

SATZUNG DER STADT ITZEHOE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 170 "ALSEN - WEST"

für das Gebiet östlich des Bahndammes, südlich der Stör und nordwestlich der Otto-F.-Alsen-Straße

Teil A: Planzeichnung

Es gilt die BauNVO 2017, zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 3.7.2023 | Nr. 176



Planzeichenerklärung

Es gilt die PlanZVO vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- GE** Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)
- SO-1** Sonstige Sondergebiete Event/Kultur/Sport (§ 11 BauNVO)
- SO-2** Sonstige Sondergebiete Einzelhandel (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- z.B. **GRZ 0,8** Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)
- z.B. **V** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)
- GH 20 m** Gebäudehöhe als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)

Bauweise und Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- a** abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)
- Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

Fläche für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- mit Zweckbestimmung:
- Verwaltung (insbesondere Polizei)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsfläche
- Verkehrsfläche bes. Zweckbestimmung
- hier: öffentlicher Fuß- und Radweg

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- öffentliche Grünfläche: Zweckbestimmung Schutzgrün
- private Grünfläche: Zweckbestimmung Deich

Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

- Flächen für Wald

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- Leitungsrechte zugunsten der Leitungsträger
- Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a-b BauGB)

- ○ ○ ○ ○** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- ● ● ● ●** Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

II. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB

III. Nachrichtliche Übernahmen § 9 Abs. 6 BauGB

- Begrenzung des Deichschutzbereiches § 66 LWG
- Gewässerschutzstreifen § 61 NatSchG i.V.m. § 35 LNatSchG
- ⊗ ⊗ ⊗ ⊗** Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB

IV. Darstellungen ohne Normcharakter

- Bestandsgebäude
- ⊗** Bestandsgebäude, entfallend
- Flurstücksnummer

Teil B: Text

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

- 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - 1.1 Im festgesetzten sonstigen Sondergebiet SO-1 sind Event/Kultur/Sport-Nutzungen zulässig.
 - 1.2 Im festgesetzten sonstigen Sondergebiet SO-2 mit der Zweckbestimmung Einzelhandel ist ein Heimtextilienmarkt zulässig.
 - 1.3 Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO ist im Gewerbegebiet und im Sondergebiet SO-1 Einzelhandel ausgeschlossen.
 - 1.4 Ausnahmsweise ist Einzelhandel bis zu einer max. Verkaufsfläche von 300 m² zulässig, sofern
 - der Einzelhandel in unmittelbarem räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetriebe oder kulturellen Einrichtungen steht,
 - 1.5 Eine Überschreitung der max. Verkaufsfläche von 300 m² kann darüber hinaus bis zu max. 1.000 m² überdachter Verkaufs- und Ausstellungsfläche für einen selbständigen Autohandel ausnahmsweise zugelassen werden.
 - 1.6 Ausnahmen im Rahmen eines Kulturbetriebes können zugelassen werden.
 - 1.7 Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO sind Schrotthandel-, Lager und Abwassertische im Gewerbegebiet nicht zulässig.
 - 1.8 Bordelle und Vergnügungsstätten sind gem. § 1 Abs. 6 BauNVO im Gewerbegebiet unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 Innerhalb des Sondergebietes 2 (SO-2) darf die zulässige Grundfläche von Stellplätzen und deren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,90 überschritten werden.

3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Innerhalb des sonstigen Sondergebietes und der Fläche für den Gemeinbedarf sind Gebäude in offener Bauweise ohne Einschränkung der Gebäudehöhe zulässig.

4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 4.1 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf darf die festgesetzte überbaubare Grundstücksfläche im Bereich des nachrichtlich übernommenen Gewässerschutzstreifens dann überbaut werden, wenn diese Überbauung auf Basis der Regelungen des § 61 NatSchG und des § 35 LNatSchG im Hinblick auf das Vorhaben genehmigungsfähig ist (§ 31 BauGB).

5. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 5.1 In der festgesetzten Fläche für den Gemeinbedarf sind im Bereich des nachrichtlich übernommenen Gewässerschutzstreifens außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche als Nebenanlagen ausnahmsweise zulässig:
 - Einfriedungen
 - Anlagen zur Sicherung des Gebietes
 - Lichtmasten
 - Anlagen zur Ver- und Entsorgung, insbesondere auch Anlagen für erneuerbare Energien zur Versorgung mit Elektrizität und Wärme
 - Stellplätze und Garagen

6. Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- 6.1 Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind Anlagen zu Verwaltungszwecken, hier insbesondere Polizei, aber auch vergleichbaren Anordnungen sowie sämtliche für deren Betrieb notwendige oder diesen ergänzende Anlagen zulässig.

