

# SATZUNG DER STADT ITZEHOE ÜBER DIE 4. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 10 FÜR DAS GEBIET SÜDLICH DES BRUNNENSTIEGES UND WESTLICH DER GROSSEN TONKUHLE

## TEIL A: PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO 1990

Maßstab 1:1000



Gemarkung Itzehoe  
Flur 6

## TEIL B: TEXT

### 1. Ausschluss gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO

Die im Mischgebiet gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4, 6 und 8 BauNVO allgemein zulässigen Gartenbaubetriebe und Vergnügungsstätten sowie die sonstigen Gewerbebetriebe "Autovermietung und Taxi-Unternehmen" sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO nicht zulässig.

### 2. Ausschluss gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO

Lebensmitteleinzelhandelsbetriebe sind gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO nur bis zu einer max. Verkaufsfläche von jeweils 150 m<sup>2</sup> zulässig.

### 3. Ausschluss gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO

Die im Mischgebiet gemäß § 6 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 4. Gliederung gemäß § 1 Abs. 4 BauNVO

Im Baufeld 1 ist das Wohnen nicht zulässig

### 5. Abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

Im Bereich der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.

### 6. Höhe baulicher Anlagen gemäß § 18 BauNVO

Die festgesetzte maximale Firsthöhe bezieht sich für das Baufeld 1 auf die Oberkante der angrenzenden Straße "Brunnenstieg" und für das Baufeld 2 auf die Oberkante der angrenzenden Straße "Große Tonkuhle".

### 7. Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 Abs. 4 BauGB

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen und deren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 1,0 überschritten werden.

### 8. Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Für die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume sind nach § 9 (1) Nr. 24 BauGB passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, gekennzeichnet durch die in der Planzeichnung gemäß DIN 4109 dargestellten Lärmpegelbereiche.

Durch die Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Schlafräume möglichst den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für Schlaf- und Kinderzimmer sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes schalldämmte Lüftungselemente vorzusehen. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Den Aufenthaltsräumen in Wohnungen sind die in der folgenden Übersicht angegebenen erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße zuzuordnen.

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß erf. R <sub>w, res</sub>
III	35 dB
IV	40 dB
V	45 dB
VI	50 dB

Für Büroräume und Ähnliches gelten um 5 dB verminderte Werte.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes S (W+F) zur Grundfläche des Raumes SG nach Tabelle 9 der DIN 4109 zu erhöhen oder zu mindern.

Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der Technischen Baubestimmungen (Einführung der DIN 4109 und Beiblatt 1 zur DIN 4109, Erlass des Innenministers vom 15.11.1990, - IV850a-516.533.11 -, Amtsbl. Schl.-H. 1990, Nr. 48/49, S. 666) zu führen.

### 9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

a) Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Schutz- und Gestaltungsgrün" entlang der südlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze (Pflanzbereich "a") sind standortheimische Großsträucher zu pflanzen bzw. mittelgroße Sträucher zu pflanzen bzw. zu erhalten und die Fläche ist dauerhaft zu einem geschlossenen Gehölzbestand zu entwickeln. Die Mindestpflanzqualität und -dichte beträgt: verpfl. Sträucher, o.B., 60-100; 1 Gehölz / 2 m<sup>2</sup>.

b) Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Schutz- und Gestaltungsgrün" entlang der Straße "Große Tonkuhle" (Pflanzbereich "b") sind standortheimische Großsträucher und Bäume zu pflanzen und die Fläche ist dauerhaft zu einem geschlossenen Gehölzbestand zu entwickeln. Innerhalb der Fläche sind 5 Stück mittel- bis großkronige Laubbäume in folgender Pflanzqualität zu pflanzen: Hochstamm 3xv mDb 18-20. Die Mindestpflanzqualität und -dichte beträgt ansonsten: verpfl. Sträucher bzw. Heister, o.B., 60-100; 1 Gehölz / 2 m<sup>2</sup>. Bei Entfernern/Abgang von zu erhaltenden und neu angepflanzten Bäumen und Sträuchern muss ein gleichwertiger Ersatz an gleicher Stelle nachgepflanzt werden.

c) Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Schutz- und Gestaltungsgrün" entlang der Straße "Brunnenstieg" (Pflanzbereich "c") ist als nicht versiegelte Vegetationsfläche anzulegen. Innerhalb der Fläche sind 3 Stück mittel- bis großkronige Laubbäume zu pflanzen.

d) Für die festgesetzten Anpflanzgebote von Einzelbäumen entlang der Straßen "Brunnenstieg" und "Große Tonkuhle" sind standortgerechte Laubbäume zu verwenden. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang in gleicher Qualität zu ersetzen. Die Bäume sind artgerecht zu pflegen. Maßgeblich ist die ZTV-Baumpflege in der jeweils aktuellen Fassung. Es sind mindestens Bäume 2. Ordnung zu pflanzen. Die Mindestpflanzqualität beträgt: Hochstamm 3xv, mDb., SIU 18-20.

### 10. Sichtschutzwand gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO

Die Sichtschutzwand entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze kann auf der festgesetzten Fläche erhalten werden. Dazu kann der Grenzabstand nach § 6 LBO Schleswig-Holstein entsprechend unterschritten werden. Die Sichtschutzwand ist vom Eigentümer des Grundstücks dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

### 11. Örtliche Bauvorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO Schleswig-Holstein

Werbeanlagen  
Reflektierende Werbeanlagen oder solche mit wechselndem bewegten Licht sind unzulässig.

### 12. Bodenhigiene § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

- Vor Beginn von Bauarbeiten sind die Stadt Itzehoe und die Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde zu informieren.
- Bei Auffälligkeiten ist die Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde zu unterrichten und mit ihr in Abstimmung die notwendigen Schritte für die Bodenhigiene einzuleiten.
- Bei Abbruch- und Scharbeiten ist in Abstimmung mit der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde eine orientierende Untersuchung und eine fachgutachterliche Begleitung durchzuführen.

### 13. Zuordnungsfestsetzung § 9 Abs. 1a BauGB

Der Ausgleich für das Schutzgut Boden wird dem Flurstück 3/1, Flur 1, Gemarkung Sude, Stadt Itzehoe zugeordnet.

### Hinweise:

#### Artenschutzrelevante Vermeidungsmaßnahmen:

Die Beseitigung von Gehölzen darf nur im „Winterhalbjahr“ erfolgen (vgl. § 27a LNatSchG)

Eine zukünftige Gebäubeseitigung bzw. -sanierung ist nur nach vorheriger fachkompetenter Sichtkontrolle hinsichtlich des Vorkommens von Fledermäusen und Vögeln (Gebäudebrüter) durchzuführen. Bei einem entsprechenden Vorkommen planungsrelevanter Arten sind die entsprechenden Maßnahmen zur Vermeidung von Zugriffsverboten zu realisieren.

#### Sonstige Hinweise:

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Wasserschutzgebietes Zone III. Die Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Wasserwerke Tonkuhle und Tweidberge der Stadtwerke Itzehoe (Wasserschutzgebietsverordnung Itzehoe vom 23.11.1988) ist zu beachten.

Die vertiefte historische Altlastenrecherche und das Schalltechnische Gutachten können zu den Öffnungszeiten des Rathauses der Stadt Itzehoe, Reichenstraße 23, 25524 Itzehoe, eingesehen werden.

Die in dem Bebauungsplan und der Begründung verwendeten DIN-Normen können zu den Öffnungszeiten des Rathauses der Stadt Itzehoe, Reichenstraße 23, 25524 Itzehoe, eingesehen werden.

## Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) jeweils in der zur Zeit geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom 25.02.2016 folgende Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 10 für das Gebiet südlich des Brunnenstieges und westlich der Großen Tonkuhle, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

## Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom 12.08.2003 Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Norddeutschen Rundschau" am 10.12.2003 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist aufgrund des Beschlusses des Bauausschusses vom 11.09.2012 in Form eines öffentlichen Aushanges des Planentwurfes in der Zeit vom 24.09.2012 bis zum 09.10.2012 durchgeführt worden.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 20.09.2012 gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Der Stadteentwicklungsausschuss hat am 28.04.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.05.2015 gemäß § 4 Abs. 2 Satz 1 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 12.05.2015 bis zum 12.06.2015 während folgender Zeiten: Montags - Mittwochs von 8<sup>00</sup> - 12<sup>00</sup> Uhr und 14<sup>00</sup> - 16<sup>00</sup> Uhr, Donnerstags von 8<sup>00</sup> - 12<sup>00</sup> Uhr und 14<sup>00</sup> - 18<sup>00</sup> Uhr sowie Freitags von 8<sup>00</sup> - 12<sup>00</sup> Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 05.05.2015 durch Abdruck in der "Norddeutschen Rundschau" ortsüblich bekanntgemacht.

Die Durchführung der unter Nr. 1 - 6 genannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

Itzehoe, den 31.03.2016

gez. Dr. Koeppen  
Bürgermeister

- Der katastermäßige Bestand am 01.09.2015 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planungen werden als richtig bescheinigt.

Itzehoe, den 18.03.2016

gez. Dipl.-Ing. Bernd Tittel  
Öffentl. best. Verm.-Ing.

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90)

### I. Festsetzungen

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-)
  - MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB)
  - GRZ 0,6 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (§ 18 BauNVO)
  - FH maximale Firsthöhe (§ 18 BauNVO)

- Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
  - Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

- Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)
  - Grünflächen, privat
  - Zweckbestimmung: Schutz- und Gestaltungsgrün

- Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs.1 Nr.18 und Abs.6 BauGB)
  - Flächen für Wald

- 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)
  - Anpflanzen: Bäume
  - Erhaltung: Bäume

### II. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen die zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes  
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)

LPB III Lärmpegelbereich  
Sichtschutzwand maximale Höhe 3,10 m

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs.4, § 16 Abs.5 BauNVO)

Maßangabe in Meter

Baufelder

Pflanzbereiche

### III. Nachrichtliche Übernahmen

Waldschutzstreifen (§ 24 LWaldG)

Schutzstreifen an Gewässern (§ 35 LNatschG i.V.m. § 61 BNatschG)

### IV. Darstellungen ohne Normcharakter

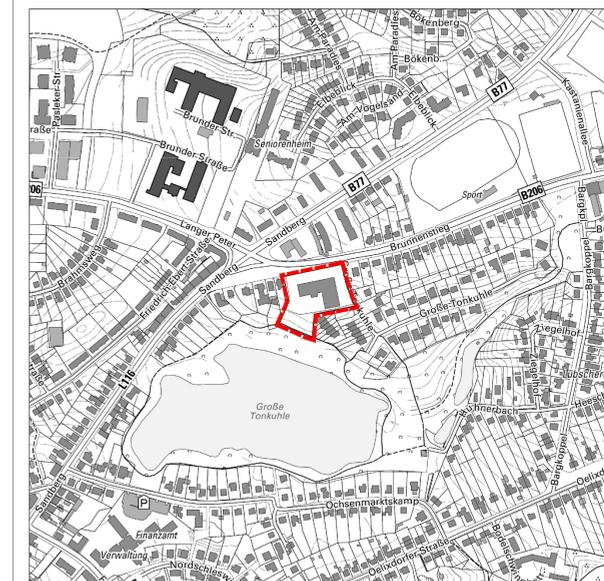
vorh. Flurstücksgrenze

vorh. Flurstücksnummer

vorh. Gebäude

Sichtdreieck gem. RAST 06

## Übersichtsplan - M 1:5000 (DTK 5)



Stadt Itzehoe  
Der Bürgermeister

## Bebauungsplan Nr. 10 - 4. Änderung

Gebiet südlich Brunnenstieg und westlich der Großen Tonkuhle

Datum:  
26.02.2016

Bearbeitung: M.Sc. Jan Oelker

Stadt Itzehoe, Reichenstraße 23, 25524 Itzehoe Bauplan / Stadtplanungsabteilung