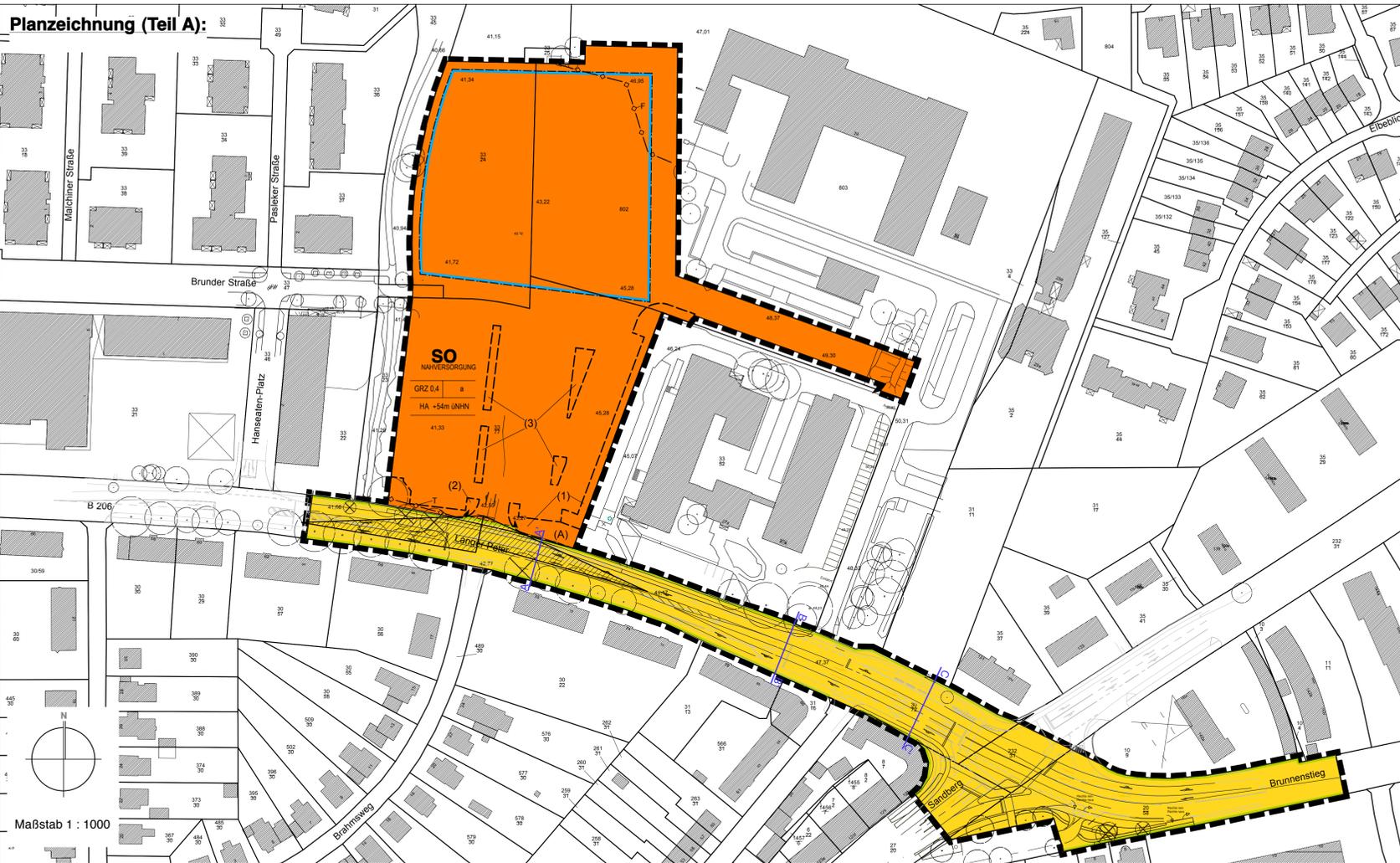


**Satzung der Stadt Itzehoe über den Bebauungsplan Nr. 140 für das Gebiet nördlich der Straße Langer Peter zwischen Hotel Mercure und der Wirtschaftsakademie in Itzehoe**

