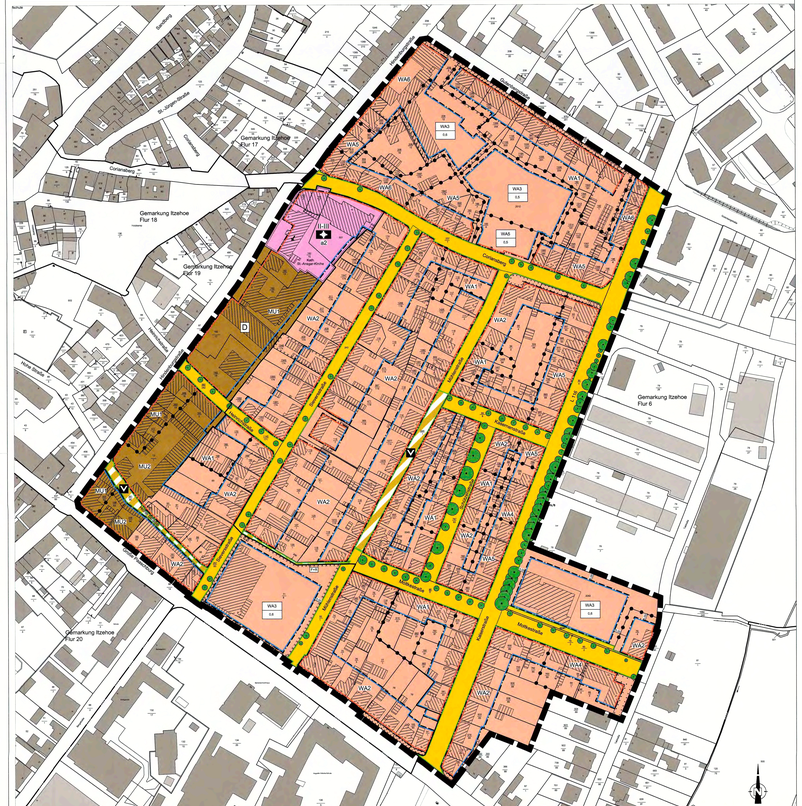
SATZUNG DER STADT ITZEHOE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 157 FÜR DAS GEBIET ÖSTLICH DER HINDENBURGSTRASSE, SÜDLICH DER GUTENBERGSTRASSE, WESTLICH DER KAISERSTRASSE, NÖRDLICH GROSSE PAASCHBURG SOWIE BEIDSEITIG DER MOLTKESTRASSE, BEGRENZT IM OSTEN DURCH DIE TALSTRASSE

TEIL A: PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO 2017, zuletzt geändert 2023.

Maßstab 1:1000



PLANZEICHENERKLÄRUNG

Signaturen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 -PlanzV 90), zuletzt geändert durch Art. 3 BaulandmobilisierungsG vom 16.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / §§ 1 bis 15 BauNVO

- WA — Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MU — Urbane Gebiete (§ 6a BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB/ § 16 bis 21a BauNVO

- GRZ / GFZ — Nutzungsschablone
- II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- II-III — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß
- (D) — Zahl der Vollgeschosse zwingend
- 0,6 — Grundflächenzahl GRZ

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB / §§ 22 und 23 BauNVO

- a1 — abweichende Bauweise 1
- a2 — abweichende Bauweise 2
- a3 — abweichende Bauweise 3
- E — Baulinie
- Baugrenze

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

- Öffentliche Verwaltungen — Zweckbestimmung: Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung — Zweckbestimmung:
  - V — Verkehrsberuhigter Bereich
  - F+R — Fuß- und Radweg

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB

- Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Erhaltung: Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen
§ 9 Abs. 6 BauGB

- D — Eingetragenes Kulturdenkmal (§ 5 DSchG)

II. Sonstige Planzeichen

- Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit wassergefährdenden Stoffen belastet sind (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplan Nr. 157 (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Abgrenzung von Bereichen mit unterschiedlich festgesetzter Nutzungsart oder Bauweise (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

