

SATZUNG DER STADT ITZEHOE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 150 FÜR DAS GEBIET UM DEN ITZEHOER PLATZ, ÖSTLICH GRAF-EGBERT-RING SOWIE BAHNTRASSE ITZEHOE-WESTERLAND, SÜDLICH HANSESTRASSE UND WESTLICH EDENDORFER STRASSE

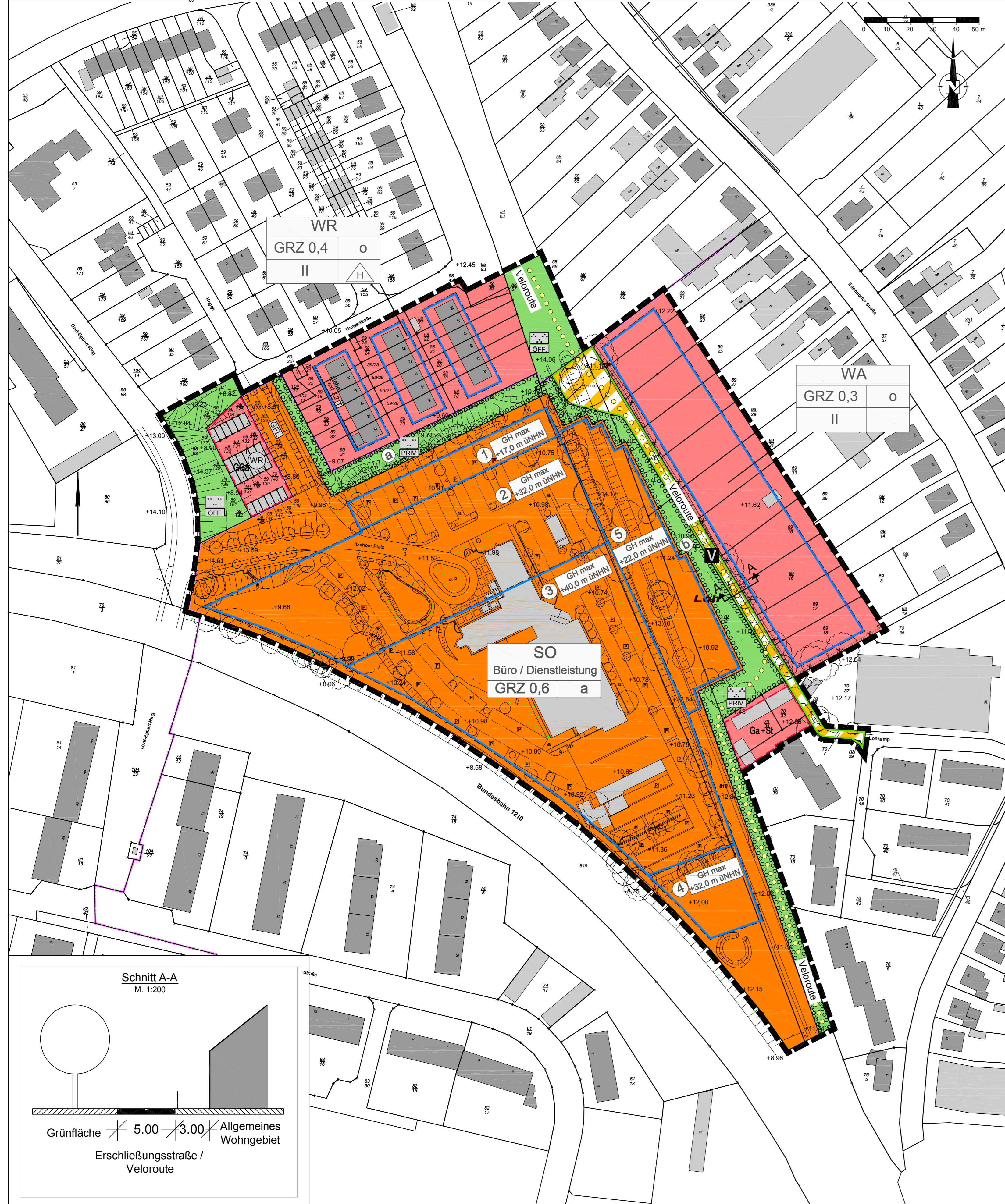
TEIL A: PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO 1990

