

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert am 20. Dezember 2023 (BGBl. I Nr. 394, S. 1, 28).

Textliche Festsetzungen (Teil B) – VORENTWURF

I. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB und § 4 BauNVO

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (WA) (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

Im Teilgebiet WA1a sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen unzulässig.

In den Teilgebieten WA1b - WA5(ab) sind die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen unzulässig.

In den Teilgebieten WA4 und WA5(ab) sind die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen:

- die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BauGB; § 16 (6) i.V.m. §§ 18, 20 und 22 BauNVO)

2.1. Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

In den Teilgebieten WA1(ab) und WA2 ist unter Anrechnung aller Nebenanlagen, Tiefgaragen und Zuwegungen gem. § 19 Abs. 4 S. 4 BauNVO eine Überschreitung der GRZ um mehr als 50 %, maximal jedoch bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

Im Teilgebiet WA2 können von der festgesetzten Grundflächenzahl Ausnahmen bis GRZ 0,5 zugelassen werden, soweit an der Stelle eine Garage (hier: Quartiersgarage) errichtet wird.

2.4 Bezugspunkt

Der untere Bezugspunkt (Bz) für die Sockelhöhe baulicher Anlagen ist die fertiggestellte Fläche des Straßenbelags der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche, gemessen in der Fahrbahnachse, in dem Punkt, von dem aus ein rechter Winkel zur Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite führt.

2.5 Sockelhöhe

Es ist eine max. Sockelhöhe von bis zu 0,5 m über unteren Bezugspunkt (Bz) zulässig. Die Sockelhöhe wird definiert durch die Oberkante des fertigen Fußbodens (OKFF) des Erdgeschosses.

2.6 First- und Traufhöhe (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Die maximale First- und Traufhöhe sowie Gebäudehöhe ist bezogen auf die Oberkante des fertigen Fußbodens (OKFF) des Erdgeschosses. Die festgesetzten maximalen Firsthöhen (FH), Traufhöhen (TH) und Gebäudehöhe (GH) sind der Planzeichnung zu entnehmen.

2.7 Bei der Ermittlung der Gebäudehöhe bleiben untergeordnete Bauteile wie Schornsteine oder technische Anlagen unberücksichtigt. Hiervon ausgenommen sind Anlagen für Wärmerückgewinnung und zur Nutzung regenerativer Energien. Hier darf die max. Gebäudehöhe in den Teilgebieten WA1(ab) - WA3 um max. 1,5 m und in den Teilgebieten WA4 und WA5(ab) um max. 1,0 m überschritten werden.

Die Anlagen und Aufbauten sind min. 1,5 m von der Dachkante abzurücken.

3. Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

Die Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO in allen Teilgebieten als offene Bauweise festgesetzt.

Die festgesetzten Baugrenzen können in den Teilgebieten WA1(ab) und WA2 ausschließlich durch Vordächer, Terrassen, Balkone oder Loggien um max. 1,5 m überschritten werden. Die Überschreitung gilt nicht für die an der Verkehrsfläche liegende Fassadenseite.

Die Überschreitung der Baulinie ist unzulässig.

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO)

4.1 Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Im Teilgebiet WA1(ab) und WA2 sind Nebenanlagen unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Müllsammelstellen, Müllboxen, Anlagen zur Energieversorgung, Eigenwerbung sowie Fahrradhäuser und Fahrradabstellanlagen.

In den Teilgebieten WA3 - WA5(ab) ist die Errichtung von Garten-/Geräteschuppen ausschließlich auf der verkehrsflächenabgewandten Seite zulässig. Ausgenommen hiervon sind Müllsammelstellen, Müllboxen sowie Fahrradhäuser und Fahrradabstellanlagen.

4.2 Stellplätze und Garagen (§ 12 BauNVO)

Tiefgaragen in den Teilgebieten WA1(ab) - WA3 sind auch außerhalb der Baugrenzen zulässig. Außerhalb der aufgehenden Bebauung sind Tiefgaragen mit einem mindestens 50 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen.

