3. Ausfertigung

Satzung der Gemeinde Itzstedt über den Bebauungsplan Nummer 20 für das Gebiet nördlich der Segeberger Straße (B432), westlich des Oeringer Weges und östlich der bestehenden Tennisanlage

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung der Gemeindevertretung vom 20.02.2018 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 20, für das Gebiet nördlich der Segeberger Straße (B432), westlich des Oeringer Weges und östlich der bestehenden Tennisanlage, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Es gilt die BauNVO 1990

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 21.04.2015. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 25.11.2015 bis 30.12.2015 erfolgt.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 27.09.2016 durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 15.09.2016 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Die Gemeindevertretung hat am 18.07.2017 den Entwurf des B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 10.08.2017 bis 11.09.2017 während folgender Zeiten
   Montag 07:30 bis 12:00 Uhr und 14:00 bis 16:00 Uhr,
   Dienstag und Freitag 08:30 bis 12:00 Uhr,
   Donnerstag 08:30 bis 12:00 Uhr und 14:30 bis 18:30 Uhr
   nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, in der Zeit vom 28.07.2017 bis 13.09.2017 durch Aushang - ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde in der Zeit vom 28.07.2017 bis zum 13.09.2017 durch Aushang hingewiesen.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 09.08.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Itzstedt, den 08. Aug. 2018 (Siegelabdruck: Amt Itzstedt, Kreis Segeberg) ……… (Der Amtsvorsteher)

7. Der katastermäßige Bestand am 04.04.2018 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Uetersen, den 5.7.2018 (Siegelabdruck: Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Martin Felshart) ……… (Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

8. Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.09.2017 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Der Entwurf des B-Planes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nummer 5) geändert. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 16.10.2017 bis 17.11.2017 während folgender Zeiten
   Montag 07:30 bis 12:00 Uhr und 14:00 bis 16:00 Uhr,
   Dienstag und Freitag 08:30 bis 12:00 Uhr,
   Donnerstag 08:30 bis 12:00 Uhr und 14:30 bis 18:30 Uhr
   erneut öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, in der Zeit vom 04.10.2017 bis 23.11.2017 durch Aushang - ortsüblich bekannt gemacht. Auf die Bereitstellung im Internet wurde in der Zeit vom 04.10.2017 bis 23.11.2017 durch Aushang hingewiesen.
10. Die Gemeindevertretung hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 20.02.2018 als Satzung beschlossen und die Begründung durch (einfachen) Beschluss gebilligt.

Itzstedt, den 08. Aug. 2018 (Siegelabdruck: Amt Itzstedt, Kreis Segeberg) ……… (Der Amtsvorsteher)