III. Darstellungen ohne Normcharakter

- vorhandene Gebäude
- Flurstücksbezeichnung
- vorhandene Flurstücksgrenze
- Bemaßung

NUTZUNGSEINSCHRIEBE - ERLÄUTERUNGEN

Allgemeines Wohngebiet

WA 1	=	(II)	2 Vollgeschosse zwingend; abweichende Bauweise a1
WA 2	=	(II)	2 Vollgeschosse zwingend; abweichende Bauweise a2
WA 3	=	II	2 Vollgeschosse als Höchstmaß; abweichende Bauweise a3
WA 4	=	II - III	mind. 2 Vollgeschosse, max. 3 Vollgeschosse; abweichende Bauweise a1
WA 5	=	II - III	mind. 2 Vollgeschosse, max. 3 Vollgeschosse; abweichende Bauweise a2
WA 6	=	III - IV	mind. 3 Vollgeschosse, max. 4 Vollgeschosse; abweichende Bauweise a1

Urbanes Gebiet

MU 1	=	III - IV	mind. 3 Vollgeschosse, max. 4 Vollgeschosse; abweichende Bauweise a1
MU 2	=	III	mind. 3 Vollgeschosse, max. 3 Vollgeschosse; abweichende Bauweise a2

TEIL B: TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m §§ 1 ff. BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiete -WA- (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Zulässig sind:
- Wohngebäude
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungswerbes
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen (mit Ausnahme von Betriebs- und E-Mobil-Tankstellen)
- Vergnügungsstätten jeglicher Art (u.a. Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung (GewO), die der Aufstellung von Spielgeräten und dem Angebot von Spielen mit und ohne Gewinnmöglichkeit dienen sowie Wettbüros und Wettbüros im Sinne von § 1 Abs. 2 und 3 der Sportwettenvertriebserordnung (SVVO) des Landes Schleswig-Holstein)
- Betriebe mit Vorführ- und Geschäftsräumen gemäß § 33 a der Gewerbeordnung (GewO), deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist
- Bordelle und bordellartige Betriebe

1.2 Urbane Gebiete -MU- (§ 6a BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

Zulässig sind:
- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind:
- Tankstellen (mit Ausnahme von Betriebs- und E-Mobil-Tankstellen)
- Vergnügungsstätten jeglicher Art (u.a. Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung (GewO), die der Aufstellung von Spielgeräten und dem Angebot von Spielen mit und ohne Gewinnmöglichkeit dienen sowie Wettbüros und Wettbüros im Sinne von § 1 Abs. 2 und 3 der Sportwettenvertriebserordnung (SVVO) des Landes Schleswig-Holstein)
- Betriebe mit Vorführ- und Geschäftsräumen gemäß § 33 a der Gewerbeordnung (GewO), deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist
- Bordelle und bordellartige Betriebe

1.3 Zulässigkeit von Stellplätzen, Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Eine ausschließliche Nutzung von Grundstücken durch Stellplätze und Garagen und deren Zufahrten ist unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)

2.1 Max. zulässige Grundfläche (§ 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 16 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO)

Die max. zulässige Grundfläche (GR) wird definiert durch die Flächengröße der festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, die durch Baulinien und Baugrenzen festgelegt ist (eine absolute Angabe der Größe der max. zulässigen Grundfläche (GR) ist daher nicht notwendig). Das gilt jedoch nur bis zu einer max. GRZ von 0,8. Überschreitungen der Grundfläche sind ausnahmsweise zulässig, soweit bereits bestehende baulichte Anlagen eine GRZ von 0,8 überschreiten.

2.2 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und § 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)

Es gelten folgende maximal zulässige Traufi, First- und Sockelhöhen:

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen mit zwei Vollgeschossen:
Traufhöhe: 7,00 m, Firsthöhe: 10,00 m

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen mit drei Vollgeschossen:
Traufhöhe: 9,50 m, Firsthöhe: 12,50 m

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen mit vier Vollgeschossen:
Traufhöhe: 12,50 m, Firsthöhe: 15,50 m

Die Sockelhöhe (Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoß) darf 0,50 m nicht überschreiten.

