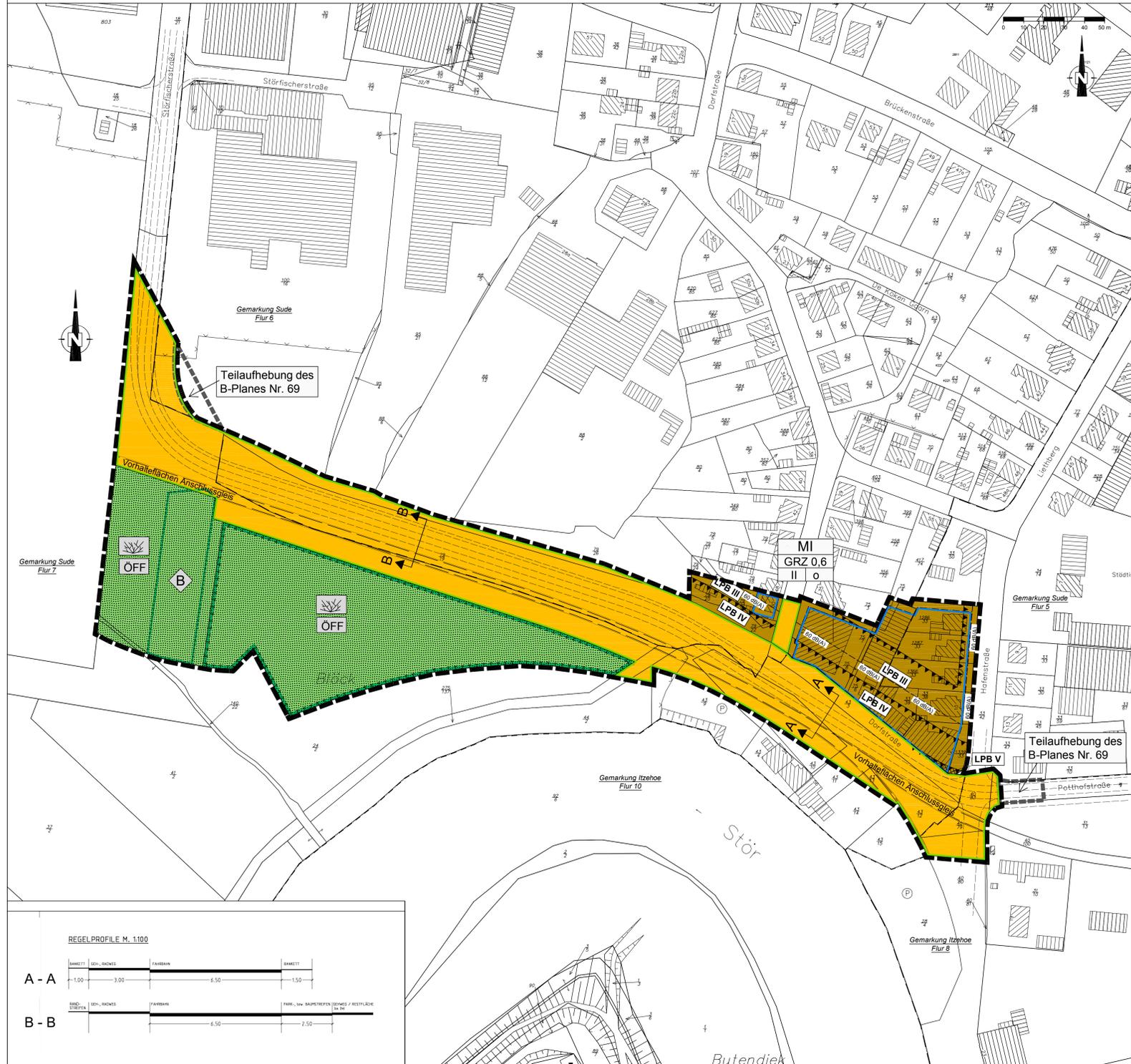


SATZUNG DER STADT ITZEHOE ÜBER DIE 1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 69 FÜR DAS GEBIET DER GEPLANTEN "SÜDSPANGE" ZWISCHEN HAFENSTRASSE UND STÖRFISCHERSTRASSE