**Planzeichnung (Teil A):**

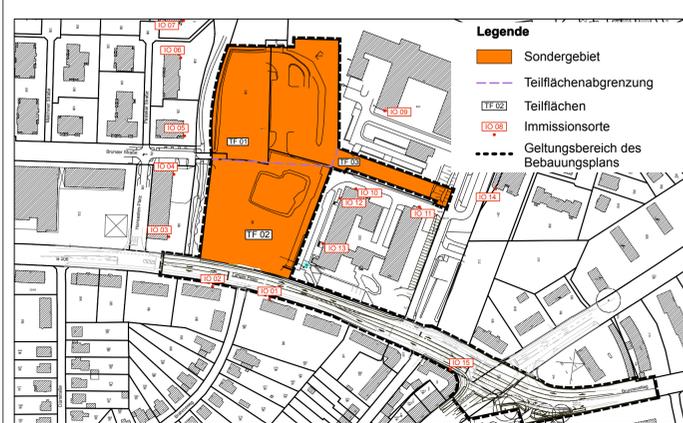


**Planzeichenerklärung**

- I. Festsetzungen:**
- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches -BauGB-)
- SO** Sonstiges Sondergebiet (§ 11 BauNVO) Nahversorgung
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)
- SO** Sonstiges Sondergebiet Nahversorgung
- GRZ 0,4 a Grundflächenzahl | abweichende Bauweise  
HA +54m UMN Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß über Normalhöhennull
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen** (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22, 23 BauNVO)
- a abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
- Baugrenze
- Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind** (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
- Umgrenzung der Fläche, die von der Bebauung freizuhalten ist (Sichtdreieck)
- Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenverkehrsfläche
- Straßenbegrenzungslinie
- Einfahrtbereich

- Planzeichen:** Erläuterung:
- II. Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
- Abgrenzung der Flächen (1), (2) und (3) für das Anpflanzen von Bäumen und/oder Sträuchern
- Abgrenzung der Fläche (A) für die Errichtung von Werbeanlagen
- III. Nachrichtliche Übernahme**
- unterirdische Leitung
- T Telekommunikationskabel
- F Fernwärmeleitung (zu verlegen)
- IV. Darstellungen ohne Normcharakter / Hinweise**
- Vorhandene Gebäude
- Vorhandene Flurstücksgrenze
- z.B. 27 Flurstücksbezeichnung
- Vorhandene Bäume
- z.B. 42,55 Geländepunkt mit Höhe in Meter über Normalhöhennull
- Alle Maße sind in Meter angegeben