Im Teilgebieten WA4 sind oberirdische Stellplätze in Form von offenen Stellplätzen und offenen Kleingaragen (Carports) in den dafür vorgesehenen Bereichen zulässig. Geschlossene Garagen sind unzulässig.

Im Teilgebiet WA5(ab) sind oberirdische Stellplätze ausschließlich in Form von offenen Stellplätzen und offenen Kleingaragen (Carports) zulässig. Geschlossene Garagen sind unzulässig.

5. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1, Nr. 16 und Nr. 20 BauGB)

Freiflächen sind so zu gestalten, dass der Versiegelungsgrad auf ein Mindestmaß beschränkt ist. Das auf den Grundstücken anfallende, unverschmutzte Oberflächenwasser (Niederschlagwasser von Dach-, Verkehrs- und sonstigen befestigten Flächen, soweit es unverschmutzt ist) ist auf den

privaten Grundstücken zurückzuhalten und soweit wie möglich zu versickern. (Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)

Offene, unbedachte Stellplätze, Wege und Feuerwehrezufahrten sowie Terrassen ab einer Grundfläche von 30 m² sind dabei mit einem Versiegelungsgrad von bis zu 0,6 anzulegen.

6. Nutzung der solaren Strahlungsenergie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

6.1 In allen Teilgebieten sind die nutzbaren Dachflächen der Gebäude und baulichen Anlagen zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen zur Nutzung der einfallenden solaren Strahlungsenergie auszustatten (Mindestfläche). Nicht nutzbar sind dabei ungünstig ausgerichtete und geneigte Teile der Dachfläche nach Norden (Ostnordost bis Westnordwest) sowie durch Nachbargebäude, Dachaufbauten oder vorh. Bäume erheblich beschattete Teile der Dachfläche.

6.2 Im Teilgebiet WA5a können die 50 % unterschritten werden. Photovoltaikanlagen müssen sich dabei in die Dachflächen einfügen. Sie dürfen nur als eine zusammenhängende Fläche ausgestaltet werden und nicht über den Rand der jeweiligen Dachfläche hinausragen. Der Neigungswinkel der Photovoltaikanlage ist dem Neigungswinkel des Daches anzupassen, auf der diese installiert ist.

6.3 Werden auf einem Dach Solarwärmekollektoren installiert, so kann die hiervon beanspruchte Fläche auf die zu realisierende Solarmindestfläche angerechnet werden. Solarwärmekollektoren müssen sich bei geneigten Dächern in die Dachflächen einfügen.

7. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 BauGB)

7.1 Im Teilgebiet WA4 ist innerhalb der Gemeinschaftsstellplatzanlagen nach jedem 5. Stellplatz ein Baum zu pflanzen.

7.2 Für festgesetzte Baumpflanzungen sind standortgerechte und klimaresistente Laubgehölze der Gehölzliste (siehe Hinweise, Punkt 7) zu verwenden, dauerhaft zu erhalten. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume einen Stammumfang von mindestens 16 cm, jeweils in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronentraufbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² und mindestens 1 m Tiefe anzulegen und zu begrünen; abweichend davon kann die Vegetationsfläche weniger als 12 m² betragen, sofern bauliche Maßnahmen eine vitale Wurzelentwicklung gewährleisten.

7.3 Im Kronentraufbereich zu erhaltender Bäume sind Abgrabungen und Geländeaufhöhungen unzulässig.

7.4 Der zu erhaltende Knick ist gemäß den „Durchführungsbestimmungen zum Knickschutz“ (2017) zu pflegen und zu bewirtschaften. Bei Gehölzabgang und in lückigen Abschnitten sind Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau des Knicks erhalten bleibt.

7.5 Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis 5 Grad Dachneigung sind auf einem Anteil von mind. 50 % der Dachflächen - bezogen auf die jeweilige Gebäudegrundfläche - mit einem mind. 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und flächendeckend dauerhaft zu begrünen. Die Kombination von Dachbegrünungen und Technikaufbauten und technischen Anlagen (bspw. Photovoltaikanlagen) ist zulässig. Anlagen zur Nutzung solarer Energie sind ausschließlich aufgeständert über der Dachbegrünung auszuführen.