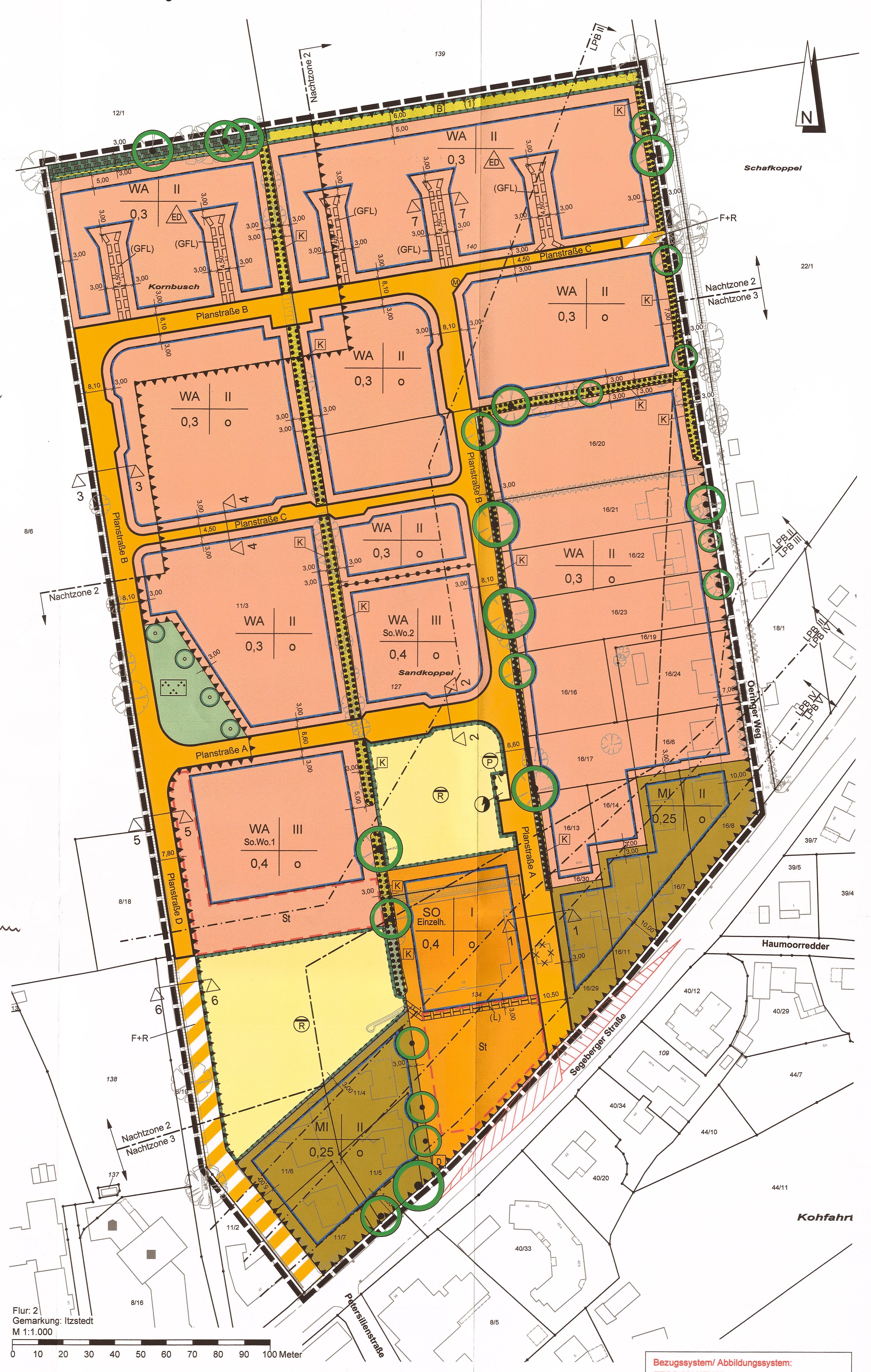
11. (Ausfertigung:) Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Itzstedt, den 09. Aug. 2018 (Siegelabdruck: Gemeinde Itzstedt, Kreis Segeberg) ……… (Der Bürgermeister)

12. Der Beschluss des B-Planes durch die Gemeindevertretung 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 vom 05.09.2018 bis 01.10.2018 durch Aushang 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 Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 13.09.2018 in Kraft getreten.

Itzstedt, den 04. Okt. 2018 (Siegelabdruck: Amt Itzstedt) ……… (~~Der Bürgermeister~~) Amt Itzstedt Der Amtsvorsteher

Teil A - Planzeichnung



Bezugssystem/ Abbildungssystem: ETRS 89/ UTM32

alle Höhenangaben in mNN

Die schwarz dargestellten Grenzen und grau dargestellten Gebäude wurden aus Katasterunterlagen (ALKIS) digitalisiert und haben daher nur grafische Genauigkeit. Die Grenzen wurden örtlich nicht überprüft! Für die Übereinstimmung mit der Örtlichkeit kann keine Gewähr übernommen werden.

Vermessung erstellt:
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Dipl. Ing. Martin Felshart
Heinrich-Schröder-Straße 6
25436 Uetersen
Telefon: 04122 95 73 0
Telefax: 04122 95 73 33
Datum der Vermessung: Dezember 2015