Bezugsebene für festgesetzten maximal zulässigen Traufi und Firsthöhen sowie Sockelhöhen ist die mittlere Höhenlage der Grenze zwischen dem Baugrundstück und der angrenzenden maßgeblichen Oberkante der befahrbaren Straßenverkehrsfläche.

Gemäß § 16 Abs. 6 BauNVO ist ein geringes Überschreiten der max. zulässigen Gebäudehöhen durch technische Aufbauten wie Aufzugsschächte, Schornsteine oder Antennenanlagen zulässig.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22, 23 BauNVO)

3.1 Abweichende Bauweise -a1- (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Die abweichende Bauweise -a1- entspricht der geschlossenen Bauweise, wobei die jeweiligen Endgebäude auch mit einem Abstand zu den Grundstücksgrenzen (auch unter 3,0 m) errichtet werden dürfen.

Bsp.: abweichende Bauweise -a1- (Kaiserstraße 2 - 20) - ohne Maßstab

3.2 Abweichende Bauweise -a2- (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Die abweichende Bauweise -a2- entspricht der geschlossenen Bauweise, wobei die jeweiligen Endgebäude auch einseitig auf die Grenze gebaut werden dürfen („halboffene Bauweise"). Auch die Errichtung von Gebäuden mit bestehenden Traufgassen (mit jeweiligen Abstandsflächen unter 3,0 m) ist zulässig.

Bsp.: abweichende Bauweise -a2- (Kaiserstraße 3 - 9) - ohne Maßstab

3.3 Abweichende Bauweise -a3- (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Die abweichende Bauweise -a3- entspricht der offenen Bauweise, wobei auch Gebäudelängen von mehr als 50,0 m zulässig sind.

Bsp.: abweichende Bauweise -a3- (Große Paaschburg 45) - ohne Maßstab

3.4. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO)

Ein Vorsehen untergeordneter Bauteile wie Vorsätzliche, Balkone, Terrassen, Fluchttreppen und sonstige Vorbauten sowie vergleichbare baulichen Erweiterungen bis zu 2,0 m über die festgesetzten Baugrenzen ist zulässig.
Ein Vorsehen von untergeordneten Bauteilen über die festgesetzten Baulinien in den Obergeschossen bis zu 0,75 m ist zulässig.
Die Abstandsregelungen gem. der Landesbauordnung (LBO) sind dennoch einzuhalten.

4. Abstandsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB)

Grundsätzlich sind von Baustellengrenzen abweichende (geringere) Maße der Tiefe der Abstandsflächen zulässig.

II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

5. Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Bäume auf privaten Grundstücksflächen mit einem Stammumfang ≥ 1,25 m sind dauerhaft zu erhalten sowie diese nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen liegen. Der Umfang wird gleich dem Brusthöhenumfanmesser (h = 1,30 m) ermittelt.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6.1. Oberflächenmaterialien

Zufahrten, Zuwegungen und Stellplätze außerhalb von unterbauten Flächen sind mit wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Wesentlich minderwie Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Bebrennung sind nicht zulässig.

6.2. Wiederherstellung der Durchlässigkeit des Bodens

Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht über- und unterbauten Flächen wiederherzustellen.

6.3. Keine dauerhafte Absenkung des Grundwasserspiegels

Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationswirksgbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtenwasser führen, sind nicht zulässig.

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 86 Landesbauordnung - LBO)

7. Gestaltung der baulichen Hauptanlagen

Für Fenster sind nur stehende Öffnungsformate zulässig.

Als Dacheindeckungen der Hauptgebäude sind nur nicht glänzende Dacheindeckungsmaterialien in den Farben rötlich / braun / anthrazit / grau zulässig begrünte Dächer und Glasdächer zulässig. Photovoltaik- und solarthermische Anlagen sind ebenfalls zulässig.