**Nebenzzeichnung: Lageplan Geräuschkontingentierung (ohne Maßstab)**



**Textliche Festsetzungen (Teil B):**

- 1. Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO)  
Im Sondergebiet „Nahversorgung“ sind zulässig: Lebensmittelrischermärkte einschließlich Backshops mit insgesamt maximal 2.850 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und Lebensmittel-discountern mit insgesamt maximal 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche. In den Lebensmittelmärkten und Lebensmittel-discountern dürfen auf max. 20 % der Verkaufsfläche auch andere Waren außer Lebensmittel angeboten werden.
- 2. Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)  
Im Sonstigen Sondergebiet darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch Stellplätze und ihre Zufahrten bis 0,9 überschritten werden.
- 3. Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)  
Die abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise nach § 22 (2) BauNVO, jedoch ist die Längenbeschränkung aufgehoben.
- 4. Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)  
Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sind im Sonstigen Sondergebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 5. Einfahrtbereiche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)  
Grundstücksein- und -ausfahrten sind nur innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Bereiche zulässig.
- 6. Werbeanlagen** (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 Abs. 1 Nr. 1 und 2 LBO)  
Werbeanlagen sind nur wie folgt zulässig:  
a) am Gebäude unterhalb der Gebäudetrufanteile,  
b) ansonsten ausschließlich in den mit "(2)" und "(A)" gekennzeichneten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern. Für diese Werbeanlage beträgt die maximal zulässige Höhe 5,4 m über Normalhöhennull.
- 7. Grünordnerische Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 7.1 Im Sonstigen Sondergebiet sind insgesamt min. 44 standortgerechte Bäume zu pflanzen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.  
Davon sind auf der mit "(1)" gekennzeichneten Fläche min. 18 Bäume in der Qualität HSt., 4 x v., StU.18-20 cm und 6 Bäume in der Qualität HSt., 4 x v., StU. 20-25 cm, auf der mit "(2)" gekennzeichneten Fläche min. 2 Bäume in der Qualität HSt., 4 x v., StU.18-20 cm und 2 Bäume in der Qualität HSt., 4 x v./StU.20-25cm und auf den mit "(3)" gekennzeichneten Flächen min. 13 Bäume in der Qualität HSt. 3 x v., StU.18-20cm und 3 Bäume in der Qualität HSt., 4 x v., StU.20-25cm zu pflanzen.
- 7.2 Auf den mit "(1)" - "(3)" gekennzeichneten Flächen sind zudem auf mindestens 50 vom Hundert der Fläche Sträucher und Bodendecker gemäß Pflanzenauswahlliste anzupflanzen. Unter dem Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen und zu begrünen. Die Bäume sind fachgerecht zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.
- 7.3 Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt, sowie fensterlose Fassaden sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.
- Pflanzenauswahlliste für heimische, standortgerechte Gehölze**
- |  |          |                      |  |  |
|--|----------|----------------------|--|--|
| <b>Bäume:</b>                              |          |                      |  |  |
| Carpinusbetulus „FransFontaine“ (CbFF)     | HSt.4xv. | StU.18-20cm          |  |  |
| Gleditsialnicanthos „Skyline“ (GS)         | HSt.4xv. | StU.20-25cm          |  |  |
| Prunshillieri „Spire“ (PHS)                | HSt.3xv. | StU.18-20cm          |  |  |
| Quercuspalustris (Qp)                      | HSt.4xv. | StU.20-25cm          |  |  |
| <b>Solitärsträucher:</b>                   |          |                      |  |  |
| Amelanchierlaevis (Al)                     | Sol.3xv. | H.200-250cm          |  |  |
| Amelanchierovalis (Ao)                     | Sol.3xv. | H.175-200cm          |  |  |
| <b>Bodendecker (Gehölze):</b>              |          |                      |  |  |
| Spiraeaebullifolia (Sb)                    | Co.2xv.  | H.30-40cm (5Stk./qm) |  |  |
| Spiraeacumbens (Sc)                        | Co.2xv.  | H.20-30cm (9Stk./qm) |  |  |
| Spiraeadensiflora (Sdf)                    | Co.2xv.  | H.30-40cm (5Stk./qm) |  |  |
| <b>Bodendecker (Stauden)</b>               |          |                      |  |  |
| Symphytumgrandiflorum "HidcoteBlue" (SgHB) | Co.0,5l  | (16Stk./qm)          |  |  |
| <b>Schling- und Kletterpflanzen:</b>       |          |                      |  |  |
| Clematis vitalba Waldrebe                  |          |                      |  |  |
| Hedera helix Efeu                          |          |                      |  |  |
| Lonicera periclymenum Wald-Geißblatt       |          |                      |  |  |
| Lonicera caprifolium Jelängerjelierber     |          |                      |  |  |
| Parth. quinquefolia Wilder-Wein            |          |                      |  |  |
- 8. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Lärmschutz**  
Im Sonstigen Sondergebiet sind nur solche Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die nachfolgenden Emissionskontingente nach DIN 45691 weder tags (06.00 bis 22.00 Uhr) noch nachts (22.00 bis 06.00 Uhr) überschreiten:
- | Teilflächen | Flächengröße [m <sup>2</sup> ] | Emissionskontingent          |                              | Zusatzemissionskontingent    |                              |
|-------------|--------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|             |                                | L <sub>eq,cont</sub> [dB(A)] | L <sub>eq,cont</sub> [dB(A)] | L <sub>eq,cont</sub> [dB(A)] | L <sub>eq,cont</sub> [dB(A)] |
| TF 1        | 10.000                         | 58                           | 45                           | -                            | -                            |
| TF 2        | 7.975                          | 62                           | 48                           | -                            | 4 → IO12                     |
| TF 3        | 1.445                          | 66                           | 50                           | -                            | -                            |
- Die Prüfung der Einhaltung der Emissionskontingente erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) der Norm für die Immissionsorte / das immissionsortbezogene Zusatzkontingent und die dort genannte Relevanzgrenze zu beachten sind.
- Aufhebung bisheriger Bebauungspläne im Plangeltungsbereich** (§ 1 Abs. 8 BauGB i. v. m. § 10 Abs. 1 BauGB)  
Teilaufhebung: Der Bebauungsplan Nr. 93 einschließlich seiner 2. Änderung für das Gebiet der ehem. HansaerKassernen, nördlich Langer Peter in Itzehoe wird in seiner Teilfläche östlich der Wohnbebauung Pasieker Straße 2 - 4 und südlich der Grünfläche Klosterforst (Flurstücke 33/24 und 33/47 tlw.) im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 140 aufgehoben.
- Hinweise**  
Zur Vermeidung des Eintretens der Verbote gem. § 44 BNatSchG sind neue Tagesverstecke durch die Installation von min. 10 Fledermaus-Spaltentartaren an den neu errichteten Gebäuden fachgerecht und unmittelbar nach Fertigstellung der Gebäude anzubringen.

