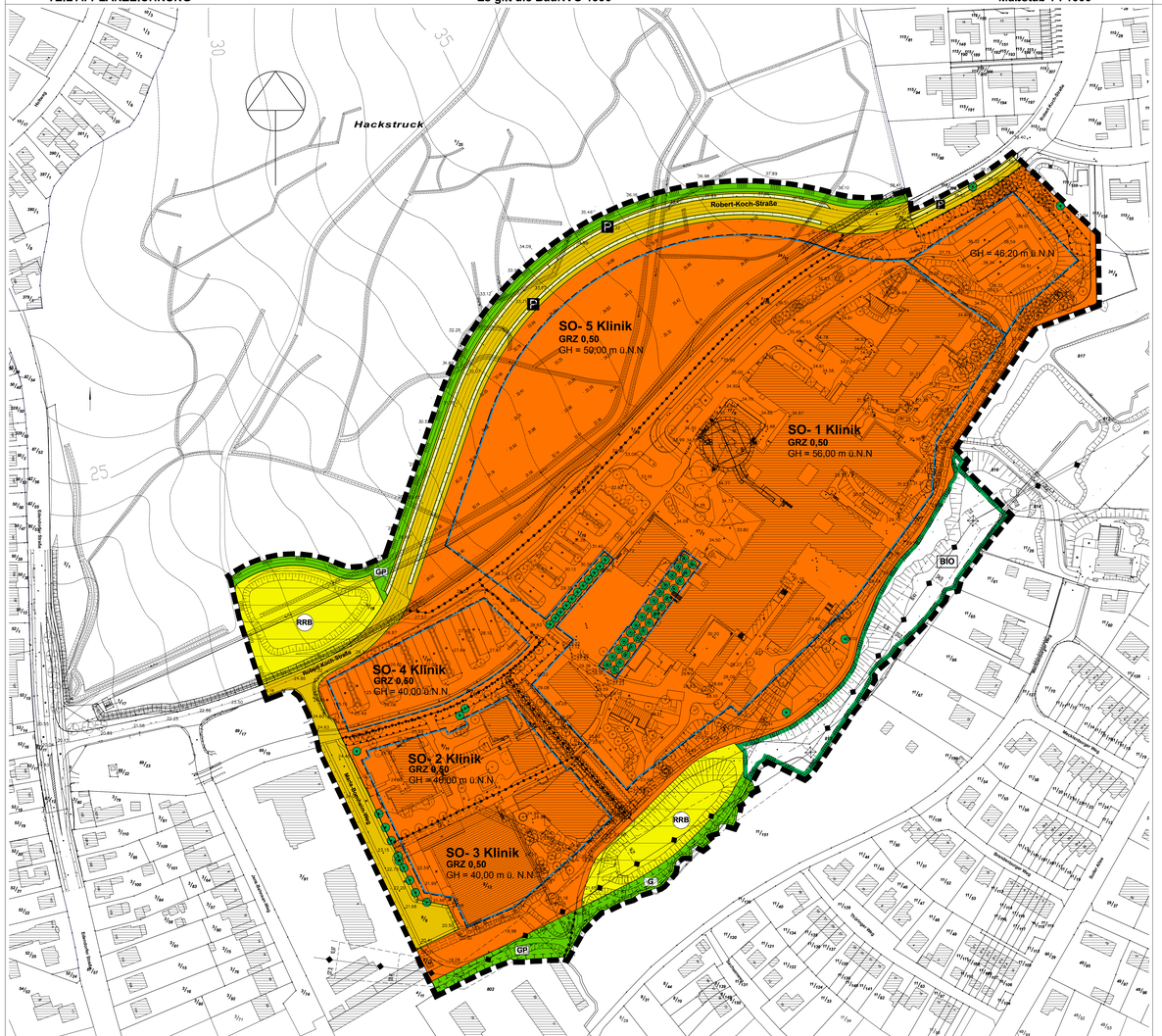
# SATZUNG DER STADT ITZEHOE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.151 FÜR DAS GEBIET < AM HACKSTRUCK >