Fassadenelemente und Balkonanlagen zur solaren Energiegewinnung (Photovoltaik oder Solarthermie) sind zulässig.

8. Gestaltung der Garagen, überdachten Carports und Nebenanlagen

Die Dachflächen von Carports, Garagen und Nebengebäuden sind dauerhaft und flächendeckend zu begrünen.

Zusätzlich sowie alternativ ist die energetische Dachnutzung durch Solarthermie oder Photovoltaik zulässig.

9. Gestaltung der unbebauten Flächen

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind in einen Flächenanteil von mind. 50% gärtnerisch anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Diese Bereiche sind von jeglichen Verwiegungen freizuhalten.

Die Anlage von Schotter- oder Steingärten ist nicht zulässig.

10. Werbeanlagen und Warenautomaten

Werbeanlagen sind auf das Erdgeschoss bis Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses zu begrenzen und nur auf der straßenzugewandten Gebäudefassade zulässig. Senkrecht zur Fassade auskragende Werbeschilder sind bis zur Fensterbrüstung des 2. Obergeschosses zulässig. Werbeanlagen dürfen max. 10% der Erdgeschossfassadenfläche bedecken. Für senkrecht zur Fassade angeordnete oder auskragende Werbeanlagen können weitere 5% der Erdgeschossfassadenfläche in Anspruch genommen werden. Diese Auskragungen dürfen nicht weiter als 1,00 m von der Fassadenflucht hervorstehen. Die Fassadenfläche berechnet sich aus der Breite zur öffentlichen Verkehrsfläche und der Höhe zwischen Oberkante Erdboden und Oberkante der Fensterbrüstung des 1. Obergeschosses. Werbeanlagen mit leuchtenden, blinkenden, farbwechselnden und/oder bewegtem Licht nicht zulässig.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN (§ 9 Abs. 6 BauGB)

A. Kulturdenkmal (§ 12 Abs. 1 und 2 DSchG)

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstelle in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erheblichen Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht der Fundstelle, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Zu Gewährung der unteren Denkmalschutzbehörde bedürfen die Instandsetzung, die Veränderung und die Vernichtung eines Kulturdenkmals sowie die Veränderung der Umgebung eines unbeweglichen Kulturdenkmals, wenn sie geeignet ist, seinen Eindruck wesentlich zu beeinträchtigen. In diesen Zusammenhang kann die Prüfung von Vorhaben, die denkmalrechtlich relevant sind, auch zu Abweichungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans führen.

Für die Prüfung und Einzelfallentscheidung von denkmalrechtlich relevanten Vorhaben (z.B. Anbauten an Kulturdenkmale, Neubauten in der unmittelbaren Umgebung, Errichtung von Werbeanlagen und Photovoltaik-Anlagen etc.) ist dasselbe Untertagen erforderlich.

Bitte wenden Sie sich diesbezüglich an das:
Archäologische Landesamt S-H
Frau Ortwein
Telefon: 04821/387-20
kerstin.ortowein@ialsh.landsh.de

B. Artenschutzrechtliche Hinweise (§ 35 - § 44 BNatSchG)

Zur Für die Stadt Itzehoe besteht keine Baumschutzsatzung. Es gilt der Schutz der Bäume aus Gründen des Artenschutzes gemäß § 39 BNatSchG. Es ist grundsätzlich verboten, Bäume und andere Gehölze in der Zeit vom 01.März bis zum 30.September zu fällen oder auf den Stock zu setzen. Landschaftsnahe und artbildgebende Bäume dürfen nur mit vorheriger Genehmigung der UNB gefällt werden und sind ausgleichspflichtig. Es wird darauf hingewiesen, dass Bäume nur gefällt werden sollen, sofern dies aufgrund der Errichtung von Baugrundstücken unumgänglich ist.

