

# SATZUNG DER STADT ITZEHOE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 153 "SUDER MÜHLE" FÜR DAS GEBIET SÜDLICH DER LINDENSTRASSE, WESTLICH DER STRASSE LIETHBERG UND NORDÖSTLICH DER BAHNLINIE HAMBURG - WESTERLAND

## TEIL A: PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO 1990

Maßstab 1:1000

## TEIL B: TEXT

## 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 22.09.2016 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 153 für das Gebiet südlich der Lindenstraße, westlich der Straße Liethberg und nordöstlich der Bahnlinie Hamburg - Westerland, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

## Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtentwicklungsausschusses vom 01.10.2013. Dabei wurde beschlossen, dass beschleunigte Verfahren nach § 13 a BauGB anzuwenden. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Norddeutschen Rundschau" am 14.10.2013 erfolgt.
- Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 24.05.2016 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 03.06.2016 bis zum 04.07.2016 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 Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 27.05.2016 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 03.06.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Durchführung der unter Nr. 1 - 4 genannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

Itzehoe, den 27.09.2016

gez. Dr. Koeppen  
Bürgermeister

- Der katastermäßige Bestand am 01.09.2016 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Itzehoe, den 26.09.2016

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

- Die Ratsversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und der Träger öffentlicher Belange am 22.09.2016 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Itzehoe, den 27.09.2016

gez. Dr. Koeppen  
Bürgermeister

- Die Ratsversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 22.09.2016 als Satzung beschlossen und die Begründung durch einfachen Beschluss gebilligt.

Die Durchführung der unter Nr. 6 - 7 genannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

Itzehoe, den 27.09.2016

gez. Dr. Koeppen  
Bürgermeister

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

Itzehoe, den 27.09.2016

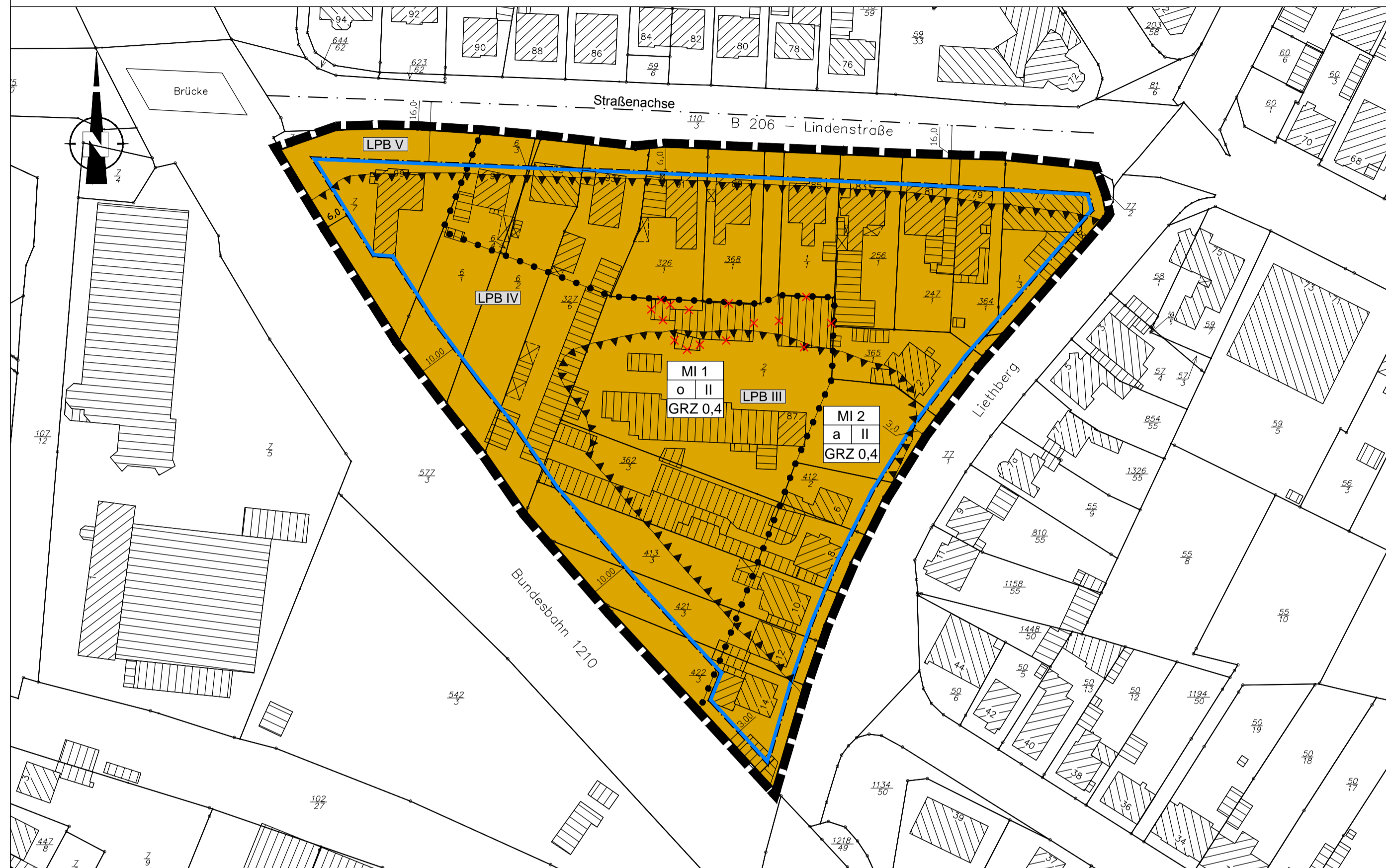
gez. Dr. Koeppen  
Bürgermeister

- 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 erteilt, sind am 05.10.2016 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 06.10.2016 in Kraft getreten.