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
   - WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
   - WA So.Wo. — Allgemeine Wohngebiete mit sozialem Wohnungsbau (§ 4 BauNVO)
   - SO — Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO) Sondergebiet Lebensmitteldiskounter
   - MI — Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
   - z. B. 0,3 — Grundflächenzahl
   - z. B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
3. Bauweise, Baulinie, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
   - o — offene Bauweise
   - ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig
   - Baugrenze
4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
   - Straßenverkehrsflächen
   - Straßenbegrenzungslinie
   - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier: F+R Fuß- und Radweg
5. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)
   - Flächen für Ver- bzw. Entsorgungsanlagen
   - P — Schmutzwasserpumpwerk
   - Transformatorenstation
   - R — Regenrückhalteraum
6. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)
   - private Grünflächen hier: K Erhaltung Knick; B Biotopschutz Knick
   - öffentliche Grünflächen hier: K Erhaltung Knick; Parkanlage
7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
   - Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB) hier: (1) Neuanlage Knick (Vgl. Textliche Festsetzungen Nr. 13.2)
   - Umgrenzungen von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b) und Abs. 6 BauGB)
   - Umgrenzungen von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 9 Abs. 6 BauGB) hier: Knick als Biotop gem. § 30 BNatSchG i.V. mit § 21 LNatSchG
   - Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
   - Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)
8. Sonstige Planzeichen
   - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) hier: St Stellplätze
   - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB) (GFL) Geh-, Fahr- und Leitungsrecht; (L) Leitungsrecht
   - Umgrenzungen der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
   - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
9. Darstellung ohne Normcharakter
   - 47/6 — Flurstücksbezeichnung
   - vorh. Flurstücksgrenze
   - 3,00 — Maßzahl in Metern
   - Bestandsgebäude
   - Bestandsgebäude entfällt
   - Baum (Bestand)
   - Hecke (Bestand)
   - Knick (Bestand)
   - Sichtdreieck PKW (Annährungssicht)
   - LBP III — Abgrenzung Lärmpegelbereich
   - Abgrenzung Nachtzonen
   - M — Müllstandort (zur Bereitstellung am Tag der Abholung)
10. Nachrichtliche Übernahme
   - D — Einzelanlagen (unbewegliche Kulturdenkmale), die dem Denkmalschutz unterliegen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Teil B - Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 In den WA-Gebieten sind die in § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO genannten der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und die in Nr. 3 BauNVO genannten Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.2 In den WA-Gebieten sind die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 3 bis 5 BauNVO genannten Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.3 In den MI-Gebieten sind die in § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO genannten Einzelhandelsbetriebe sowie die in Nr. 7 und 8 BauNVO genannten Nutzungen (Tankstellen und Vergnügungsstätten) nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

1.4 In den MI-Gebieten sind die in § 6 Abs. 3 BauNVO genannten Nutzungen (Vergnügungsstätten) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO).

1.5 Das Sonstige Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel" (SO-Einzelh.) dient der Unterbringung eines Einzelhandelsbetriebes für Sortimente des täglichen und kurzfristigen Bedarfs insbesondere der Grundversorgung (Nahrungsmittel, Getränke, Drogerieartikel).
Im Sonstigen Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel" (SO-Einzelh.) wird die Verkaufsfläche auf maximal 1200 m² begrenzt. Innerhalb dieser Verkaufsfläche sind als Hauptsortiment Lebensmittel und Verkaufsgüter des täglichen und kurzfristigen Bedarfs zulässig. Der Flächenanteil für Randsortimente wird auf maximal 10% der Verkaufsfläche festgesetzt (§ 11 Abs. 2 und 3 BauNVO).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 2 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.1 Im Plangebiet wird bei eingeschossiger Bebauung eine Firsthöhe von max. 9,00 m festgesetzt. Bei zweigeschossiger Bebauung ist im WA-Gebiet eine Firsthöhe von max. 9,00 m und im MI-Gebiet von max. 11,00 m zulässig. Im WA-So.Wo.1-Gebiet ist bei dreigeschossiger Bebauung eine Firsthöhe von max. 12,00 m zulässig. Bei dreigeschossiger Bebauung im WA-So.Wo 2-Gebiet ist eine Firsthöhe von max. 11,00 m zulässig.

2.2 Bei eingeschossiger Bebauung wird eine Traufhöhe von max. 4,50 m im Sonstigen Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel" (SO-Einzelh.) und im WA-Gebiet festgesetzt. Bei zweigeschossiger Bebauung ist eine Traufhöhe von max. 6,50 m im WA-Gebiet zulässig.