7.6 Die Dachflächen nicht überbauter Tiefgaragen sind mit einer mindestens 60 cm starken durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen und zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind erforderliche Flächen für Terrassen, Wege, Freitreppen und Kinderspielflächen sowie an Gebäude unmittelbar anschließende Flächen in einer Tiefe von 50 cm. Für anzupflanzende Bäume auf Tiefgaragen muss die Stärke der durchwurzelbaren Substratschicht auf einer Fläche von 12 m² je Baum mindestens 1 m betragen.

7.7 Außenwände der Quartiersgarage sind zu drei Seiten mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Je Meter Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Die festgesetzten Fassadenbegrünungen sind dauerhaft zu erhalten.

7.8 Bauliche oder technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des Grundwasserspiegels führen, sind unzulässig.

7.9 In allen Teilgebieten ist das Niederschlagswasser oberflächlich über naturnah zu gestaltende Rinnen, Mulden, Gräben, Regenrückhaltebecken oder Retentionsgründächer zu fassen und über eine oberflächliche Ableitung in die öffentliche Vorflut abzuleiten, sofern es nicht auf den Grundstücken versickert oder gesammelt und genutzt wird. Die Anlagen zur Fassung und Ableitungen von Niederschlagswasser sind, solange keine technischen Gründe entgegenstehen, standortgerecht zu bepflanzen, die Bepflanzung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

7.10 Außenleuchten sind ausschließlich zur Herstellung der verkehrssicheren Nutzung der öffentlichen und privaten Frei- und Verkehrsflächen und nur mit insektenfreundlichen Leuchtmitteln mit warmweißem Farbspektrum zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60 °C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen sowie auf Gehölzflächen ist unzulässig.

7.11 *Zum naturschutzrechtlichen Ausgleich wird außerhalb des Plangebiets eine x ha große Teilfläche des Flurstücks y mit einer Gesamtfläche von ca. x ha in der Gemarkung zugeordnet. (Wird im weiteren Verfahren ergänzt.)*

8. Festsetzungen zum Artenschutz

8.1 Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Absatz 1 BNatSchG beim Nachtkerzenschwärmer zu vermeiden, ist die Beseitigung von Gras- und Staudenfluren nur vom 1. September bis zum 31. März erlaubt, um die ggf. an Wirtspflanzen abgelegten immobilen Eier sowie die ggf. an Wirtspflanzen aufwachsenden und in diesem Zeitraum wenig mobilen Raupen des Nachtkerzenschwärmers zu schützen.

Werden im weiteren Verfahren nach Vorlage faunistischer Kartierungen ergänzt.

9. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

II. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 86 Abs. 1 LBO SH

1. Geltungsbereich

Diese örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung gelten innerhalb des Geltungsbereiches für baugenehmigungspflichtige und baugenehmigungsfreie bauliche Anlagen des Bebauungsplanes Nr. 165.

2. Art und Höhe von Grundstückseinfriedungen (§ 86 Abs. 1 LBO SH)

2.1 Einfriedigungen der Privatgrundstücke zu öffentlichen Grünflächen sind mit Hecken mit einer max. Höhe von 1,5 m vorzusehen. Zusätzliche Zäune zu öffentlichen Grünflächen, dürfen mit einer maximalen Höhe von 1,2 m ausschließlich auf der von öffentlichen Flächen abgewandten Seite der Hecke (Grundstücksinnenseite) angeordnet werden.

Eingangspforten und Zufahrtstore dürfen 1,2 m Höhe nicht überschreiten. Sichtschutzzäune sind unzulässig.

2.2 Als Einfriedung der Privatgrundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu den Fuß- und Radwegen sind ausschließlich geschnittene Hecken einheimischer Gehölze oder einheimischer Sträucher in einer maximalen Höhe von 1,2 m zulässig. Zusätzliche Zäune sind auf der von öffentlichen Flächen abgewandten Seite der Hecke (Grundstücksinnenseite) in maximaler Höhe von 1,2 m zulässig.

Sichtschutzzäune zu öffentlichen Verkehrsflächen sind unzulässig.