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

- 7.1 Das im Sonstigen Sondergebiet festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht ist im Rahmen der Ausführungsplanung verschärfbar. Dieses ist zu Gunsten der Öffentlichkeit als Geh- und Fahrrecht (Fahrrecht motorisierte Fortbewegungsmittel), zu Gunsten der Eigentümer zu Fliegerecht befahrbar und zu Gunsten der Leitungsträger festgesetzt. Ausnahmen hiervon sind ausnahmsweise zulässig.

8. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Festsetzungen wurden vorläufig aus dem geltenden Planrecht übernommen. Ggf. zum Entwurf zu ergänzen.

- 8.1 Vor Beginn von Bauarbeiten sind die Stadt Itzehoe und die Untere Bodenschutzbehörde zu informieren. Es ist eine gutachterliche Begleitung für Tiefbaumaßnahmen zu benennen.
- 8.2 Der Boden ist zu separieren, in Halden bereitzustellen und gemäß Deklarationsanalytik ordnungsgemäß zu entsorgen / zu verwerten. Die Bestimmungen der LAGA sind einzuhalten.
- 8.3 Sollte während der Baumaßnahmen eine Grundwasserabsenkung für das Offenhalten von Baugruben erforderlich werden, so sind entsprechende Wasseraufbereitungsanlagen zur Reinigung des anfallenden Grundwassers einzusetzen.
- 8.4 Ehemalige Betriebsbrunnen auf dem Gelände sind fachgerecht zu entsorgen. Wassenwegsamkeiten zum gespannten Grundwasserleiter unterhalb der Kleie und Torfe sind abzudichten.
- 8.5 Im Zuge der Bauarbeiten ist eine Störung der im Liegenden der Auffüllung anstehenden Kleie und Torfe zu vermeiden, da diese einen wirksamen Schutz des liegenden Grundwasserleiters darstellen. Ein Durchstoßen dieser Schichten ist zu vermeiden. Ist dies nicht zu umgehen, so ist dafür zu sorgen, dass die durchstoßenen Schichten abschließend fachgerecht abgedichtet werden.
- 8.6 Baugrunderkundungen sind nur zulässig, wenn die Informationen nicht auf anderem Wege (vorhandene Schichtenverzeichnisse) eingeholt werden können.
- 8.7 Generell ist auf eine Nutzung des tieferen Grundwasserleiters, z.B. durch geothermische Anlagen oder Grundwassergewinnungsanlagen, zu verzichten. Sollten Pfahlfundierungen erforderlich sein, so ist auch hier auf ein fachgerechtes Abdichten der Kleie und Torfe zu achten.
- 8.8 Es ist ein geschlossenes Entwässerungssystem vorzusehen. Eine Regenwasserversickerung vor Ort ist nicht zulässig. Drainagen sind ausgeschlossen.
- 8.9 Sämtliche Maßnahmen der Punkte 8.1 - 8.8 sind vor Beginn der Arbeiten mit der Unteren Bodenschutz- und der Unteren Wasserbehörde des Kreises abzustimmen und zu dokumentieren. Die jeweils gültigen gesetzlichen und fachtechnischen Regelungen zum Arbeitsschutz in kontaminierten Bereichen sind einzuhalten.
- 8.10 Für die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft sind die folgenden maximal möglichen immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel (IFSP) der Freizeittätigkeit im sonstigen Sondergebiet SO einzuhalten. Hierbei wird zwischen den Beurteilungszeiträumen Tag (8-20 Uhr), Ruhezeit (6-8, 20-22 Uhr) und Sonntag (6-22 Uhr) sowie Nacht (22-6 Uhr) unterschieden.

Sondernutzungsfläche	Tag	Ruhezeit und Sonntag	Nacht
Freizeit	[dB (A)]	[dB (A)]	[dB (A)]
IFSP für SO-1	74	69	59

Für seltene Ereignisse, das heißt, Veranstaltungen, die an nicht mehr als zehn Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und in diesem Rahmen auch an nicht mehr als zwei aufeinanderfolgenden Wochenenden stattfindend, können die angegebenen IFSP um jeweils 10dB(A) höher ausfallen.

9. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

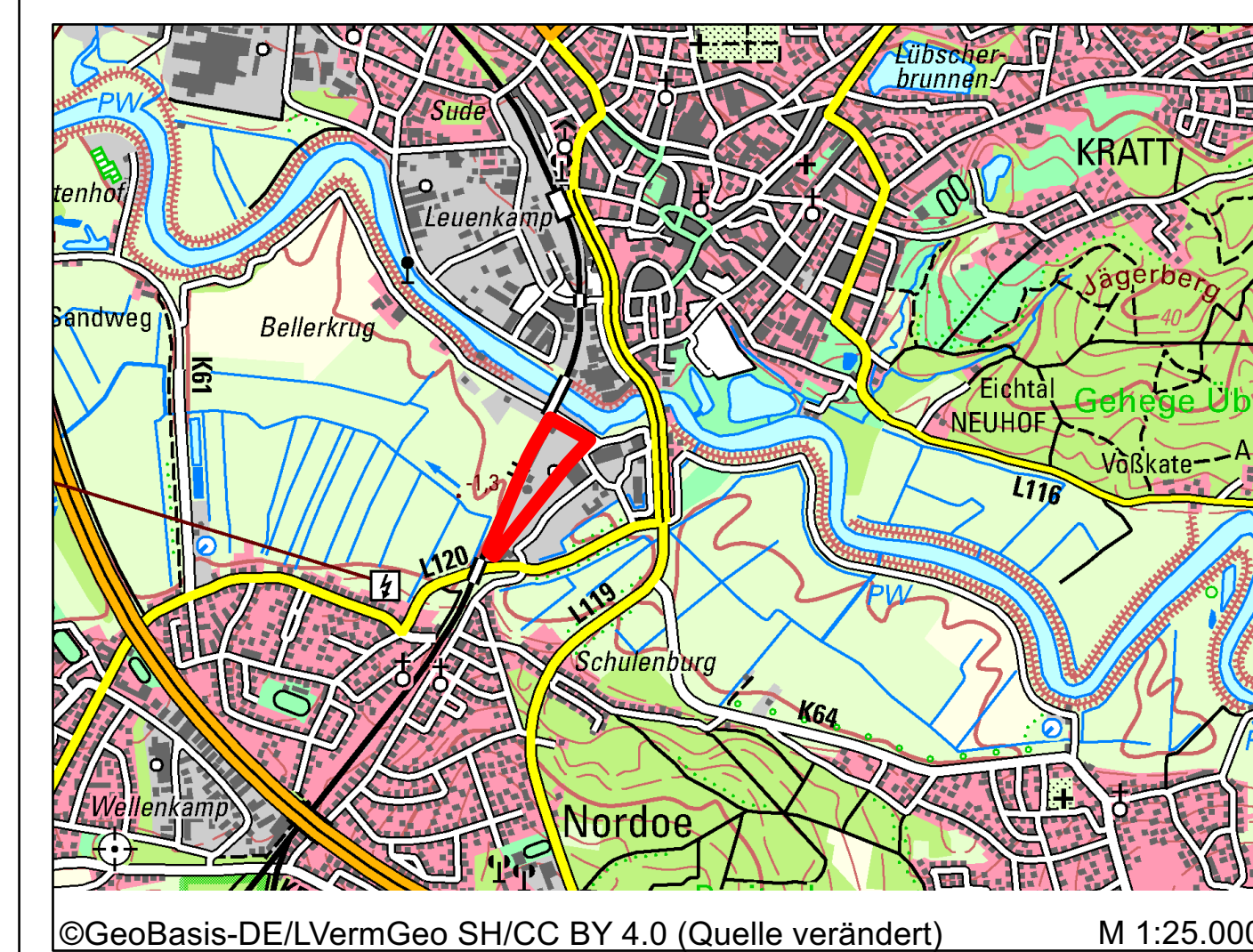
zum Entwurf zu ergänzen

Verfahrensvermerke

WERDEN IM VERFAHREN ERGÄNZT

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBO) in der Fassung vom XX. Monat XXXX wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom XX. Monat XXXX die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 170 „Alsen-West“ für das Gebiet östlich des Bahndammes, südlich der Stör und nordwestlich der Otto-F.-Alsen-Straße, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



Satzung der Stadt Itzehoe über den Bebauungsplan Nr. 170 - "Alsen - West"

für das Gebiet: östlich des Bahndammes, südlich der Stör und nordwestlich der Otto-F.-Alsen-Straße

Stadt Itzehoe
 Reichenstraße 23 - 25524 Itzehoe
 Bauamt / Stadtplanungsabteilung
 T: 04821 / 603-0
 stadtplanungsabteilung@itzehoe.de

Verfahrensstand nach BauGB: **§ 3(1)** **§ 4(1)** **§ 4(2)** **§ 3(2)** **§ 4a** **§ 10**

Datum: 16.04.2024 (Datum des Planstandes)