2.3 Die Traufhöhe bezeichnet das Maß zwischen der Geländehöhe und dem Schnittpunkt zwischen der Außenkante der Außenwand und der Außenkante der Dachhaut bzw. der Oberkante der Attika. Die Firsthöhe bezeichnet das Maß zwischen der Geländehöhe und der obersten Außenkante der Dachhaut.

2.4 Im Plangebiet wird als Bezugspunkt für die Bestimmung der Höhen die Oberkante der Fahrbahnmitte in der das Baugrundstück erschließenden Straße als maßgebende Geländehöhe festgesetzt.

3. Überschreitung der Grundflächenzahl GRZ (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

3.1 Im Sonstigen Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel" (SO-Einzelh.) darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen um 100 % überschritten werden.

3.2 Im WA-So.Wo.1-Gebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO genannten Anlagen um 100 % überschritten werden. Im WA-So.Wo.2-Gebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauNVO genannten Anlagen um 75 % überschritten werden.

4. Soziale Wohnraumförderung / Besonderer Wohnbedarf

4.1 In den WA-So.Wo.1- und WA-So.Wo.2-Gebieten müssen bei der Errichtung von Wohngebäuden mindestens 30 % der Wohneinheiten als Wohnungen erstellt werden, die mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung errichtet werden könnten (§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB).

4.2 Im WA-So.Wo.1-Gebiete sind bei der Errichtung von Wohngebäuden im Sinne des Schleswig-Holsteinischen Wohnraumförderungsgesetzes (SHWoFG) 30 % der Wohneinheiten als seniorengerechte Mietwohnungen herzustellen. Die betreffenden Wohnungen müssen ohne die Benutzung von Treppen zugänglich sein und eine barrierefreie Grundrissorganisation aufweisen. Alle anderen Wohnungen sind seniorengerecht, barrierearm bzw. barrierefrei zu errichten (§ 9 Abs. 1 Nr. 8 BauGB).

5. Grundstücksgrößen

5.1 Im WA-Gebiet beträgt die Mindestgrundstücksgröße 600 m² für Einzelhäuser und 400 m² für Doppelhaushälften (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).

6. Anzahl der Wohneinheiten

6.1 Im WA-Gebiet sind in Wohngebäuden je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen und je Doppelhaushälfte maximal eine Wohnung zulässig. In Hausgruppen ist maximal eine Wohnung je Gebäudeeinheit zulässig. Ausgenommen sind die WA-So.Wo.1- und WA-So.Wo.2-Gebiete, hier sind Einzelhäuser ohne Beschränkung der Höchstzahl der Wohnungen zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).

7. Verkehrsflächen, Einfahrten und Einfahrtsbereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

7.1 Einfahrten zu den Baugrundstücken im Bereich des zu erhaltenden Knicks an den Planstraßen A und B sind so anzuordnen, dass maximal 6 Knickdurchbrüche vorgenommen werden. Dazu sind Einfahrtsbereiche möglichst zusammen zu legen. Dabei darf die Breite einer Einzelzufahrt 3,50 m und die Breite einer gemeinsamen Zufahrt für zwei Grundstücke 7,00 m nicht überschreiten.

7.2 Einfahrten zu den Baugrundstücken im Bereich des zu erhaltenden Knicks am Oeringer Weg sind so anzuordnen, dass maximal 3 Knickdurchbrüche vorgenommen werden sowie die Erweiterung einer bestehenden Einfahrt. Dazu sind Einfahrtsbereiche möglichst zusammen zu legen. Dabei darf die Breite einer Einzelzufahrt 3,50 m und die Breite einer gemeinsamen Zufahrt für zwei Grundstücke 7,00 m nicht überschreiten. Nördlich der Planstraße C sind Ein- und Ausfahrten zum Oeringer Weg nicht zulässig.

8. Flächen, die von der Bebauung frei zu halten sind

8.1 In den Sichtdreiecken dürfen Einfriedigungen, Hecken und Sträucher eine Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB).

9. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

9.1 Die Luftschalldämmung der Außenbauteile ist in den in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereichen entsprechend folgender 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, Lüftung) müssen den Anforderungen des Lärmpegelbereiches genügen. Im Rahmen der jeweiligen Bauantragsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

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

9.3 Für die Nachtzonen 2 und 3 sind zur Sicherstellung der Nachtruhe Außenflächen von zum Schlafen genutzten Räumen mit schallgedämmten 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.

