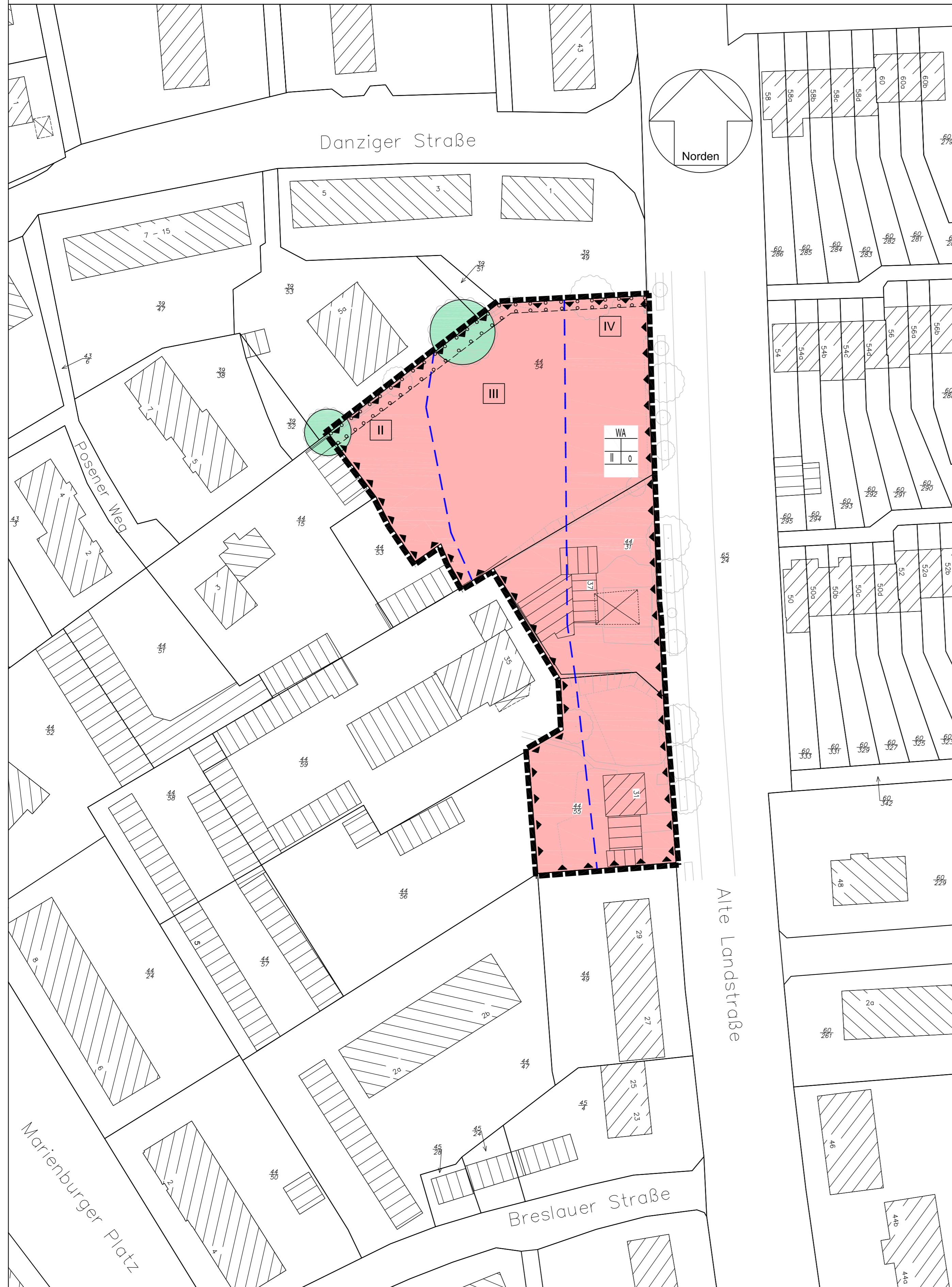


# SATZUNG DER STADT ITZEHOE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 148 FÜR DAS GEBIET WESTLICH DER ALTEN LANDSTRASSE, SÜDLICH DANZIGER STRASSE UND NÖRDLICH BRESLAUER STRASSE - (Alte Landstraße Nr. 31 bis 41)

## TEIL A: PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO 1990

Maßstab 1:500



## PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

### I. Festsetzungen

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

**WA** Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

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

**II** Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO)

**0** Offene Bauweise (§ 22 Abs.2 BauNVO)

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

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a und Abs.6 BauGB)

Erhaltung: Bäume

### II. Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Abgrenzung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

**IV** Lärmpegelbereich mit Kennzeichnung z.B. Nr. IV

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

### III. Darstellungen ohne Normcharakter

Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Gebäude

aufgemessener Baum

## TEIL B: TEXT

In Ergänzung zum Teil A: Planzeichnung wird folgendes festgesetzt:

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die unter § 4 Abs. 3 Nr. 1. bis 4. genannten Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen der Verwaltung, Gartenbaubetriebe) ausnahmsweise zulässig. Die § 4 Abs. 3 Nr. 5 genannten Nutzungen (Tankstellen) sind unzulässig.