Maßstab 1:1000

PLANZEICHENERKLÄRUNG

TEIL B: TEXT



- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)**
- Reine Wohngebiete (§ 3 BauNVO)
 - Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
 - Sonstige Sondergebiete, Zweckbestimmung Büro / Dienstleistung (§ 11 BauNVO)
- Füllschema der Nutzungsschablone**
- | | |
|---------|---|
| WR | Art der baulichen Nutzung |
| GRZ 0,4 | Grundflächenzahl (GRZ) - Bauweise |
| II | Maximale Anzahl der Vollgeschosse - Hausgruppen |
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)**
- | | |
|----------------------|---|
| GH max. +22,0 m üNNH | Maximal zulässige Gebäudehöhe (in Meter üNNH) |
|----------------------|---|
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)**
- offene Bauweise
 - abweichende Bauweise
 - nur Hausgruppen zulässig
 - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs.1 Nr.11 BauGB)**
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
 - Verkehrsberuhigter Bereich
 - Öffentlicher Rad-Wanderweg (Veloroute)
- Grünflächen (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)**
- Öffentliche Grünflächen
 - Private Grünflächen
 - Zweckbestimmung: Parkanlage
 - Zweckbestimmung: Abstandsgrün
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 BauGB)**
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25a Abs.6 und Abs.6 BauGB)
 - Sonstige Planzeichen
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)
 - Stellplätze
 - Garagen
 - Ga Gemeinschaftsgaragen
 - Zuordnung von Gemeinschaftsgaragen zum Reinen Wohngebiet
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger und der Ver- / Entsorgungsträger (§ 9 Abs.1 Nr.21 BauGB)
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs.7 BauGB)
 - Darstellung ohne Normcharakter
 - Vorhandene Gebäude
 - Flurstücksbezeichnung
 - Vorhandene Flurstücksgrenze
 - Baufeldnummer
 - Bewachsener Erdwall (Knick), kann entfernt werden
 - Eingemessener Baumstandort - nicht zum Erhalt festgesetzt
- Grünflächen**
- Messpunkte Geländehöhen (in Meter üNNH)
 - gekennzeichnete Fassade im WR (siehe Text 3.2)
 - Anpflanzfläche mit Zuordnungsbezeichnung