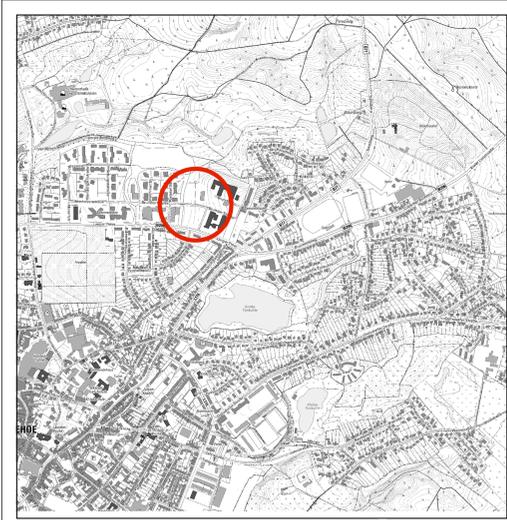
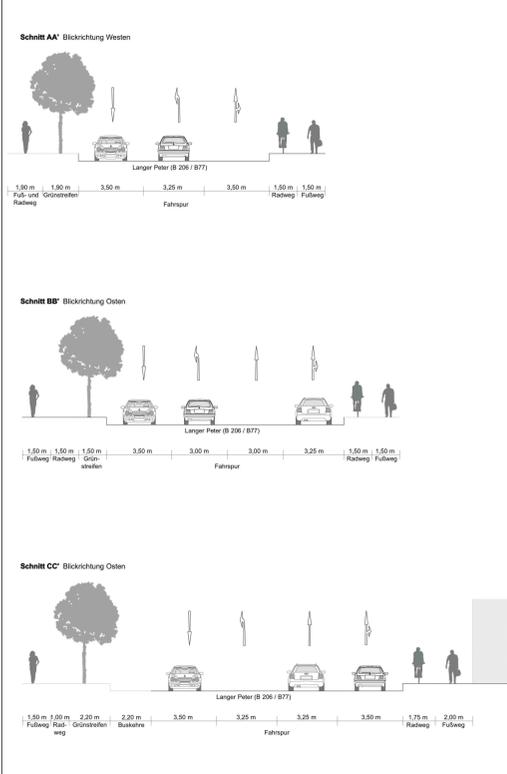
**Präambel:**

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 06.11.2014 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 140 für das Gebiet nördlich der Straße Langer Peter zwischen Mercure Hotel und Wirtschaftsakademie (Flurstücke 33/24, 33/77, 802 sowie 30/72 und teilweise 33/47 sowie teilweise die Straßenflurstücke 30/72 (Langer Peter), 232/31 und 27/20 (Sandberg) sowie 20/58 (Brunnenstieg), Flur 4, Gemarkung Klosterhof) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

**Verfahrensvermerke:**

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtentwicklungsausschusses vom 01.07.2014. Dabei wurde beschlossen, dass beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB anzuwenden. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der „Norddeutschen Rundschau“ am 11.07.2014 erfolgt.
  - Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 01.07.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22.07.2014 bis zum 22.08.2014 während folgender Zeiten: Montags - mittwochs von 8<sup>30</sup> - 12<sup>00</sup> Uhr und 14<sup>00</sup> - 16<sup>00</sup> Uhr, donnerstags von 8<sup>30</sup> - 12<sup>00</sup> Uhr und 14<sup>00</sup> - 18<sup>00</sup> Uhr sowie freitags von 8<sup>30</sup> - 12<sup>00</sup> Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anträgen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 11.07.2014 durch Abdruck in der „Norddeutschen Rundschau“ ortsüblich bekannt gemacht.
  - Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 08.07.2014 oder per E-Mail vom 11.07.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Durchführung der unter Nr. 1 - 4 genannten Verfahrensritte wird hiermit bestätigt.
- Itzehoe, den 02.12.2014
- gez. Dr. Koeppen  
Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 14.11.2014 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- Kiel, den 24.11.2014
- gez. Dipl.-Ing. Hinrich Möller  
Offenl. best. Verm.-Ing.
- Die Ratsversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und der Träger öffentlicher Belange am 06.11.2014 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Durchführung der unter Nr. 6 - 7 genannten Verfahrensritte wird hiermit bestätigt.
- Itzehoe, den 02.12.2014
- gez. Dr. Koeppen  
Bürgermeister
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Ratsversammlung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilen sind am 04.12.2014 ortsüblich in der „Norddeutschen Rundschau“ 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 der Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 05.12.2014 in Kraft getreten.
- Itzehoe, den 05.12.2014
- gez. Dr. Koeppen  
Bürgermeister

**Regelquerschnitte Langer Peter (ohne Maßstab):**



**Stadt Itzehoe**  
Der Bürgermeister

**Bebauungsplan Nr. 140**

für das Gebiet nördlich der Straße Langer Peter, zwischen Hotel Mercure und Wirtschaftsakademie in der Stadt Itzehoe (Flurstücke 33/24, 33/77, 802 sowie 30/72 und teilweise 33/47 sowie teilweise die Straßenflurstücke 30/72 (Langer Peter), 232/31 und 27/20 (Sandberg) sowie 20/58 (Brunnenstieg), Flur 4, Gemarkung Klosterhof).

Bearbeitung: Büro Evers & Küssner | Stadtplaner

Stadt Itzehoe, Reichenstraße 23, 25524 Itzehoe Bauamt/ Stadtplanungsabteilung

Datum: 06.11.2014