9.4 Von den vorgenannten Festsetzungen Nr. 9.1 - 9.3 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des jeweiligen Bauantragsverfahrens nachgewiesen wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

9.5 Im Sonstigen Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel" (SO-Einzelh.) ist der Anlieferungsbereich einzuhausen.

9.6 Im Sonstigen Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel" (SO-Einzelh.) dürfen nur Märkte angesiedelt werden, die ein Emissionskontingent LEK von tagsüber 60 dB(A)/qm und nachts von 45 dB(A)/qm nicht überschreiten.

10. Flächen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB)

10.1 Im Plangeltungsbereich ist das auf der versiegelten Grundstücksfläche und den Dachflächen anfallende, unbelastete Oberflächenwasser, mit Ausnahme der zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes bereits vorhandenen versiegelten Grundstücks- und Dachflächen, dem Regenrückhalteraum rohrgebunden zuzuführen und von dort gedrosselt in die Vorflut zu leiten.
Zulässig ist ebenfalls das auf der versiegelten Grundstücksfläche und den Dachflächen anfallende, unbelastete Oberflächenwasser zu versickern, sofern geeignete Bodenverhältnisse vorliegen.

11. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

11.1 In den mit (GFL) gekennzeichneten Flächen wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger zur Erschließung der Grundstücke festgesetzt.

11.2 In der mit (L) gekennzeichneten Fläche gilt für die Regenwasserentsorgung ein Leitungsrecht zugunsten des Entsorgungsträgers einschließlich des Rechts, die Fläche zur Verlegung und Unterhaltung der Leitung im notwendigen Umfang zu begehen und zu befahren.

11.3 In den mit F+R gekennzeichneten Flächen gilt ein Fahrrecht zugunsten von Rettungsfahrzeugen.

12. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen

12.1 Im WA-Gebiet müssen Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) und Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO einen Abstand von mindestens 3,0 m zur Straßenbegrenzungslinie der Planstraßen A-C einhalten. Ausgenommen davon sind die WA-So.Wo.1- und WA-So.Wo.2-Gebiete (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO).

12.2 Im Plangebiet sind Windenergieanlagen ausgeschlossen (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

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

13.1 In den Flächen für Versorgungsanlagen (Regenrückhalteräume) ist die Herstellung von Regenrückhalteanlagen zulässig. Sie sind naturnah mit wechselnden Böschungsneigungen flacher als 1:2 anzulegen. Die Flächen einschließlich der Regenrückhalteanlagen sind als extensive Mähwiesen zu pflegen (erste Mahd des Jahres nach dem 01. Juni, mit Abräumung des Mahdgutes). Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind unter Berücksichtigung der notwendigen Grundstückszufahrten Hecken- und Strauchpflanzungen in maximal 1,20 m Höhe zu pflanzen. Zusätzliche grundstücksseitige Draht- oder Holzzäune dürfen diese Höhe nicht überschreiten.

13.2 In der mit (1) gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist entlang der nördlichen Plangebietsgrenze in Verlängerung bestehenden Knicks, ein Knick neu anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Der Knick ist als Erdwall mit einer Breite von 2,5 m am Wallfuß aufzusetzen und zweireihig mit standortgerechten und heimischen Wildsträuchern und Heistern im Pflanzabstand von 1,00 m und einem Reihenabstand von 0,50 m zu bepflanzen (Arten gemäß Pflanzvorschlag in der Begründung / Umweltbericht). Es ist eine zweijährige Entwicklungspflege durchzuführen. Auf der Südseite des neu anzulegenden wie auch des bestehenden Knicks ist in der privaten Grünfläche (B) ein 3 m breiter Knickschutzstreifen anzulegen. Er ist der Sukzession zu überlassen, extensiv zu pflegen (erste Mahd des Jahres nach dem 01. Juni, mit Abräumung des Mahdgutes) und darf nur zum Zwecke der Knickunterhaltung begangen oder befahren werden. Knick und Knickschutzstreifen sind gegenüber den südlich angrenzenden Baugrundstücken dauerhaft einzuzäunen.

14. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)

14.1 In den mit (K) gekennzeichneten Flächen sind die vorhandenen Knickstrukturen einschließlich Erdwall und vorhandene Bäume und Sträucher dauerhaft zu erhalten. Für Neuanpflanzungen sind standortgerechte und heimische Wildsträucher und Heister (Arten gemäß Pflanzvorschlag in der Begründung / Umweltbericht) zu verwenden.

14.2 Innerhalb der Erschließungsstraßen sind 5 standortgerechte Laubbäume zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Arten gem. Pflanzvorschlag in der Begründung / Umweltbericht). Je Baum ist ein durchwurzelbares Volumen von mindestens 12 m³ bei einer offenen Vegetationsfläche von 6 m² anzulegen und vor Befahren zu sichern.

14.3 Die in der öffentlichen Grünfläche (Parkanlage) festgesetzten Bäume sind als großkronige Laubbäume (Arten gem. Pflanzvorschlag in der Begründung / Umweltbericht) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

14.4 Im WA-So.Wo.1-Gebiet sind im Umfeld der Gebäude mindestens 3 heimische Laubbäume (Arten gem. Pflanzvorschlag in der Begründung / Umweltbericht) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

14.5 Die im Plangeltungsbereich als zu erhalten festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang umgehend zu ersetzen. Als Ersatz ist jeweils ein Baum der gleichen Art (Qualität gem. Pflanzvorschlag in der Begründung / Umweltbericht) zu pflanzen. Aufgrabungen sind im Traufbereich der als zu erhalten festgesetzten Bäume nur in Handarbeit zulässig. Krone und Wurzelwerk sind baumpflegerisch zu behandeln.

14.6 In den WA-So.Wo.1- und WA-So.Wo.2-Gebieten ist für je fünf Stellplätze ein klein- bis mittelkroniger Laubbaum (Arten gemäß Pflanzvorschlag in der Begründung / Umweltbericht) zu pflanzen. Je Baum ist ein durchwurzelbares Volumen von mindestens 12 m³ bei einer offenen Vegetationsfläche von 6 m² anzulegen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

14.7 Im Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel" (SO-Einzelh.) ist östlich des Gebäudes eine Baumreihe mit mindestens 3 kleinkronigen Laubbäumen anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen (Arten gem. Pflanzvorschlag in der Begründung / Umweltbericht). Je Baum ist ein durchwurzelbares Volumen von mindestens 12 m³ bei einer offenen Vegetationsfläche von 6 m² anzulegen und vor Befahren zu sichern.

15. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

15.1 Im WA-Gebiet sind bei ein- und zweigeschossigen Gebäuden nur Dächer mit einer Dachneigung von 23° bis 45° und bei dreigeschossigen Gebäuden nur Dächer mit einer Dachneigung von 15° bis 30° zulässig. Für Gebäudeteile bis zu einem Flächenanteil von insgesamt maximal 25 % der Gebäudegrundfläche (z.B. Wintergarten, Windfang, Eingangsüberdachung, Solaranlage), sowie für Garagen, Carports und Nebenanlagen sind abweichende Dachneigungen zulässig. Bei begrünten Dächern beträgt die Dachneigung maximal 25°.

15.2 Im MI-Gebiet darf bei eingeschossiger Bauweise die Dachneigung 23° bis 45° und bei zweigeschossiger Bauweise maximal 30° betragen.

15.3 Im Sonstigen Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel" (SO-Einzelh.) sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 15° bis 30° zulässig.

15.4 Im Sonstigen Sondergebiet „Lebensmitteleinzelhandel" (SO-Einzelh.) sind Dacheindeckungen nur in den Farben rot, rotbraun, dunkelbraun und anthrazit zulässig. Dacheindeckungen aus Metall und Kunststoff sind unzulässig.

15.5 Im WA-Gebiet sind pro Wohneinheit zwei Stellplätze oder Garagen auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen, bei Reihenhäusern sind Stellplätze und Garagen auch in Sammelform zulässig. Abweichend davon ist in den WA-So.Wo.1- und WA-So.Wo.2-Gebieten pro Wohneinheit ein Stellplatz auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

15.6 Im WA-Gebiet und im MI-Gebiet ist die Höhe der Einfriedungen als Abgrenzung zu den öffentlichen Verkehrsflächen mit max. 1,20 m festgesetzt.