Itzehoe, den 05.10.2016

gez. Dr. Koeppen  
Bürgermeister

## Gemarkung Sude, Flur 6



### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 6 BauNVO und § 1 Abs. 4 und Abs. 5 BauNVO)

Im gesamten Geltungsbereich sind folgende Nutzungen unzulässig:

- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,
- Vergnügungstätten,
- Bordelle und bordellartige Betriebe.

### 2. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 23 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 14 BauNVO sowie § 12 Abs. 6 BauNVO)

An der Lindenstraße sind in den Vorzonen der Hauptgebäude Garagen, Carports und sonstige Nebengebäude unzulässig. Müllsammelplätze sind einzugrünen.

### 3. Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Die abweichende Bauweise für das Mischgebiet mit der Ordnungszahl 2 entspricht der offenen Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO mit der Abweichung, dass auf den einzelnen Baugrundstücken einseitige oder beidseitige Traufgassen (Twielen) oder Durchgänge mit einer Breite von unter 3,0 Meter bis mehr als 1,0 Meter zulässig sind. Auch eine einseitige Grenzbebauung ("halboffene" Bauweise) ist zulässig.

### 4. Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.1 Werden in den in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Lärmpegelbereichen schutzbedürftige Räume (nach DIN 4109 Wohn- und Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitsräume/Büros und Unterrichts-/Seminarräume) errichtet, umgebaut oder erweitert, müssen deren Außenbauteile die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen der DIN 4109, Ausgabe November 1989, entsprechen.

Lärmpegelbereich (LPB) DIN 4109	"maßgeblicher" Außenlärmpegel in dB(A)
I	bis 55
II	56 bis 60
III	61 bis 65
IV	66 bis 70
V	71 bis 75
VI	76 bis 80
VII	> 80

4.2 Im gesamten Geltungsbereich sind für den Schlaf dienende Räume (insbesondere Schlaf- und Kinderzimmer) zum Schutz der Nachtruhe, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann, schalldämmte Lüftungen vorzusehen.

4.3 Für die Außenwohnbereiche einer Wohnung/ eines Hauses an der Lindenstraße ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten (verglaste Loggien, Wintergärten) sicher zu stellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.

4.4 Auf dem Grundstück Lindenstraße 87 dürfen zur südlichen Grundstücksgrenze keine schutzbedürftigen Räume (Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, Wohnküchen und Büroräume) angeordnet werden.

4.5 Von den vorgenannten Festsetzungen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz resultieren.

### 5. Bodenhigiene

Wird für den bestehenden Altstandort auf dem Flurstück 362/3 der Gemarkung Sude ein Altlastenverdacht bestätigt, sind die erforderlichen Sanierungs- oder Sicherungsmaßnahmen von dem/den Pflichtigen in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde sowie der Unteren Wasserbehörde durchzuführen.

### HINWEISE

#### Bauordnungsrechtliche Hinweise

Bei der abweichenden Bauweise (Nr. 3) sind Öffnungen in Gebäudeabschlusswänden unzulässig im Sinne von § 31 LBO 2009.

#### Hinweise zur Bodenhigiene

Sind aufgrund von Hinweisen auf das Vorkommen von Altstandorten weitergehende Untersuchungen und Maßnahmen erforderlich, so sind diese in Abstimmung mit der Unteren Wasser- und Bodenschutzbehörde des Kreises Steinburg und der Stadt Itzehoe durchzuführen. Bei Auffälligkeiten während der Baumaßnahmen und Rückbaumaßnahmen ist die Untere Wasser- und Bodenschutzbehörde zu informieren und in Abstimmung mit der Behörde die notwendigen Schritte zum Schutz des Bodens einzuleiten.

#### Hinweise zum Artenschutz und zum Fällen von Großbäumen

Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen gemäß § 44 BNatSchG sind zu beachten. Vor dem Abriss von Gebäuden und dem Fällen von Großbäumen ist die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Steinburg einzubeziehen. Die Bestimmungen des § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG gelten entsprechend.

#### Sonstige Hinweise

Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen (z. B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau) ist in Abstimmung mit dem Kampfmittelräumdienst des Landeskriminalamtes die Fläche/Gebiet gemäß Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel zu untersuchen.