- Textliche Festsetzungen**
In Ergänzung der Planzeichnung (Teil A) wird folgendes festgesetzt:
- Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)**
 - Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Reine Wohngebiete**
Zulässig sind gemäß § 3 Abs. 2 BauNVO:
- Wohngebäude,
- Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienen
Ausnahme: zulässig sind gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO und § 1 Abs. 5 BauNVO:
- Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Betriebszweigs Gewerbe,
- Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebietes dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
 - Allgemeine Wohngebiete**
Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
Ausnahme: zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO:
- Betriebe des Betriebszweigs Gewerbe,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
Nicht zulässig sind gemäß § 1 Absatz 5 und § 1 Absatz 6 BauNVO:
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbetriebe,
- Tankstellen.
 - Sonstige Sondergebiete „Büro und Dienstleistung“**
Zulässig sind gemäß § 11 BauNVO:
- Büro- und Verwaltungsgebäude
- Werkstätten, Technik- und Lagerräume
- Schulungsräume
Ausnahme: zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen
 - Zulässigkeit von Nebenanlagen, Stellplätzen, Garagen und Tiefgaragen (§§ 12 und 14 BauNVO)**
Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen sind einschließlich deren Zufahrten in die Reinen Wohngebieten, in den Allgemeinen Wohngebieten und in den Sonstigen Sondergebieten sowohl innerhalb als auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
 - Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**
Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Anlieger Hansestraße 12 bis 46 (Grundstückseigentümer, Mieter, Anlieger), eine Zuweisung einschließlich der erforderlichen Ver- und Entsorgungsbefugnisse von der Straße Kogge zu der Gemeinschaftsgaragenanlage anzulegen und zu unterhalten.
Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht umfasst zudem die Befugnis der Stadtwerke Itzehoe, der Stadtentwässerung Itzehoe sowie beauftragter Versorgungsunternehmer, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten.
 - Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
 - Höhenentwicklung**
Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Büro / Dienstleistung“ sind Dachaufbauten und sonstige Nebenanlagen auf dem Dach, die über die festgesetzte maximale Gebäudehöhe hinausragen, unzulässig. Ausnahme: zulässig sind technisch oder betrieblich erforderliche Anlagen (z.B. Aufzugsfahrpläne, Hausstühle, Sonderkommunikationsanlagen) sowie Solaranlagen, sofern diese max. 3 m über die festgesetzte Gebäudehöhe hinausragen. Die Höhenbeschränkung für ausnahmsweise zulässige Anlagen gilt nicht für Antennen.
 - Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)**
 - Bauweise**
Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Büro / Dienstleistung“ wird eine abweichende Bauweise festgesetzt.
Die abweichende Bauweise besteht darin, dass Gebäude von über 50 m Länge in offener Bauweise mit seitlichem Grenzabstand zulässig sind.
 - Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
 - Schutz vor Verkehrslärm**
An der im Teil A (Planzeichnung) mit einem „T“ gekennzeichneten Fassade sind bei dem Schlafen dienende Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) zum Schutz der Nachtruhe schalldämmende Lüftungseinrichtungen einzubauen. Von vorgenannter Fassade kann abgewichen werden, wenn der hygienische Luftwechsel durch andere Maßnahmen, z.B. Grundrissgestaltung der Räume, durch spezielle Fenster mit absorbierenden Labungen und geringer Schilddichte, sichergestellt werden kann.
 - GRÜNORDERNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB)**
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung „a“ ist eine dichte, geschlossene Gehölzfläche zu pflanzen. Es sind standortgerechte Sträucher (2 x verpflanzt, mindestens 60/100) diagonal versetzt in einem Pflanzabstand von maximal 1,50 m, zu pflanzen. Zusätzlich sind im Abstand von jeweils 10 m Einzelbäume (Pflanzqualität Hochstamm, 3 x v., mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm) in die Planung zu integrieren.
Innerhalb der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung „b“ sind 35 standortgerechte, großkronige Laubbäume oder mind. 65 standortgerechte schmalkronige Laubbäume (Pflanzqualität Hochstamm, 3 x v., mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm) gemäß der Qualitätsmerkmale der FLI zu pflanzen. Die Anpflanzung ist mit einer halbhohen flächigen Unterpflanzung (Sträucher bis 1 m Höhe) zu versehen. Durchgänge zum angrenzenden Sondergebiet sind zulässig.