## TEIL A: PLANZEICHNUNG

**Es gilt die BauNVO 1990** **Maßstab 1 : 1000**

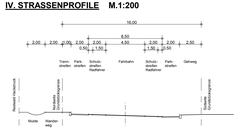



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

| PLANZEICHEN | ERKLÄRUNGEN | RECHTSGRUNDLAGE |
|---|---|---|
| **I. FESTSETZUNGEN** | | |
| **Art der baulichen Nutzung** | | |
| SO 1 Klinik | Sonstiges Sondergebiet Klinik mit Teilgebietskennzeichnung, z.B. Sondergebiet 1 | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB<br>§ 11 Abs. 2 BauNVO |
| **Maß der baulichen Nutzung** | | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB |
| GRZ 0,50 | Grundflächenzahl , z. B. 0,50 | § 16 Abs. 2 + 3 BauNVO |
| GH = 56,00 m ü.N.N. | maximal zulässige Gebäudehöhe, über N.N., z.B. 56,00 mü.N.N. | § 19 BauNVO<br>§ 16 Abs. 2 + 3 BauNVO<br>§ 18 BauNVO |
| **Bauweise, Baugrenze :** | | § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB |
| | Baugrenze | § 23 BauNVO |
| **Verkehrsflächen** | | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
| | Strassenbegrenzungslinie | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
| | Straßenverkehrsfläche<br>Zweckbestimmung: | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
| P | öffentliche Parkflächen | § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB |
| **Grünflächen** | | § 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB |
| G | öffentliche Grünfläche - Grünanlage - | § 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB |
| GP | private Grünfläche - Grünanlage - | § 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB |
| **Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** | | |
| | Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz,zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft | § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB |
| | Umgrenzung von Flächen zur Erhaltung von Anpflanzungen (Bäume, Sträucher, sonstige Bepflanzungen) | § 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB |
| | zu erhaltender Baum | § 9 Abs.1 Nr. 25 b BauGB |
| **Flächen für Abwasserbeseitigung** | | |
| RRB | Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, - Regenrückhaltebecken - | § 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB<br>§ 9 Abs.1 Nr. 14 BauGB |
| **Hauptversorgungsleitungen** | | § 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB |
| 60 kV | Hauptstromversorgungsleitung, oberirdisch, 60 kV | § 9 Abs.1 Nr. 13 BauGB |
| **Sonstige Planzeichen** | | |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes | § 9 Abs. 7 BauGB |
| | Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung | § 16 Abs. 5 BauNVO |
| | Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, Knickschutzstreifen | § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB |
| GFL | Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zu Gunsten der Stadt Itzehoe - Eigenbetrieb Kommunalservice / Stadtentwässerung - | § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB |
| **II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER** | | |
| | bestehende Flurstücksgrenze | |
| 11 / 41 | Flurstücksbezeichnung | |
| | vorhandene Bebauung | |
| | vorhandene Böschung | |
| . 7,81 | vorhandene Geländehöhe, bezogen auf NN | |
| 60 kV | Höhenzahlen über N.N., z.B. 10,97 m Ausschwingbereich der 60 kV Versorgungsleitung, z.B. 27,30 m maximale Bauhöhe über N.N. unter der 60 kV Versorgungsleitung | |
| | vorhandener Baum | |
| | entfallender Baum | |
| **III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN** | | |
| | Knick mit Überhältern | § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG |
| | Baumallee | § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG |
| BIO | Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts - Gesetzlich geschütztes Biotop - | § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG |
| | Grenze Landschaftsschutzgebiet | § 26 BNatSchG i.V.m. § 15 LNatSchG |

### IV. STRASSENPROFILE M.1:200




## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 Baugesetzbuch ( BauGB ) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO), in der zur Zeit geltenden Fassung, wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom 21.05.2015 , folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 151, für das Gebiet "Am Hackstruck", nördlich und südlich der Robert-Koch-Straße und östlich des Maria-Bornheim-Weges, bestehend aus der Planzeichnung ( Teil A ) und dem Text ( Teil B ) , erlassen :

## TEIL B: TEXT

**1. Art der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 11 BauNVO)

1.1 In den Sondergebieten (SO) 1 bis 5 wird als Art der Nutzung gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ein Sondergebiet (SO)mit der Zweckbestimmung Klinik festgesetzt. Zulässig sind als Hauptnutzung Nutzungen, die der medizinischen Versorgung dienen bzw. in denen die Verwaltung und Organisation des Klinikums stattfindet.