Zu ernatende Gehölze sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu schützen (gemäß DIN 18920, RAS-LP4 sowie ZTV-Baumpflege). Der Kronentraufbereich zzgl. eines Umkreises von 1,5 m darf außerhalb bestehender Zufahrten / Wege / Straßen nicht befahren werden, nicht für Aufschüttungen oder Abgrabungen und nicht als (Zwischen-) Lagerfläche genutzt werden.

Zu ernatende Bäume und Baumgruppen sowie sonstige Gehölzbestände sind vor Beginn von Baustellengarten mit einem stabilen und fest verankerten unverrückbaren Bauzaun zu umgeben. Bei unvermeidbaren Arbeiten in der Nähe zu Bäumen / Großbäumen sind die Stämme der Bäume mit einem effektiven Stammschutz zu versehen. Bei unvermeidbaren Tiefbauarbeiten im Kronentraufbereich von Bäumen zzgl. eines Umkreises von 1,5 m sind vor Beginn der Tiefbauarbeiten unter fachlicher Aufsicht eines Baumsachverständigen Wurzelsuchgräben herzustellen. Sollen beim Aufgraben Starkwurzeln aufreißen / gefunden werden sollen, so sind fachgerecht saubere und glatte Schnitte herzustellen.

Alle Baustellgräben, darunter fallen auch die Baufeldmachung und baurotwerbliende Maßnahmen, sind nur außerhalb der Brutzeit der Gehölzbrüter außerhalb des Zeitraums vom 01. März bis 30. September zulässig.

Abweichungen von den Baustellenfenster sind nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde zulässig. Sofern aus besonderen Gründen die Einhaltung der Baustellenregelungen nicht möglich ist, sind der Unteren Naturschutzbehörde spätestens vier Wochen vor Beginn der Baustellenausschlüsse zum einen die betriebsbedingten Gründe durch den Antragsteller darzulegen, zum anderen ist durch eine Umweltbaubegleitung fachlich darzustellen, wie Bestandsrelevant und Vergrämungsmaßnahmen durchzuführen sind. Die Umweltbaubegleitung betreff einer nachweisbaren fachlichen Qualifikation.

Gehölze, welche potenziell als Tagesversteckte, Wochenstuben oder als Winterquartiere für Fledermäuse sowie als Nistplatz für Kleinvögel dienen können, sind ausschließlich im Zeitraum vom 01.12. bis 28.(29.)02. zu fällen.

Baumhöhlungen mit Eignung als Wochenstube und Winterquartier für Fledermäuse müssen vor Einzug der Tiere in diese potentiellen Winterquartiere (September/ Oktober), vor der Fällung durch eine UBB begleitet werden. Dabei müssen die Höhlungen mittels einer Endoskopkamera, die Nutzbarkeit wird die Höhlung unter Zuhilfenahme Anschlusses zu verschließen und entsprechend zu ernatzen (die Biologische Funktion im räumlichen Zusammenhang ist aufrecht zu erhalten). Sind die Baumhöhlen noch durch Fledermäuse besetzt oder besitzen hinsichtlich des Besatzes noch Bedenken, ist durch den Einbau eines Einweg-Verschlusses zu garantieren, dass die Fledermäuse die Baumhöhle verlassen können. Vor dem endgültigen Verschließen der Baumhöhlen ist eine erneute visuelle Kontrolle zum Nachweis des Auszuges der Fledermäuse durchzuführen.

Durch die Fällung von Höhlenbäumen und das Abreißen von Altgebäuden kommt es zur Zerstörung potenzieller Fledermausquartiere und Schlafstätten für Vögel. Daß sind zum Erhalt von Nist- und Ruhenglichkeiten Fledermauskästen sowie Vogelnistkästen anzubringen.

Es ist sicher zu stellen, dass mit Realisierung von Rückbauvorhaben keine wildlebenden Tierarten der besonders geschützten Arten getötet oder ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätten zerstört werden.

Vor einem Abriss ist daher zu prüfen, ob sich in oder am Gebäude geschützte Arten oder deren Nist- oder Schlafplätze befinden (z.B. Schwalben, Mauersegler, Fledermäuse). Ist dies der Fall, wäre die Unsere Naturschutzbehörde zu kontaktieren.