3. Dachneigung, Dachmaterial, Dachglanz und Dachfarben (§ 86 Abs. 1 LBO SH)

3.1 In den Teilgebieten WA1(ab) - WA4 und WA5b sind Dächer als flachgeneigte Dächer auszuführen.

Flachgeneigte Dächer sind mit einer Neigung von bis zu 10° auszuführen, hier sind Dacheindeckungen nur als Dachbegrünungen mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau vegetationsfähig zu gestalten und dauerhaft zu begrünen. Von einer Dachbegrünung kann in den Bereichen abgewichen werden, die der Belichtung, Be- und Entlüftung sowie der Aufnahme von technischen Anlagen dienen. Anlagen zur Nutzung solarer Energie sind ausschließlich aufgeständert über der Dachbegrünung auszuführen.

3.2 Im Teilgebiet WA5a sind die Hauptdachflächen der Hauptbaukörper ausschließlich als symmetrische Satteldächer mit einer Neigung zwischen 30° und 45° auszuführen.

Zur Dacheindeckung der Hauptdachflächen sind nur nicht glänzende oder nicht hochglänzende Tonziegel und Betondachsteine in den Farben Rot bis Rotbraun zulässig. Hiervon ausgenommen sind Verglasungen, Solaranlagen und begrünte Dächer.

3.3 Die Vorschriften unter 3.1 und 3.2 gelten nur für die Hauptbaukörper und nicht für untergeordnete Gebäudeteile (z.B. Dachgauben, Vordächer).

3.4 In allen Teilgebieten sind die zulässigen Nebenanlagen und offene Kleingaragen (Carports) mit begrünten Dächern auszuführen.

3.5 Für die festgesetzten Farbtöne sind nur Farbtöne in Annäherung an die folgenden RAL-Farben allgemein zulässig:

Farbton Rot: 2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 3000 (Feuerrot), 3002 (Kaminrot), 3003 (Rubinrot), 3013 (Tomatenrot), 3016 (Korallenrot), 3009 (Oxidrot).

Farbton Rotbraun: 8001 (Ockerbraun), 8004 (Kupferbraun), 8012 (Rotbraun), 8015 (Kastanienbraun), 8023 (Orangebraun).

4. Dachgauben und Einschnitte (§ 86 Abs. 1 LBO SH)

Im Teilgebiet WA5a darf die Gesamtlänge von Dachgauben oder Dacheinschnitten je Dachseite insgesamt nicht mehr als 50 % der Gesamtlänge der dazugehörigen Traufe betragen. Die Seitenwände der Dachgauben oder Dacheinschnitte müssen von den Giebeln mindestens 2 m entfernt bleiben.

5. Außenwandflächen (§ 86 Abs. 1 LBO SH)

5.1 Für die Hauptbaukörper ist die Verwendung von Holzmaterialien mit farblosem oder rotbraunem Anstrich sowie von Ziegelmauerwerk oder Verblendriemchen in den Farbtönen Rot bis Rotbraun zulässig. Daneben ist die Nutzung von Putzmaterialien (in den Farben Rot, Grau und Weiß) sowie von Zinkblech oder Betonmaterialien bis zu einem Anteil von 30% der Außenwandfläche zulässig.

5.2 Für die festgesetzten Farbtöne sind nur Farbtöne in Annäherung an die folgenden RAL-Farben allgemein zulässig:

Farbton Rot: 2001 (Rotorange), 2002 (Blutorange), 3000 (Feuerrot), 3002 (Kaminrot), 3003 (Rubinrot), 3013 (Tomatenrot), 3016 (Korallenrot), 3009 (Oxidrot).

Farbton Rotbraun: 8001 (Ockerbraun), 8004 (Kupferbraun), 8012 (Rotbraun), 8015 (Kastanienbraun), 8023 (Orangebraun), 8016 (Mahagonibraun).

Farbton Grau: 7015 (Silbergrau), 7035 (Lichtgrau), 7032 (Kieselgrau), 7044 (Seidengrau).