### Ausnahmen gem. § 31 Abs. 1 BauGB

Ausnahmsweise gem. § 31 Abs. 1 BauGB sind im allgemeinen Wohngebiet nicht störende Gewerbebetriebe zulässig, sofern

- es sich um Betriebe des Dienstleistungsgewerbes (z. B. Bankfiliale) handelt, und
- die Bruttogeschossfläche (BGF) des Dienstleistungsbetriebes unter 700 qm liegt.

### 2. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

#### 2.1 Baulicher Schallschutz nach DIN 4109, Ausgabe November 1089

Es muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Die Lärmpegelbereiche sind dem Planteil A zu entnehmen. Der Nachweis ist nach DIN 4109, Ausgabe November 1989 durchzuführen. In allen Schlafräumen sind Schalldämmlüfter einzubauen, um die Belüftung zu gewährleisten. Wohn- / Schlafräume in Ein-Zimmerwohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

#### 2.2 Lärmschutz für Außenbereiche

Für einen Außenbereich (z.B. Balkone, Terrassen, Loggien und Dachterrassen), der im Lärmpegelbereich IV gemäß Planteil A errichtet werden soll, ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten (Loggien, Wintergärten) sicher zu stellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass im Außenbereich ein Tagespegel von kleiner 65 dB(A) erreicht wird.

#### 2.3 Öffnungsklausel

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.

### 3. Anpflanzen sowie Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b) BauGB)

Im Bereich der Gehölze ist parallel zur nördlichen Grundstücksgrenze ein mind. 3 m breiter Streifen von der Bebauung frei zu halten und gärtnerisch anzulegen. Bei Verlust der zum Erhalt festgesetzten Bäume ist ein gleichwertiger Laubbaum MISTU 18/20 nachzupflanzen. Während der Bauarbeiten sind Vorkehrungen gemäß DIN 18920 und RAS LP 4 zu treffen.

**Hinweis:** Die artenschutzrechtlichen Vorgaben sind zu beachten.

### 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 03.05.2012 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 148 für das Gebiet westlich Alte Landstraße, südlich Danziger Straße und nördlich Breslauer Straße, (Alte Landstraße Nr. 31 bis 41) bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

### Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Bauausschusses vom 29. November 2011. Dabei wurde beschlossen, das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB anzuwenden. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 07. Dezember 2011 erfolgt.
- Der Bauausschuss hat am 31. Januar 2012 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes wurden die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15. Februar 2012 bis zum 16. März 2012 beteiligt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15. Februar 2012 bis zum 16. März 2012 während folgender Zeiten: montags - mittwochs von 8<sup>00</sup> - 12<sup>00</sup> Uhr und 14<sup>00</sup> - 16<sup>00</sup> Uhr, donnerstags von 8<sup>00</sup> - 12<sup>00</sup> Uhr und 14<sup>00</sup> - 19<sup>00</sup> Uhr sowie freitags von 8<sup>00</sup> - 12<sup>00</sup> Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, das Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, örtlich bekanntgemacht. Die Bekanntmachung erfolgte ab dem 7. Februar 2012 im Internet unter [www.itzehoe.de](http://www.itzehoe.de). In der "Norddeutschen Rundschau" wurde am 6. Februar 2012 auf die Bekanntmachung hingewiesen.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 4) geändert. Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt.  
Die Durchführung der unter Nr. 1 - 5 genannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.  
Itzehoe, den 09.05.2012

gez. Dr. Koeppen  
Bürgermeister

- Der katastermäßige Bestand am 01.04.2012 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planungen werden als richtig bescheinigt.  
Itzehoe, den 10.05.2012

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

- Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen am 03.05.2012 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 03.05.2012 von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Ratsversammlung vom 03.05.2012 gebilligt.  
Die Durchführung der unter Nr. 7 - 8 genannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.  
Itzehoe, den 09.05.2012

gez. Dr. Koeppen  
Bürgermeister

- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgearbeitet und ist bekanntzumachen.  
Itzehoe, den 09.05.2012

gez. Dr. Koeppen  
Bürgermeister

- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Ratsversammlung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, ist am 24.05.2012 örtlich im Internet unter [www.itzehoe.de](http://www.itzehoe.de) bekanntgemacht worden. In der "Norddeutschen Rundschau" wurde am 23.05.2012 auf die Bekanntmachung hingewiesen. Auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§ 44 BauGB) ist hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 der Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 25.05.2012 in Kraft getreten.  
Itzehoe, den 25.05.2012

gez. Dr. Koeppen  
Bürgermeister

### Übersichtsplan M. 1:5000 Im Original



Stadt Itzehoe  
Der Bürgermeister

## Bebauungsplan Nr. 148

für das Gebiet  
westlich der Alten Landstrasse, südlich Danziger Straße  
und nördlich Breslauer Straße - Alte Landstraße Nr. 31 bis 41

Projektverantwortung: Dipl.-Ing. Katrin Loescher

Planverfasser  
Klaus Kunert - Architekt + Stadtplaner  
Feldschmiedkamp 33 - 25524 Itzehoe

in Zusammenarbeit mit der Stadtplanungsabteilung der Stadt Itzehoe  
Stadt Itzehoe, Reichenstraße 23, 25524 Itzehoe Bauamt / Stadtplanungsabteilung