Mauersegler sind ortstreue Vögel: Einen einmal gewählten Nistplatz suchen Mauersegler über Jahre hinweg immer wieder auf. Sofern an Abriss oder auch an Fassadensanierung der alten Lagerhalle in der Hindenburgstraße 20 vorgesehen ist, sind vor Maßnahmenbeginn Maßnahmen (CEF-Maßnahmen) zu ergreifen, um den Brutbestand an dieser Stelle zu erhalten. Es sind daher in räumlicher Nähe megrsteen 6 Ersatz-Mauerseglerkästen anzubringen.

Da auch die Nutzung von Gebäuden in der Talstraße durch Zwergfledermäuse nicht gänzlich ausgeschlossen werden konnte, sind geeignete Fledermauskästen in räumlicher Nähe gutt auch an neu zu errichtende Gebäude anzubringen. Die genaue Ausgestaltung dieser Ausgleichsmaßnahmen hat in Absprache mit der UNB zu erfolgen.

C. Kampfmittel

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es zu Zufallsfunden von Waffen, Munition oder sonstigen militärischen Ausrüstungsgegenständen kommen kann. Es ist dabei Folgendes zu beachten:
- Diese Gegenstände dürfen niemals bewegt oder aufgenommen werden.
- Die Arbeiten im unmittelbaren Bereich sind einzustellen.
- Der Fundort ist so abzusichern, dass Unbefugte daran gehindert werden an den Gegenstand heranzukommen.
- Die nächstgelegene Polizeidienststelle ist über den Fund zu unterrichten.
- Die Gegenstände dürfen auf keinen Fall zur Polizeidienststelle verbracht werden.

Vor Beginn von Tiefbauarbeitenen wie z. B. Baugruben / Kanalisation / Gas / Wasser / Strom und Straßenbau und die Flächen / Trassen gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.
Die Unterzeichnung wird auf Antrag durch das

Landeskriminalamt Dezernat 33
Sachgebiet 331
Mühlenweg 166
24116 Kiel

durchgeführt.

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind beheizte Außenaufenthaltsräume wie Terrassen, Balkone und Loggien in Richtung Hindenburgstraße bis zu einem Abstand von 55 m, in Richtung Große Paaschburg in einem Abstand von 54 m und in Richtung Kaiserstraße in einem Abstand von 46 m, jeweils gemessen von der Straßenmitte, in geschlossener Bauweise zulässig. Die Außenaufenthaltsräume sind auch dann zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenaufenthalts der geltende Immissionsgrenzwert tags der 16. BImSchV (§ 2 Abs. 1 entgrahten wird.

Die Stoßfugenschossen sind die Dichtemessverbinde mit akustisch dichten Brüstungen zu versehen. Die notwendige Höhe der Brüstungen ist im jeweiligen Baugenehmigungsverfahren bzgl. des Schallschutzes gegen Außenlärm (Gegenstand der baubezinischen Nachweise) nach der DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Ausgabe 01/2018) nachzuweisen.

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

D. Archäologisches Interessengebiet

Die überplante Fläche befindet sich in einem archäologischen Interessengebiet. Bei der überplanten Fläche handelt es sich daher gem. § 12 Abs. 2 S. 8 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Entsprechen in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes.

Denkmale sind gem. § 8 Abs. 1 DSchG unabhängig davon, ob sie in der Denkmalliste erfasst sind, gesetzlich geschützt.

Das Archäologische Landesamt ist frühzeitig an der Planung von Maßnahmen mit Erdeingriffen zu beteiligen, um prüfen zu können, ob zunächnde Anhaltspunkte dafür vorliegen, dass im Verlauf der weiteren Planung in ein Denkmal eingegriffen werden wird und ob ggf. gem. § 14 DSchG archäologische Untersuchungen erforderlich sind.

