

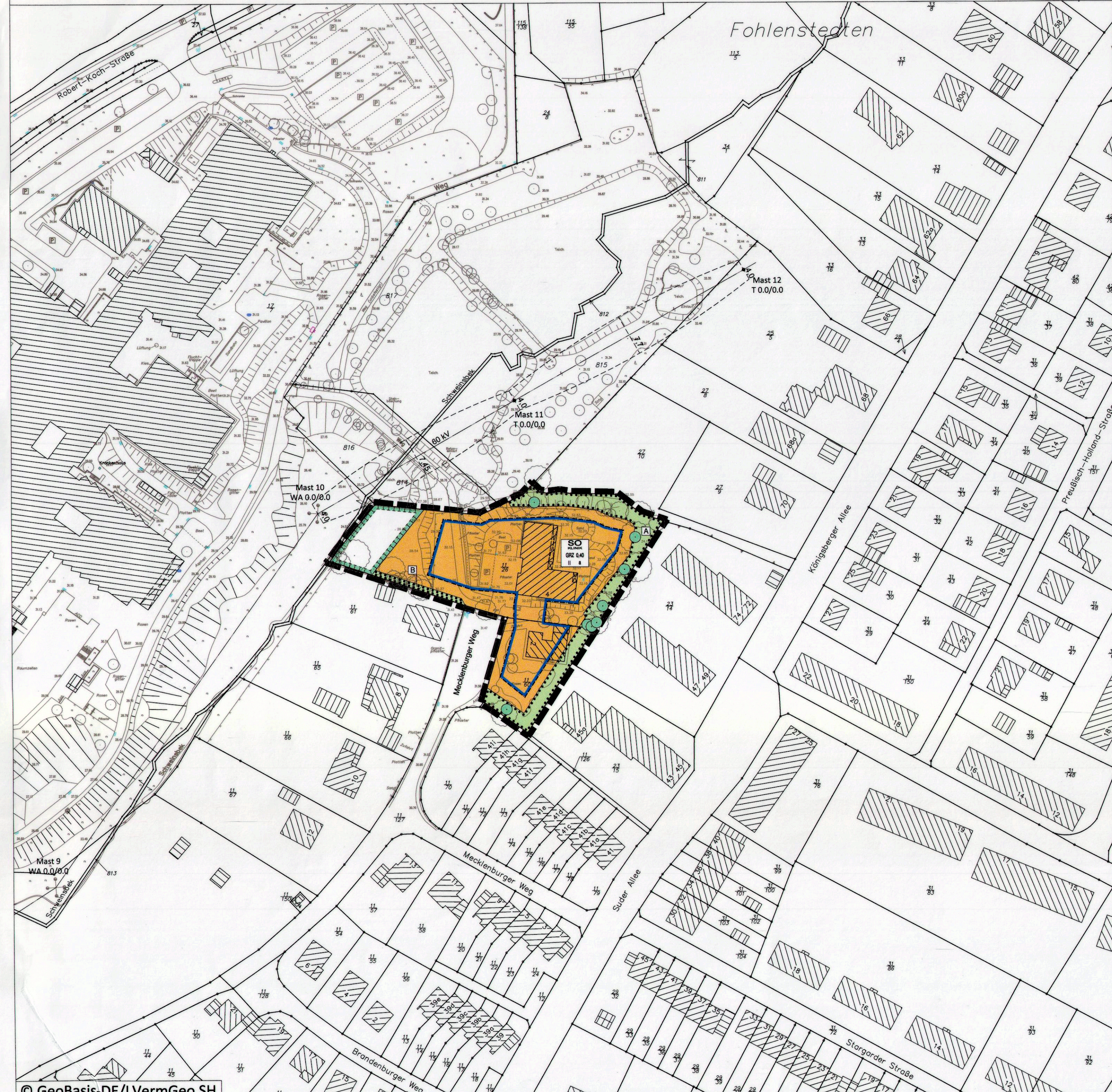
# SATZUNG DER STADT ITZEHOE ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 160 - FÜR DAS GRUNDSTÜCK MECKLENBURGER WEG 2 - 4 (FLURSTÜCKE 11/26 + 11/60)