- Zur Begrünung von Stellplatzanlagen ist je vier Stellplätze ein standortgerechter Laubbaum (Pflanzqualität Hochstamm, 3 x v., mit Drahtballen, Stammumfang 18-20 cm) gemäß der Qualitätsmerkmale der FLI zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu pflanzen und zu erhalten sowie bei Abgang zu ersetzen.
- Fassadenbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
Die dem allgemeinen Wohngebiet WA zugewandten Wände in Baufeld 5 sind mit Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. Je 2 m Wandfläche ist eine Schlinge- oder Kletterpflanze zu verwenden.
 - Zuordnung externer Ausgleichsflächen (§ 9 Abs. 1a BauGB)**
Zur Kompensation von nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 150 ausgleichenden Beeinträchtigungen werden den Eingriffen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 150 Teile des folgenden Flurstücks zugeordnet: Flurstück 3/1 der Flur 1, Gemarkung Süde.
gez. Dr. Koeppen
Bürgermeister
- Hinweise**
- Aufhebung von bisherigen Bebauungsplänen**
Der mit dem Datum vom 09.08.1999 rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 20, 4. Änderung für das Gebiet Süde-West und der mit dem Datum vom 26.08.1996 rechtsgültige Bebauungsplan Nr. 98 für das Gebiet westlich Edendorfer Straße und nördlich Lohkamp werden gleichzeitig mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 150 aufgehoben.
gez. Dr. Koeppen
Bürgermeister
- Lärmschutzrechtliche Hinweise**
Nachweis des Schutzes gegen Außenlärm
Auf eine Festsetzung von Lärmpegelbereichen wurde aufgrund der Ausweisung ausgedehnter Baufelder und damit von großen Freiheiten bezüglich der möglichen Bebauung verzichtet. Der Schutz gegen Außenlärm ist individuell im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, maßgeblich sind die Bestimmungen der DIN 4109 in der geltenden Fassung.
Nachweis der Verträglichkeit von gewerblichen Vorhaben im Plangebiet
Die Einhaltung der Immissionsrichtwerte ist im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, maßgeblich sind die Bestimmungen der Sechsten Allgemeinen Immissionsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) in der geltenden Fassung.
Arztenschutzrechtlicher Hinweis
Gemäß der Aussagen des Arztenschutzrechtlichen Fachbeitrags sind folgende Bauzeitenregelungen zu beachten: Eingriffe in Vegetationsstrukturen (Baufeldfreimachung) dürfen nur im Zeitraum vom 1.10. - 14.03. erfolgen.
Es sind folgende Ersatzquartiere vor Beginn der Gehölzrodungen zu schaffen: 6 Ersatzquartiere für Fledermäuse (Flachkästen) sind in der näheren Umgebung unter fachkundiger Begleitung anzubringen.
gez. Dr. Koeppen
Bürgermeister

- Die Ratsversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 12.12.2014 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Ratsversammlung hat den Bebauungsplan Nr. 150, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 12.12.2014 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss beauftragt.
Die Durchführung der unter Nr. 8 – 9 genannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.
Itzehoe, den 26.03.2015
11. Der Beschluss des Bebauungsplans Nr. 150 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 erteilt, sind am 22.04.2015 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 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem Datum vom 23.04.2015 in Kraft getreten.
Itzehoe, den 23.04.2015