Der Verursacher des Eingriffs in ein Denkmal hat gem. § 14 DSchG die Kosten, die für die Untersuchung, Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung, Dokumentation des Denkmals sowie die Veröffentlichung der Untersuchungsergebnisse anfallen, im Rahmen des Zumutbaren zu tragen.

Darüber hinaus wird auf § 15 DSchG verwiesen: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstelle in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

E. Trinkwasserschutzgebiet

Der gesamte Plangeltungsbereich liegt innerhalb der der Landesverordnung festgesetzten Zone III des "Wasserschutzgebietes für die Wasergewinnungsanlagen der Wasserwerke Tonkuhle und Twiedberge der Stadtwerke Itzehoe" (Wasserschutzgebietsverordnung Itzehoe, vom 23.11.1988).
Die entsprechenden Auflagen zum Schutz des Grundwassers sind einzuhalten.

F. Gesetze, Verordnungen, DIN-Vorschriften

Die in den Festsetzungen genannten Gesetze, Verordnungen und DIN-Vorschriften können während der Servicezeiten im Rathaus der Stadt Itzehoe eingesehen werden.

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) jeweils in der zurzeit geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Ratsversammlung vom 21.09.2023 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 157 für das Gebiet östlich der Hindenburgstraße, südlich der Gutenbergstraße, westlich der Kaiserstraße, nördlich Große Paaschburg sowie beidseitig der Moltkestraße, begrenzt im Osten durch die Talstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtentwicklungsausschusses vom 22.09.2020. Der erfolgte Beschlussfassung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im Mitteilungsblatt der Stadt Itzehoe „Stadtzeitung" vom 13.11.2020 und auf der Homepage der Stadt Itzehoe unter www.itzehoe.de.

2. Auf Beschluss des Stadtentwicklungsausschusses vom 22.09.2020 wurde nach § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgesehen.

3. Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 23.08.2022 den Entwurf des Bebauungsplans und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

4. Der Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 19.09.2022 bis 04.11.2022 während folgender Zeiten: montags bis mittwochs von 8.30 Uhr - 12.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 16.00 Uhr, donnerstags von 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr sowie freitags von 8.30 Uhr - 12.00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich, elektronisch oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 09.09.2022 im Mitteilungsblatt der Stadt Itzehoe „Stadtzeitung" ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und der nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.itzehoe.de ins Internet sowie über den Digitalen Atlas Nord des Landes Schleswig-Holstein eingestellt.

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 BauGB am 15.09.2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Durchführung der unter Nr. 1 - 5 genannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

Itzehoe, 09. 08. 23

Hoppe
Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am 04.07.2023 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planungen werden als richtig bescheinigt.

Itzehoe, 09.08.2023

Öffl. - bestl. Vermessungsingenieur
Öffentl. best. Verm.-Ing.

7. Die Ratsversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen der Träger öffentlicher Belange am 21.09.2023 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

8. Die Ratsversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 21.09.2023 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

9. Die Durchführung der unter Nr. 6 - 8 genannten Verfahrensschritte wird hiermit bestätigt.

Itzehoe, 09. 08. 23

Hoppe
Bürgermeister

10. Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Ratsversammlung wurde im Internetdienste der Stadt Itzehoe und Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 13.10.2023 durch Abdruck im Mitteilungsblatt der Stadt Itzehoe „Stadtzeitung" bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung ernschhinlich ein- und hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist mit der Begründung 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 14.10.2023 in Kraft getreten.

Itzehoe, 09. 08. 23

Hoppe
Bürgermeister

Übersichtsplan M. 1:5000

Bebauungsplan Nr. 157

Satzung -
Für das Gebiet östlich der Hindenburgstraße, südlich der Gutenbergstraße, westlich der Kaiserstraße, nördlich Große Paaschburg sowie beidseitig der Moltkestraße, begrenzt im Osten durch die Talstraße

Datum:
AUGUST 2023

Planverfasser:
Stadt Itzehoe, Reichenstraße 23, 25524 Itzehoe - Bauamt / Stadtplanungsabteilung