TEIL A: PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO 1990

Maßstab 1:1000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (InnenentwStG) vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) sowie die BauNVO 1990 (BGBl. I S. 132), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)
 - Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§ 16 BauNVO)
 - GRZ 0,6 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)
 - o Offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
 - Baugrenze
- Verkehrsfächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)
 - Straßenbegrenzungslinie
 - Straßenverkehrsflächen
- Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
 - Öffentliche Grünflächen
 - Zweckbestimmung: naturbestimmte Grünflächen
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB)
 - Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20 BauGB)
 - Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs.6 BauGB)
 - Geschützte Biotopie (§30 BNatSchG i.V.m. §21 LNatSchG)
 - Sonstige Planzeichen
 - Umgrünungen 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)
 - Zweckbestimmung: Lärmpegelbereich
 - 60 dB(A) 60 dB(A)-Linie
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.2 BauGB)
 - Grenze Teilaufhebungsbereiche des Bebauungsplanes Nr. 69
 - Darstellung ohne Normcharakter
 - Vorratflächen für Bahnanlagen
 - Vorhandene Gebäude
 - Flurstücksbezeichnung
 - Vorhandene Flurstücksgrenze

TEIL B: TEXT

Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung (Teil A) wird folgendes festgesetzt:

1. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

1.1 Mischgebiete

- Algemein zulässig sind gemäß § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO
 - Wohngebäude
 - Geschäfts- und Bürogebäude
 - Einzelhandelsbetriebe bis 300m² Verkaufsfläche
 - Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Sonstige Gewerbebetriebe
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Gartenbaubetriebe
- Nicht zulässig sind
 - Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 300 m² Verkaufsfläche
 - Tankstellen
 - Vergnügungstätten

1.2 Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragen (§§ 12 und 14 BauNVO)

Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind einschließlich deren Zufahrten in den Mischgebieten sowohl innerhalb als auch außerhalb der Baulinien zulässig.

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

2.1 Schutz vor Verkehrslärm

Im Lärmpegelbereich V ist auf den Bau von für Wohnzwecke vorgesehenen Gebäuden zu verzichten. Durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Wohn- und Schlafräume im Plangebiet entlang der 'Südspange' in der 1. Wohnhälfte bis zu einem Abstand von 27 m zur Gradienten der Südspange den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume, den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Wohn- und Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Für alle Schlaf- und Aufenthaltsräume muss ein ausreichender Lärmchutz durch bauliche Maßnahmen an Außenwänden, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.

Hierzu sind die Außenbauteile der Gebäudekörper entsprechend der nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau (vom November 1989) definierten Lärmpegelbereiche zu planen und auszuführen. Sollte aus räumlichen, technischen oder städtebaulichen Gründen nicht für alle Schlafräume und Kinderzimmer eine Orientierung zur lärmabgewandten Gebäudeseite möglich sein, sind diese zusätzlich zum schalldämmten Fenster mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen, die den Anforderungen der DIN 4109 entsprechen.

Für den Außenbereich einer Wohnung in der mit „60 dB(A)“ gekennzeichneten Fläche (Fläche die von der 60 dB(A) Isophone oder mehr lärmtechnisch belastet wird) ist dieser einer lärmabgewandten Gebäudeseite zuzuordnen. Ziel ist es einen Tagelärm von kleiner 60 dB(A) zu erreichen. Von dieser Maßnahme kann abgesehen werden, wenn bereits außerhalb der mit „60 dB(A)“ gekennzeichneten Fläche ein Außenbereichsbereich eingerichtet ist.

II. GRÜNÖRDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)

3.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb von Straßenverkehrsflächen

Die Straßenverkehrsfläche wird auf der Nordseite im Böschungsbereich regelmäßig mit einer Baumreihe bepflanzt. Die Bäume werden in einem Abstand von 10-12 m gepflanzt, die Stämme können für Grundstückszufahrten oder Technische Maßnahmen wie z. B. zur Entwässerung variieren. Es sind einheimische standortgerechte Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 18-20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 10 m² zu sichern. Die Bäume sind gegen Befahren zu schützen.

3.2 Öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Naturbestimmte Fläche“ (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Auf den öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Naturbestimmte Fläche“ wird in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde durch extensive Weidennutzung und/oder Mahd und eine Optimierung des Wasserhaushaltes (z. B. durch Schließung von Drainagen und Entwässerungsgräben, Notenauf für außergewöhnliche Regenereignisse) artreiches Feuchtgrünland entwickelt.

3.3 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

In den als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft umgrenzten Teilen der öffentlichen Grünflächen wird in Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde durch extensive Weidennutzung und/oder Mahd und eine Optimierung des Wasserhaushaltes (z. B. durch Schließung von Drainagen und Entwässerungsgräben, Notenauf für außergewöhnliche Regenereignisse) artreiches Feuchtgrünland entwickelt.

3.4 Externe Kompensationsmaßnahmen

Zur Vermeidung von Verstößen gegen die Verbote des § 44 BNatSchG ist außerhalb des Geltungsbereichs, aber im räumlichen Zusammenhang, eine Gehölzfläche mit einer Größe von 1 ha bzw. ein Knick oder eine Hecke mit entsprechender Länge anzulegen. Hierfür sind standortgerechte heimische Laubgehölze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Gehölzfläche / der Knick / die Hecke sind in der Anwechsaase gegen Wildverbiss einzuzäunen. Die Anpflanzungen sind spätestens bei Baubeginn einheitlich vorzunehmen.

Artenauswahl:

| Holunder | Sambucus nigra | Pfaffenhölchen | Euonymus europaea |
|-----------|------------------|----------------|--------------------|
| Feldahorn | Acer campestre | Schlehe | Prunus spinosa |
| Hainbuche | Carpinus betulus | Schneeball | Viburnum opulus |
| Hartrieel | Cornus sanguinea | Silene | Quercus robur |
| Hasel | Corylus avellana | Weißdorn | Crataegus monogyna |
| Hundrose | Rosa canina | Vogelkirsche | Prunus avium |
| Weinrose | Rosa rubiginosa | | |

Pflanzgrößen: mind. leichte Sträucher, leichte Heister, Überhälter; Hochstämme, mind. StU 10/12

Teilaufhebungsbereiche

Für einen Teilbereich im südlichen Abschnitt der Störfischerstraße wird der mit dem Datum vom 18.01.1995 rechts gültige Bebauungsplan Nr. 69 aufgehoben.

Für einen Teilbereich im westlichen Abschnitt der Poththofstraße wird der mit dem Datum vom 18.01.1995 rechts gültige Bebauungsplan Nr. 69 aufgehoben.

Hinweise

Nachrichtliche Darstellung: Erhalt von gesetzlich geschützten Biotopen (§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 30 BNatSchG § 21 LNatSchG)

Das im Plan nachrichtlich dargestellte Weidengebüsch ist als Biotop (Sumpf) gesetzlich geschützt und somit dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Abgrabungen und Bodenversiegelungen sind in diesem Bereich nicht zulässig. Die an den festgesetzten Straßenverkehrsflächen und Flächen für Bahnanlagen angrenzenden Gehölzbestände sind auch aus Gründen des Landschaftsschutzes dauerhaft zu erhalten. Während der Bauphase ist der Sumpf vor schädlichen Einflüssen zu bewahren (z.B. Schutzzaun vgl. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“). Für den Fall der Inanspruchnahme von Flächen des gesetzlich geschützten Biotops wird der Sumpf um eine Fläche von 500 m² durch geeignete Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen erweitert und dauerhaft gesichert. Die Untere Naturschutzbehörde (UNB) hat eine Ausnahme vom gesetzlichen Biotopschutz gemäß § 30 Abs. 4 LNatSchG bereits in Aussicht gestellt.