Farbton Weiß: 9001 (Cremeweiß), 9002 (Grauweiß), 9003 (Signalweiß), 9010 (Reinweiß), 1013 (Perlweiß).

6. Gestaltung der nicht überbauten Grundstücksfläche (§ 86 Abs. 1 LBO SH)

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind, soweit diese nicht für andere zulässige Nutzungen benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünfläche anzulegen und zu unterhalten. Flächenhafte Schotter- und Steingärten sowie Mulchgärten und die damit verbundene Verwendung von Gartenfolien sind unzulässig.

7. Müllsammelplätze (§ 86 Abs. 1 LBO SH)

Private Müllsammelplätze in den Teilgebieten WA1 - WA3 sind mit einer ausreichenden Bepflanzung (z. B. mit berankten Elementen oder Laubgehölzen) oder einem Berankungsgerüst als Sichtschutz zu umgeben oder in die Baukörper von Hauptgebäuden und Nebenanlagen einzubeziehen.

8. Werbeanlagen (§ 86 Abs. 1 LBO SH)

Werbeanlagen sind ausschließlich als Eigenwerbung an der Stätte der Leistung direkt am Gebäude und in den Teilgebieten WA1b - WA5(ab) bis zu einer Flächengröße von max. 1 m² zulässig. Im Teilgebiet WA1a ist eine Flächengröße der Werbeanlagen von max. 2 m² zulässig. Die Farben der Werbeanlagen sind so zu wählen, dass sie sich in das Gesamtbild einfügen.

Bei leuchtenden, hinterleuchteten und angeleuchteten Werbeanlagen sind grelles und wechselndes Licht unzulässig.

9. Ordnungswidrigkeiten (§ 84 Abs. 1 - 3 LBO SH)

Gemäß § 84 Abs. 1 und 2 LBO SH handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich und fahrlässig den aufgeführten örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt. Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBO SH mit einer Geldbuße in Höhe von 500.000 Euro geahndet werden.

III. Hinweise

1. Kampfmittel

Sollten bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden werden, sind umgehend die zuständige Polizeidienststelle, das Ordnungsamt oder das Kampfmittelbeseitigungsdezernat zu benachrichtigen.

2. DIN-Standards

Soweit in den textlichen Festsetzungen Bezug auf technische Regelwerke genommen wird (DIN-Normen, Gutachten, VDI - Richtlinien anderer Art) können diese im Rathaus der Stadt Itzehoe innerhalb der Öffnungszeiten eingesehen werden.

3. Bodenfunde

Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde auftreten, sind diese gemäß § 15 DSchG SH unverändert an Ort und Stelle zu belassen. Das zuständige Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein oder die obere Denkmalschutzbehörde sind unverzüglich zu informieren, damit eine fachgerechte Dokumentation und Bergung durchgeführt werden können.

4. Grundstückszufahrten

Im Bereich von Grundstückszufahrten sind Einfriedungen (Zäune, Mauern Hecken, etc.) so zu gestalten, dass erforderliche Sichtbeziehungen (Sichtdreiecke) zwischen privater Grundstücksfläche und öffentlicher Verkehrsfläche gewährleistet sind.

5. Schutz des Mutterbodens

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

6. Arten- und Naturschutz

Die Fällung/Beseitigung von Gehölzen sowie der Abriss von Gebäuden und Lauben ist außerhalb der Brutzeit von Vögeln sowie außerhalb der Hauptaktivitätszeit von Fledermäusen, also nicht zwischen dem 01.03. - 30.09., durchzuführen. Fällung innerhalb dieses Zeitraums ist nur bei vorangegangener Kontrolle durch eine fachkundige Person auf Brutgeschehen/Fledermausbesatz und bei negativen Befund nach Freigabe durch die Untere Naturschutzbehörde zulässig. *(Wird im weiteren Verfahren mit faunistischem Gutachten abgeglichen.)*

7. Pflanzenliste

Gehölzliste

Acer campestre	- Feldahorn
Acer platanoides	- Spitzahorn
Quercus cerris	- Zerreiche
Quercus petraea	- Traubeneiche
Quercus robur	- Stieleiche