

# SATZUNG

## **der Gemeinde Itzstedt, Kreis Segeberg, für den Bebauungsplan Nr.7 für das Gebiet „Rügelsberg/Fasanenweg“**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 27.08.1997 in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) vom 10. Januar 2000 wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom *21.11.2000* folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 7 für das Gebiet „Rügelsberg/Fasanenweg“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text ( Teil B) erlassen.

### TEIL B - TEXT-

#### **1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr 1 BauGB)**

1.1 In dem in der Planzeichnung Teil -A- festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA ) sind gem. § 1 (6) BauNVO die Ausnahmen des § 4 Abs.3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2 Pro Wohngebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) ist max. 1 Wohneinheit zulässig ( § 9 Abs.1 Nr.6 BauGB). Ausnahmsweise kann eine zweite Wohneinheit ( Einliegerwohnung) zugelassen werden, wenn diese nicht mehr als 70 % der Wohnfläche der Hauptwohnung einnimmt.

(§ 31 Abs. 1 BauGB )

1.3 Die Mindestgröße eines Einzelhausgrundstückes wird in dem mit einer GRZ von 0,25 bzw. 0,3 festgesetzten allgemeinen Wohngebiet mit 600 bzw. 500 qm festgesetzt, die eines Grundstückes für eine Doppelhaushälfte mit 400 qm (§ 9 Abs.1 Nr.3 BauGB).

#### **2. Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen ( § 9 Abs.4 BauGB i.V.m. § 92 Abs. 4 LBO )**

2.1 Ganzflächig versiegelnde Materialien für Befestigungen von Wegen, Plätzen und Terrassen sind auf den privaten Grundstücken unzulässig.

- 2.2 Die Garagen sind in gleicher Farbe und in gleichem Material wie der Hauptbaukörper herzustellen. Flachdächer sind generell zulässig. Bei überdachten Stellplätzen ( Carports ) sind Holzkonstruktionen zulässig.
- 2.3 Die Sockelhöhe darf eine Höhe von maximal 0,60 m über der mittleren Höhe des dazugehörigen Straßen- bzw. Erschließungswegeabschnittes nicht überschreiten.
- 2.4 Die Firsthöhe darf eine Höhe von maximal 9,00 m über der mittleren Höhe des dazugehörigen Straßen- bzw. Erschließungswegeabschnittes nicht überschreiten.
- 2.5 Die Dachneigung wird mit 28-48 festgesetzt.
- 2.6 Pro Wohneinheit sind zwei Stellplätze vorzuhalten

Gemeinde Itzstedt



Itzstedt, den 30. März 2011

i. v. Mecke  
Bürgermeister/Amtsvorsteher  
- 1. str. Bürgermeisterin -

## Gestalterische Festsetzungen

In Hinblick auf die bauliche Ausgestaltung werden textliche Festsetzungen zur Gestaltung des Baugebietes für erforderlich gehalten. Hierbei handelt es sich gem. § 92 Abs. 4 LBO i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB um folgende:

- a) Garagen sind in gleicher Farbe und gleichem Material wie der Hauptbaukörper herzustellen. Bei überdachten Stellplätzen (Carports) sind Holzkonstruktionen zulässig.
- b) Die Sockelhöhe der baulichen Anlagen dürfen nicht höher als 0,60 m über dem Bezugspunkt (Oberkante Straßenmitte) liegen.
- c) Die Firsthöhe darf 9,00 m nicht überschreiten.
- d) Die Dachneigung wird zwischen 28 und 48 Grad festgesetzt.

## Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird über die vorhandenen Straßen „Fasanenweg“ und „Rügelsberg“ erschlossen. Hierbei handelt es sich um zwei 5,00 m breite Stichstraßen. Da die Wendemöglichkeiten bei beiden Stichstraßen nur eingeschränkt gegeben sind, wurde bei Realisierung der neuen Bauflächen im Süden des Fasanenweges bereits dafür Sorge getragen, daß die Wendemöglichkeit, insbesondere für die Müllfahrzeuge, erheblich verbessert wurde; dies durch die Vergrößerung der öffentlichen Verkehrsfläche.

Hinsichtlich des ruhenden Verkehrs wird festgesetzt, daß pro Wohneinheit 2 Stellplätze vorzuhalten sind.

## Naturschutz und landschaftspflegerische Belange

Durch die Planung kommt es zu keiner Mehrversiegelung gegenüber dem, was in Anwendung des § 34 BauGB zulässig wäre. Insofern kommt es durch die vorliegende Planung zu keinem erstmaligen Eingriff, so daß auf Ausgleichsmaßnahmen verzichtet werden kann. Ortsbildprägender Großbaumbestand ist innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorhanden.

## 5. Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Ver- und Entsorgungsanlagen sind bereits in einem ausreichenden Ausmaß vorhanden, so daß keine neuen Ver- oder Entsorgungsanlagen notwendig werden.

Aus Gründen des Brandschutzes werden die notwendigen Geh-, Fahr- und Leitungsrechte wenn sie eine Länge über 50,00 m überschreiten mit einer Breite von 3,50 m festgesetzt.

Eine Rückstoßmöglichkeit wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sichergestellt.

Die Baufelder wurden entsprechend angepaßt.