15.7 Zur Bundesstraße 432, Segeberger Straße, wirkende Werbeanlagen sind nur am Ort der eigenen Leistung zulässig und nur soweit die Anlagen auf die eigenen Leistungen hinweisen. Beleuchtete Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen.

15.8 Im WA-Gebiet sind Werbeanlagen nur am Ort der eigenen Leistung zulässig und nur, soweit die Anlagen auf die eigene Leistung hinweisen. Je Betriebsgrundstück ist nur eine Werbeanlage zulässig, und zwar bis zu einer Größe von 0,5 m². Sie darf nur flach auf der Außenwand der Gebäude errichtet werden. Beleuchtete Werbeanlagen sind in mattweißem Licht und blendfrei auszuführen.

16. Zuordnungsfestsetzungen (§ 1a Abs. 3 BauGB)

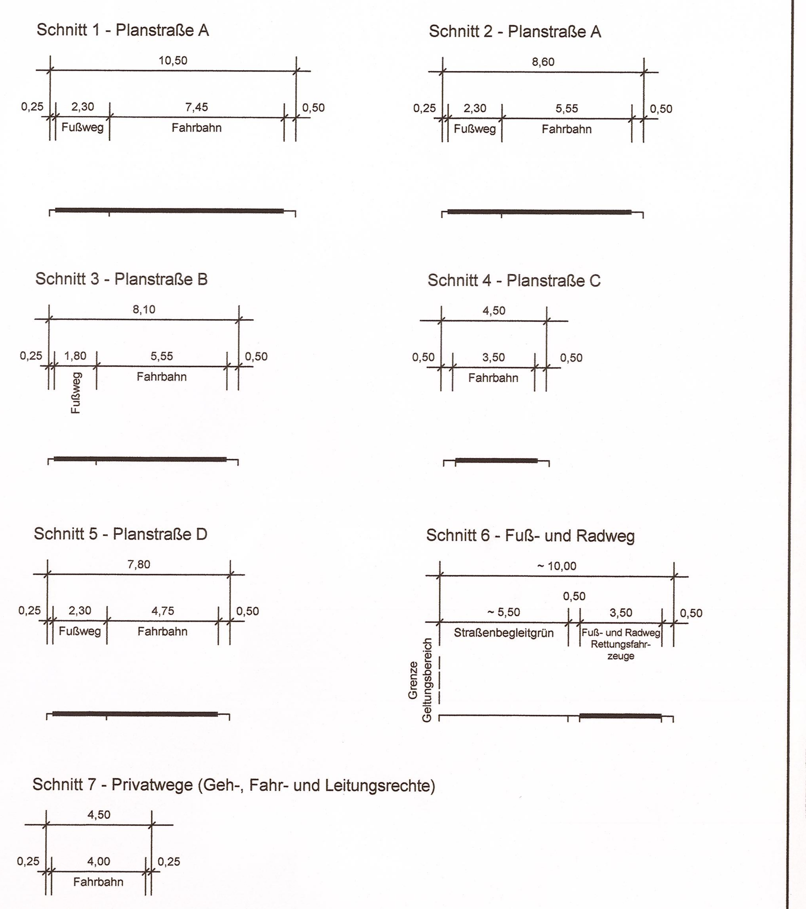
16.1 Dem Plangeltungsbereich wird zum Ausgleich von naturschutzrechtlichen Eingriffen eine 22.261 m² große Fläche in der Gemeinde Tangstedt, Kreis Stormarn, (Flurstücke 37/2, 47/2, 50/2, Flur 2, Gemarkung Tangstedt) zugeordnet, die gem. Anlage zum Umweltbericht/landschaftsplanerischen Grundlagen zu entwickeln ist.

16.2 Dem Plangeltungsbereich wird zum Ausgleich von naturschutzrechtlichen Eingriffen auf dem Flurstück 51/4, Flur 2 Gemarkung Itzstedt, die Neuanlage von insgesamt 176,0 m Knick zugeordnet.