TEIL A: PLANZEICHNUNG

Es gilt die BauNVO 1990

Maßstab 1 : 1000

Gemarkung Sude, Flur 3

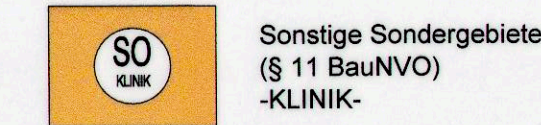


PLANZEICHNERKLÄRUNG

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

**I. Festsetzungen**

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



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

GRZ 0,40 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

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

a Abweichende Bauweise (siehe Teil B: Text Nr. 2) (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

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

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern, hier: Bereich A (§ 9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe b) Abs.6 BauGB)

Erhaltung: Bäume

**II. Sonstige Planzeichen**

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

**III. Darstellungen ohne Normcharakter**

6,5/4 Flurstücksnummer

Flurstücksgrenze

Gebäude

aufgemessener Baum

Geländepunkt mit NN - Höhe

Böschung

z.B. 7,45m Ausschwingbereich der 60 KV Versorgungsleitung

TEIL B: TEXT

**Textliche Festsetzungen**

In Ergänzung der Planzeichnung (Teil A) wird folgendes festgesetzt:

**1. Sonstiges Sondergebiet Klinik** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 11 BauNVO)

Die Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Klinik gemäß § 11 BauNVO. Zulässig sind:

- Nutzungen, die der medizinischen Versorgung dienen,
- Nutzungen, in denen die Organisation und Verwaltung stattfindet,
- Einrichtungen, die kirchlichen, kulturellen, sozialen, gesundheitlichen oder sportlichen (innerhalb von Gebäuden) Zwecken dienen,
- Wohnnutzungen, die im funktionalen Zusammenhang mit dem Klinikum stehen.

**2. Abweichende Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB in Verbindung mit § 22 Abs. 4 BauNVO)

Die abweichende Bauweise unterscheidet sich von der offenen Bauweise nur dadurch, dass keine Längenbegrenzung für die Baukörper festgesetzt ist.

**3. Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Die Fläche wird mit allen Pflanzen und Gehölzen der Selbstentwicklung überlassen. Großbäume und Höhlenbäume sind zu erhalten. Soweit Schutzmaßnahmen zur Gefahrenabwehr gegenüber der Umgebung durch landschaftspflegerische Maßnahmen erforderlich sind, können diese in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) durchgeführt werden. In diesem Zusammenhang wird eine abgängige Kastanie (Höhlenbaum) als rudimentärer Stamm erhalten. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen legt die UNB fest und sind vom Grundstückseigentümer durchzuführen. Die Fläche ist vor dem Betreten durch geeignete Maßnahmen zu schützen.

**4. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bereich A** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

An den nördlichen, östlichen und südlichen Grundstücksgrenzen sind die abschirmenden Großsträucher zu erhalten und lückige Bereiche zu ergänzen mit gebietseigenen Laubsträuchern. Zu verwenden sind verpflanzte Sträucher 4 Triebe z.B. Hasel 60/100, Hülender 100/150, Kornelkirsche 100/150, Weide 60/100, Wildpappel v. Heister 100/125 sowie Ilex 60/80 mit Ballen.

An der nördlichen Grundstücksgrenze ist in der vorhandenen Vegetationsfläche eine junge Buche zum Erhalt festgesetzt (siehe Plan).

An der östlichen Grundstücksgrenze sind sechs vorhandene Laubbäume (1 Roteiche, 2 Buchen, 3 Birken) zum Erhalt festgesetzt (siehe Plan).

An der südlichen Grundstücksgrenze ist eine mächtige alte Stieleiche zum Erhalt festgesetzt (siehe Plan).

Bei Abgang zum Erhalt festgesetzter Bäume ist gleichwertiger Ersatz zu leisten durch das Pflanzen und dauerhafte Erhalten standortgerechter Laubbäume (z.B. Erle, Linde Ahorn, Eiche), mittlerer Stammumfang (MTSU) 18 / 20 cm, dreimal verpflanzt mit Ballen.

Im Bereich der zum Erhalt festgesetzten Bäume und der Flächen zum Anpflanzen und Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. Die RAS LP 4 und die DIN 18920 sowie die ZTV Baum sind in ihrer jeweils aktuellen Form einzuhalten.