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

## 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 BauGB)

**MI** Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB und § 16 BauNVO)

GRZ 0,4 Grundflächenzahl, Verhältnis der überbauten Fläche zur Grundstücksfläche (§ 19 BauNVO)

II Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

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

o offene Bauweise (§ 22 Abs. 2 BauNVO)

a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

### II. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr.24 und Abs.4 BauGB)

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

### II. Sonstige Planzeichen (Fortsetzung)

LPB III Lärmpegelbereich

16,0 Maßangabe in Metern

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

— — — — — Straßenachse

Füllschema der Nutzungsschablone

MI 1 Art und Nr. des Baugebietes  
o II Anzahl der Vollgeschosse  
GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)

### III. Darstellungen ohne Normcharakter

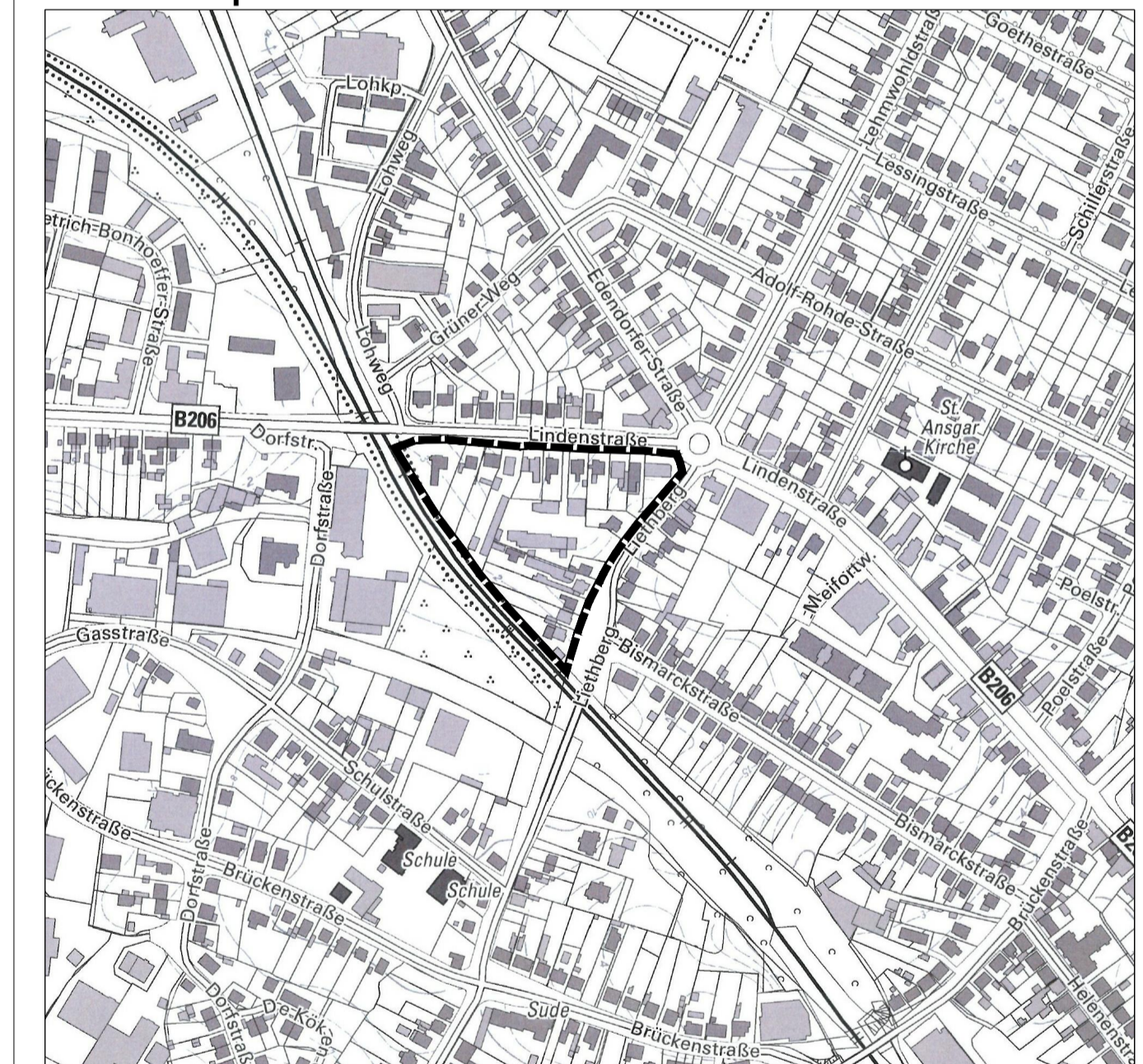
vorh. Flurstücksgrenze

vorh. Flurstücksnummer

vorh. Gebäude

vorh. Gebäude, künftig fortfallend

## Übersichtsplan M 1:5000



Stadt Itzehoe  
Der Bürgermeister

## Bebauungsplan Nr. 153 "Suder Mühle"

Für das Gebiet südlich der Lindenstraße, westlich der Straße Liethberg und nordöstlich der Bahnlinie Hamburg - Westerland

Datum:  
26.09.2016

Projektverantwortung: M.Sc. Jan Oelker

Stadt Itzehoe, Reichenstraße 23, 25524 Itzehoe Bauamt / Stadtplanungsabteilung