1.2 In den Sondergebieten (SO) 1 bis 5 sind neben der unter 1.1. genannten Hauptnutzung auch im funktionalen Zusammenhang mit dem Klinikum stehende Nebennutzungen zulässig, wie
- Werkstätten
- Versorgungseinrichtungen
- Dienstleistungseinrichtungen
- Cafeteria
- Einrichtungen, die kirchlichen und sozialen Zwecken dienen
- Einrichtungen der Daten- und Nachrichtenübermittlung, wie Antennen und technische Einrichtungen sowie nutzungsbedingte Räume

1.3 In dem Sondergebiet (SO) 1 ist als untergeordnete Nebennutzung Einzelhandel mit Gütern des medizinischen Bedarfs auf insgesamt maximal 800 m² Verkaufsfläche zulässig. Hiervon sind maximal 300 m² Verkaufsfläche für sonstigen Einzelhandel, der zur kliniktypischen Versorgung mit sonstigen Gütern (wie z.B. Kiosk, Blumenladen) dient, zulässig. Die zulässige maximale Verkaufsfläche für den v.g.sonstigen Einzelhandel ist pro Einheit auf 150 m² begrenzt.

1.4 In den Sondergebieten (SO) 2 und 3 sind außerdem folgende Nebennutzungen zulässig:
- Einrichtungen, die kulturellen, sozialen und sportlichen Zwecken dienen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Schank- und Speisewirtschaften
- Wohnnutzungen, die im funktionalen Zusammenhang mit dem Klinikum stehen

1.5 Im Sondergebiet (SO) 5 sind außerdem folgende Nebennutzungen zulässig:
- Bildungseinrichtungen für Gesundheits- und Krankenpflegeschule und Weiterbildungs einrichtungen für Berufsgruppen im Gesundheitsbereich
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Schank- und Speisewirtschaft

**2. Maß der baulichen Nutzung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 Abs. 2 und 3, 19 Abs. 4 BauNVO)

Im Sondergebiet (SO) 4 ist durch Stellplätze und ihre Zufahrten eine Überschreitung der zulässigen überbaubaren Grundfläche über das Höchstmaß von 50% über der festgesetzten GRZ von 0,50 bis zu einer GRZ von 0,80, gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 1 BauNVO zulässig.

**3. Höhe baulicher Anlagen**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die maximale Gebäudehöhe (GH) wird durch die Höhenangabe über N.N. festgesetzt. Die maximalen Gebäudehöhen dürfen ausnahmsweise durch untergeordnete Bauteile oder technische Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen, Aufzugsaufbauten, Lüftungsanlagen) bis zu 7,00 m überschritten werden.

**4. Stellplätze**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Die Errichtung von Stellplätzen und Stellplatzanlagen ist nur innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, auch in mehrgeschossiger Bauweise, zulässig.
Ein konkreter Nachweis hat im Baugenehmigungsverfahren zu erfolgen.

**5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.1 Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) umfasst die Befugnis der Stadt Itzehoe Eigenbetrieb Kommunalservice / Stadtentwässerung bzw. eines beauftragten Versorgungsunternehmens unterirdische Leitungen zu unterhalten, instandzusetzen oder zu erneuern.

5.2 Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist grundsätzlich in einer Breite von 5,00 m von baulichen Anlagen freizuhalten. Ein Unterschreiten des Abstandes oder eine Überbauung kann im Einzelfall gestattet werden, wenn durch geeignete technische Maßnahmen sichergestellt ist, dass die Unterhaltung, Instandsetzung oder Erneuerung der Leitungen weiterhin möglich ist. Die Gestattung des Einzelfalls ist mit der Stadt Itzehoe - Eigenbetrieb Stadtentwässerung - verbindlich abzustimmen. Hierbei sind technische Maßnahmen festzulegen, die Bestandteil der Gestattung sind.

**6. Maßnahmen der Grünordnung**
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

6.1 Der innerhalb der festgesetzten Flächen zur Erhaltung von Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorhandene Gehölzbestand ist auf Dauer in seinem Charakter als abschirmender Gehölzbestand aus Bäumen und Sträuchern zu erhalten. Bei Abgang sind Nachpflanzungen mit heimischen standortgerechten Laubgehölzen vorzunehmen.

6.2 Die zur Erhaltung festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch Neupflanzungen zu ersetzen.

6.3 Der nachrichtlich dargestellte Knick und die nachrichtlich dargestellte Baumallee sind dauerhaft zu erhalten.

6.4 Die festgesetzten Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, Knickschutzstreifen, sind als naturnahe Rasen- oder Wiesenflächen extensiv zu unterhalten.
Die Flächen sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Ein Ablagern von Materialien, ständiges Befahren oder Abgrabungen sowie Aufschüttungen jeder Art sind unzulässig.