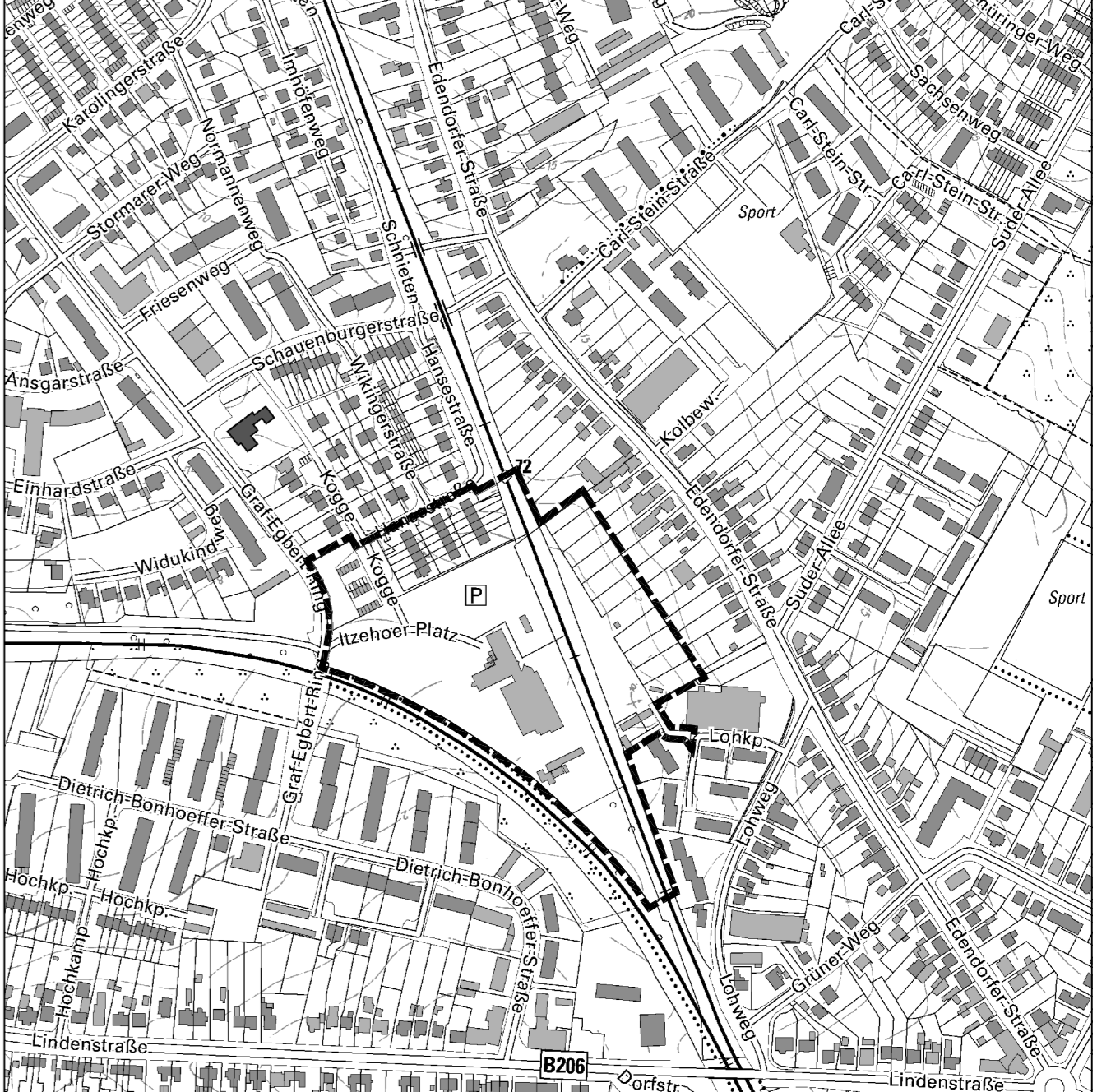
Präambel

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 den Bebauungsplan Nr. 150 für das Gebiet um den Itzehoer Platz, östlich Graf-Egbert-Ring sowie Bahntrasse Itzehoe-Westerland, südlich Hansestraße und westlich Edendorfer Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses mit dem Wirtschaftsausschuss vom 05.03.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der „Norddeutschen Rundschau“ am 10.05.2013 erfolgt.
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 24.06.2014 durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 19.05.2014 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 02.09.2014 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 12.09.2014 bis 13.10.2014 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 § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 04.09.2014 in der „Norddeutschen Rundschau“ ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 08.09.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Die Durchführung der unter Nr. 1 – 6 genannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.
Itzehoe, den 26.03.2015
gez. Dr. Koeppen
Bürgermeister

Übersichtsplan M. 1:5000 (DTK 5)



Stadt Itzehoe
Der Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 150

Gebiet um den Itzehoer Platz, östlich Graf-Egbert-Ring sowie Bahntrasse Itzehoe-Westerland, südlich Hansestraße und westlich Edendorfer Straße

Datum:
12.12.2014

Projektverantwortung: AC PLANNERGRUPPE Stadtplaner - Architekten - Landschaftsarchitekten
Stadt Itzehoe, Reichenstraße 23, 25524 Itzehoe Bauamt / Stadtplanungsabteilung