**5. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, Bereich B** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

In einem Pflanzstreifen in einer Breite von 2,0 m ist eine dichte Pflanzung mit Großsträuchern oder Laubhecken (z.B. Weißbuche, Rotbuche, Liguster, Mindesthöhe 1,50 m) vorzusehen und dauerhaft zu erhalten ist. Bei Entfall ist ein gleichwertiger Ersatz nachzupflanzen.

**Nachrichtliche Übernahmen** (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Das Plangebiet liegt innerhalb eines Wasserschutzgebietes Zone III. Die Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Wasserwerke Tonkühle und Twiedberge der Stadtwerke Itzehoe (Wasserschutzgebietsverordnung Itzehoe) vom 23.11.1988 ist zu beachten.

Das Schwienbektal ist ein gesetzlich geschütztes Biotop gemäß § 21 LNatSchG Schleswig-Holstein in Verbindung mit § 30 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG (naturnaher Fließgewässerschnitt mit angrenzendem Uferbereich).

Es ist ein Mindestabstand von 3 m zum ausgeschwungenen Leitersseil der 60 KV-Freileitung einzuhalten (auch Baugeräte / Kräne und Bäume).

**Artenschutzrechtlicher Hinweis**

Die Baufeldfreimachung (Abriss von Gebäuden) und die Rodung von Großbäumen soll nur im Winter in den Monaten zwischen Dezember und Februar erfolgen. Die Maßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde vorzunehmen.

Sonstige Gehölzrodungen sind außerhalb der Brutzeit von Vögeln vorzunehmen.

Für die Gehölzpflege ist § 39 BNatSchG ist zu beachten.

Zur Kompensation des Verlustes von zentralen Lebensstätten sollen Nistkästen angebracht werden.

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 14.09.2017 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 160 für das Gebiet: Grundstück Mecklenburger Weg 2-4 (Flurstücke 11/26 + 11/60), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

**VERFAHRENSVERMERKE**

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Stadtentwicklungsausschusses vom 28.06.2016. Dabei wurde beschlossen, das beschleunigte Verfahren gem. § 13a BauGB anzuwenden. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Norddeutschen Rundschau" am 28.06.2016 erfolgt.
2. Der Stadtentwicklungsausschuss hat am 28.06.2016 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
3. 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 15.05.2017 bis zum 13.06.2017 beteiligt.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.05.2017 bis zum 13.06.2017 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> - 18<sup>00</sup> Uhr sowie freitags von 8<sup>00</sup> - 12<sup>00</sup> Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, das Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 03.05.2017 durch Abdruck in der "Norddeutschen Rundschau" ortsüblich bekanntgemacht.


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

Itzehoe, den **28. SEP. 2017**

  
Dr. Koeppen  
Bürgermeister

Der katastermäßige Bestand am 01.05.2017 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planungen werden als richtig bescheinigt.

Itzehoe, den **25.09.2017**

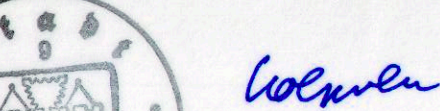
  
Dipl.-Ing. Bernd Martens  
Öffentl. best. Verm.-Ing.

Die Ratsversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen am 14.09.2017 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 14.09.2017 von der Ratsversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Ratsversammlung vom 14.09.2017 gebilligt.

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

Itzehoe, den **28. SEP. 2017**

  
Dr. Koeppen  
Bürgermeister

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text, (Teil B) wird hiermit ausgeteilt und ist bekanntzumachen.