6.5 Die festgesetzte private Grünfläche - Grünanlage - nördlich der Robert- Koch- Straße ist als Rasen- oder Wiesenfläche mit einer wassergebundenen Wegführung anzulegen .

6.6 Die im Süden als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzte private und öffentliche Grünfläche -Grünanlage - sind als extensiv zu pflegende Rasen-/ Wiesenfläche mit Baum- und Strauchbestand und Wegführung zu erhalten.
Für Gehölzanpflanzungen sind standortgerechte heimische Laubgehölze zu verwenden.

6.7 Entlang der neuen Robert-Koch-Straße sind innerhalb der auf der Nordseite und Südseite festgesetzten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung - öffentliche Parkflächen -, in gleichmäßigem Abstand verteilt, 17 großkronige Laubbäume heimischer, standortgerechter Gehölzarten der Pflanzqualität Hochstamm aus extra weitem Stand, mit durchgehendem Leittrieb, 4x verpflanzt, Stammumfang mindestens 18 - 20 cm, als Stiel- Eiche (Quercus robur), Spitz- Ahorn (Acer platanoides) oder Linde (Tilia spec), anzupflanzen. Darunter sind wasserdurchlässige und unbefestigte Pflanzflächen in einer Größe von mindestens 12 m² vorzusehen.

**7. Hinweise**

7.1 Im Geltungsbereich gilt die Wasserschutzgebietsverordnung Itzehoe vom 23.11.1988.

7.2 Bauvorhaben im Bereich der 60KV-Freileitung bedürfen der vorherigen Zustimmung durch den zuständigen Versorgungsträger.

7.3 Gehölzbeseitigungen sind aus artenschutzrechtlichen Gründen außerhalb des Zeitraums 15.März bis 01. Oktober durchzuführen. Wenn dieses nicht möglich ist, ist durch eine Besatzprüfung auszuschließen, dass Vogelbruten vorhanden sind.

7.4 Beseitigungen von Gehölzen ab 10 cm Stammdurchmesser sind nur im Zeitraum 01. Dezember bis 28/29. Februar zulässig. Wenn dieses nicht möglich ist, ist durch eine Besatzprüfung auszuschließen, dass Fledermäuse vorhanden sind.

7.5 Vor Fällung von Bäumen ab einem Stammdurchmesser von 50 cm ist eine Prüfung auf Besatz mit Fledermäusen durchzuführen. In diesem Rahmen werden gegebenenfalls erforderliche Vermeidungsmaßnahmen (Bauzeiten,Ersatzquartiere) bestimmt.

7.6 Bei baulichen Veränderungen an Gebäudefassaden ist die Baumaßnahme außerhalb des Zeitraums 15.März bis 31.August zu beginnen. Andernfalls ist vor Baubeginn auszuschließen, dass Vogelbruten durch die Baumaßnahme gefährdet werden.

7.7 Bei baulichen Veränderungen an Gebäudefassaden ist vor Baubeginn eine Prüfung auf Besatz mit Fledermäusen durchzuführen. Wenn keine Fledermäuse vorhanden sind, kann mit der Baumaßnahme begonnen werden. Wenn Fledermausbesatz nicht ausgeschlossen werden kann, sind geeignete Maßnahmen festzulegen, die zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 (1) BNatSchG erforderlich sind.

7.8 Vor einem Eingriff in den Gehölzbestand sind betroffene Vogelnistkästen außerhalb des Zeitraums 15. März bis 01.Oktober abzunehmen und im näheren Umfeld wieder aufzuhängen.

7.9 Im Bereich der neuen Robert-Koch-Straße sind insekten- und fledermausfreundliche Leuchtmittel mit möglichst geringem Anteil von niederfrequentem Licht zu verwenden.

7.10 Der an das Plangebiet des Hackstruck grenzende Waldbestand des Hackstruck ist vor Baubeginn gegenüber den Baufeldern und dem Baubetrieb mit einem Schutzzaun zu sichern.