Kompensation außerhalb des Geltungsbereichs

Zur Kompensation von nicht innerhalb des Geltungsbereichs auszugleichenden Beeinträchtigungen wird den Eingriffen im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 69 folgendes Flurstück zugeordnet: Teilfläche des Flurstücks 41 der Flur 2 Gemarkung Itzehoe.

Artenschutzrechtliche Hinweise:

Gemäß der Aussagen der Artenschutzfachlichen Betrachtung ergeben sich aufgrund der Prüfung des Eintretens der Verbote nach § 44 BNatSchG folgende notwendige Maßnahmen:

- Keine Rodung von Gehölzen und Beginn der Bauarbeiten in der Brutzeit (15. März bis 30. September) - allgemein gültige Regelung § 27a LNatSchG).
- Verwendung von Straßenleuchten, die strikt nur nach unten leuchten im Bereich, der nahe der Stör liegt.

Kampfmittel

Im Plangebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel zu untersuchen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt.

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 84 der Landesbauordnung (LBO) in der zur Zeit geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom 12.12.2014 folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 69 für das Gebiet der geplanten 'Südspange' zwischen Hafenstrasse und Störfischerstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtentwicklungsausschusses vom 13.05.2014.
2. Die nach § 13a Abs. 3 BauGB erforderlichen Hinweise wurden im Rahmen der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 gegeben.
3. Auf Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 13.05.2014 wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
4. Auf die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB verzichtet.
5. Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 01.07.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 21.07.2014 bis 22.08.2014 während folgender Zeiten: montags – mittwochs von 8:30 – 12:00 Uhr und 14:00 – 16:00 Uhr, donnerstags von 8:30 – 12:00 Uhr und 14:00 – 18:00 Uhr sowie freitags von 8:30 – 12:00 Uhr nach § 9 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, am 11.07.2014 in der Norddeutschen Rundschau ortsüblich bekannt gemacht.
7. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 18.07.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Durchführung der unter Nr. 1 – 7 genannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

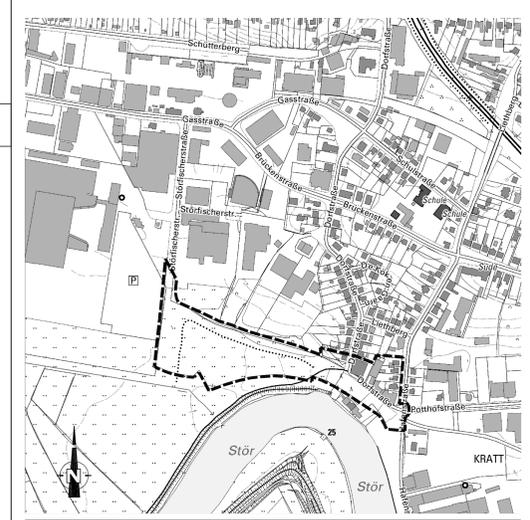
Itzehoe, den 15.12.2014

gez. Dr. Koeppe
Bürgermeister

Itzehoe, den 15.12.2014

gez. Bernd Tittel
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Übersichtsplan M. 1:5000



Stadt Itzehoe
Der Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 69 - 1. Änderung

| | | |
|---|--|-----------------------------|
| Gebiet der geplanten "Südspange" zwischen Hafenstrasse und Störfischerstrasse | | Datum: 12.12.2014 |
| Bearbeitung: AC Planergruppe, Burg 7A, 25524 Itzehoe | | |
| Stadt Itzehoe, Reichenstraße 23, 25524 Itzehoe | | Baumaßn. / Tiefbauabteilung |