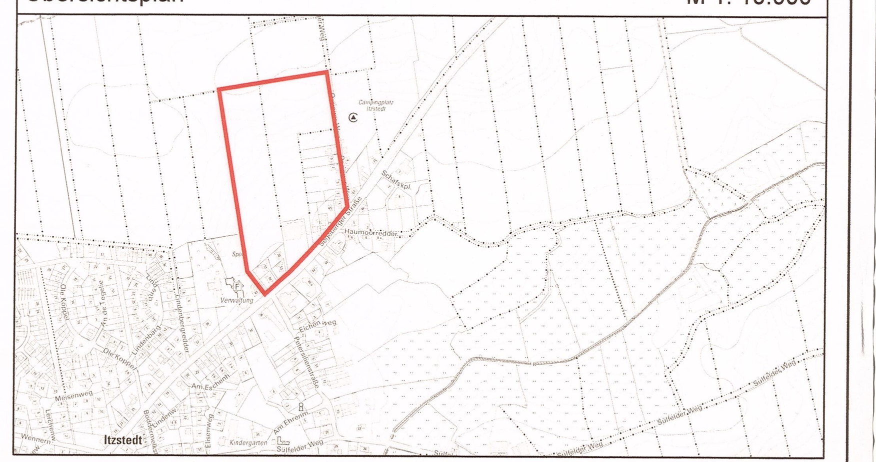
16.3 Dem Plangeltungsbereich wird zum Ausgleich von naturschutzrechtlichen Eingriffen die Neuanlage von insgesamt 600,0 m Knick zugeordnet, die in den folgenden Ökokontoflächen vertraglich übernommen worden sind:
- Gemeinde Schmalfeld, Gemarkung Schmalfeld, Flur 14, Flurstück 247 (vormals 229). Bescheid UNB SE vom 03.11.2016 (AZ: 670022.8540.1407.16-0001), Herr Jens Schiller; 81,0 lfm Knick.
- Gemeinde Kellinghusen, Gemarkung Overndorf-Grönhude, Flur 8, Flurstück 40/8, 43/1, 35/6; Bescheid UNB IZ vom 12.10.2017 (AZ: 701); Herr Jörg Schiller; 370,0 lfm Knick.
- Gemeinde Blunk, Gemarkung Blunk, Flur 5, Flurstück 31/1; Bescheid UNB SE vom 15.02.2016 (AZ: 670031.8540.1802.0001); Herr Jörg Schiller; 78,0 lfm Knick.
- Gemeinde Sievershütten, Gemarkung Sievershütten, Flur 5, Flurstück 45/4; Bescheid UNB SE vom 04.01.2017 (AZ: 670022.8540.1505.16-0001); Herr Jörg Schiller; 71,0 lfm Knick.

Hinweis:
Die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" von November 1989 und die DIN 45691 "Geräuschkontingentierung" wird bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zu den Dienstzeiten zur Einsicht bereitgehalten.

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 20 wird gleichzeitig der Bebauungsplan Nr. 12 mit seinen Änderungen und Ergänzungen, die den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 20 betreffen, aufgehoben.



Übersichtsplan M 1: 10.000



Gemeinde Itzstedt

Bebauungsplan Nr. 20
für das Gebiet nördlich der Segeberger Straße (B432), westlich des Oeringer Weges und östlich der bestehenden Tennisanlage
in der Gemeinde Itzstedt,
Kreis Segeberg

Planzeichnung / Textliche Festsetzungen
M 1 : 1.000

Projekt-Nr.: 15075
Anlage: -
Blatt-Nr.: 1
bearbeitet: Becker
gezeichnet: Bewernick
geprüft: Reese
Datum: 20.02.2018

Verkehrsanlagen
Wasserwirtschaft
Stadtplanung
Landschaftsarchitektur

Ingenieurgemeinschaft Reese+Wulff GmbH
Beratende Ingenieure VBI
Kurt-Wagener-Str. 15
25337 Elmshorn
Tel. 04121 · 46 91 5 - 0
Fax 04121 · 46 91 5 - 14
info@ing-reese-wulff.de
www.ing-reese-wulff.de

W:\Projekte\15075\Stadtplanung\5_Genehmigung\BP_01_2.dwg, BP_01, 03.07.2018 13:49:23