Itzehoe, den **28. SEP. 2017**

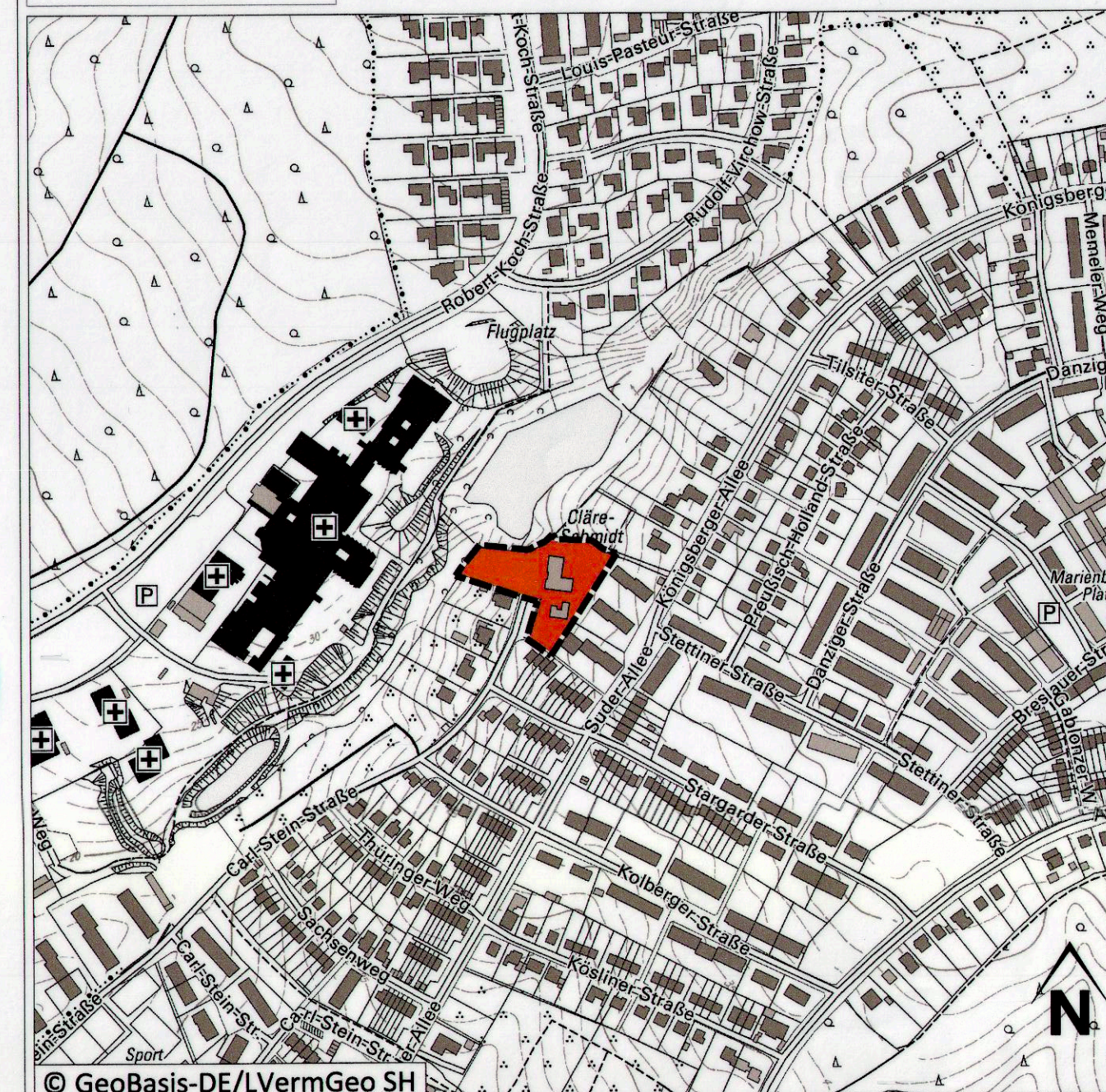
  
Dr. Koeppen  
Bürgermeister

9. 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, ist am **9. NOV. 2017** 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 **9. NOV. 2017** in Kraft getreten.

Itzehoe, den **9. NOV. 2017**

  
Dr. Koeppen  
Bürgermeister

Übersichtsplan  
M. 1:5000



© GeoBasis-DE/LVermGeo SH

Stadt Itzehoe  
Der Bürgermeister

Stadt Itzehoe, Reichenstraße 23, 25524 Itzehoe

**Bebauungsplan Nr. 160**

Gebiet: Grundstück Mecklenburger Weg 2 - 4  
(Flurstücke 11/26 + 11/60)

Bearbeitung: Architekt und Stadtplaner  
**Klaus Kunert**  
Feldschmiedekamp 33, 25524 Itzehoe

Datum:  
18.09.2017

Stadt Itzehoe, Reichenstraße 23, 25524 Itzehoe Baumt / Stadtplanungsabteilung