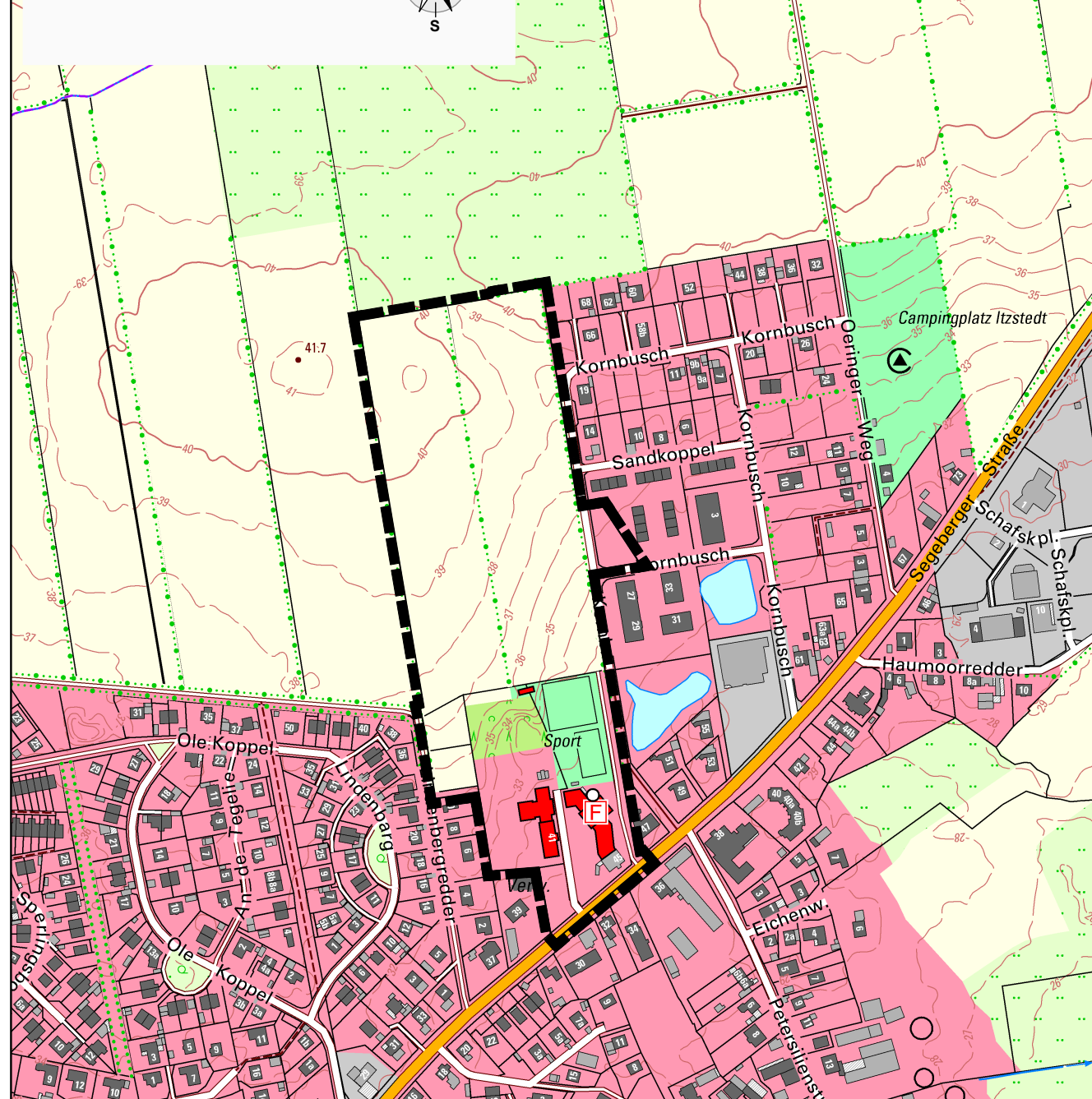
--- Flurstücksnummer

--- vorhandene bauliche Hauptanlage

--- vorhandene bauliche Nebenanlage

Übersichtsplan

M 1: 5.000



Satzung der Gemeinde Itzstedt über den Bebauungsplan Nr. 21

für das Gebiet westlich der Straße „Kornbusch“, nördlich der Straße „Segeberger Straße / B 432“ und östlich der Straße „Lindenbregredder“, -Lindenberg-,

Stand: 15. Oktober 2024
Verfahren: nach § 2, § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB



Verfasser:



Röntgenstraße 1 - 23701 Eutin
Tel.: 04521 / 83 03 991
Fax.: 04521 / 83 03 993
Mail: stadtl@planung-kompakt.de