7.11 Außerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes werden zur Kompensation von Eingriffen folgende Maßnahmen durchgeführt:

- Entwicklung von 7,4 ha Ersatzwald, entsprechend den Vorgaben des Erlasses "Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der Bauleitplanung; Neuwaldbildung als Ausgleichsmaßnahmen" (Ministerium für Umwelt, Natur und Forsten des Landes Schleswig-Holstein), auf den Flurstücken 8, 7/7, 41/18 und 503 der Flur 2 in der Gemarkung Heiligenstedten und auf dem Flurstück 80/6 der Flur 3 in der Gemarkung Edendorf.

- Anlage einer 5.590 m² großen naturnahen Gehölzanpflanzung auf dem Flurstück 4/1 der Flur 2 in der Gemarkung Itzehoe.

7.12 Im Bereich der Ersatzaufforstung sind 9 Vogelnistkästen zu installieren.

**8. Aufhebung von Rechtsvorschriften**

Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 151, für das Gebiet "Am Hackstruck", treten innerhalb seines räumlichen Geltungsbereiches der Bebauungsplan Nr.42, 1.Änderung, für das Gebiet "Am Hackstruck", in Kraft getreten seit dem 12.09.1996, der Bebauungsplan Nr.42, 2.Änderung, für das Gebiet "Am Hackstruck", in Kraft getreten seit dem 24.09.2004, der Bebauungsplan Nr.42, 3.Änderung, für das Gebiet "Am Hackstruck", in Kraft getreten seit dem 25.11.2007 und der Bebauungsplan Nr.42, 4.Änderung, für das Gebiet "Am Hackstruck", in Kraft getreten seit dem 11.11.2011, außer Kraft.

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom 26.11.2013 . Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Norddeutschen Rundschau" am 17.04.2014 erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist aufgrund des Beschlusses des Stadtentwicklungsausschusses vom 15.04.2014 in Form eines öffentlichen Aushanges des Planentwurfs in der Zeit vom 29.04.2014 bis 14.05.2014 durchgeführt worden.

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.04.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 28.10.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung ( Teil A ) und dem Text ( Teil B ), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 24.11.2014 bis 23.12.2014 während folgender Zeiten: montags - mittwochs von $8^{00}$- $12^{00}$ Uhr und $14^{00}$- $16^{00}$ Uhr, donnerstags von nach $8^{00}$- $12^{00}$ Uhr und $14^{00}$- $18^{00}$ Uhr sowie freitags von $8^{00}$- $12^{00}$ nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift gefand gemacht werden können am 14.11.2014 durch Abdruck in der "Norddeutschen Rundschau" ortsüblich bekannt gemacht.

6. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17.11.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

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

Itzehoe , den 13.08.2015

gez. Dr. Koeppen
Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am 13.03.2014 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Itzehoe , den 20.07.2015

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

8. Die Ratsversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 21.05.2015 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Die Ratsversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung ( Teil A ) und dem Text ( Teil B ), am 21.05.2015 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Die Durchführung der unter Nr. 8 - 9 genannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

Itzehoe , den 13.08.2015

gez. Dr. Koeppen
Bürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung ( Teil A ) und dem Text ( Teil B ), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Itzehoe , den 13.08.2015

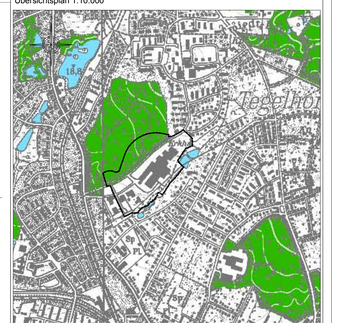
gez. Dr. Koeppen
Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Ratsversammlung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt , ist am 26.08.2015 ortsüblich im Internet unter www.itzehoe.de bekannt gemacht worden. In der "Norddeutschen Rundschau" wurde am 26.08.2015 auf die Bekanntmachung hingewiesen. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich daraus ergebenden Folgen (§ 44 Abs. 3 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 mithin am 27.08.2015 in Kraft getreten.

Itzehoe , den 25.08.2015

gez.Dr. Koeppen
Bürgermeister

Übersichtsplan 1:10.000



**Stadt Itzehoe**
**Der Bürgermeister**

Stadt Itzehoe, Reichenstraße 23, 25524 Itzehoe

# Bebauungsplan Nr. 151

**Gebiet: "Am Hackstruck"**

Datum: 21.05.2015

Bearbeitung: Planungsring Munnt+Partner GbR
Architekten und Ingenieure

Herstellung by
Jetter Druckprodukt