

Entscheidung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 B "Innenstadt" der Stadt Nortorf



Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

- MK Kerngebiete § 9 (1) Nr. 1 BauGB § 7 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

- GR Grundfläche § 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
- II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze § 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

- a Abweichende Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 BauNVO § 23 BauNVO
- Baulinie § 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 BauNVO § 23 BauNVO
- Baugrenze § 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 BauNVO § 23 BauNVO

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrswege

- Bahnanlagen § 5 (2) Nr. 3 und (4) BauGB

Verkehrsflächen

- § 9 (1) Nr. 11 und (8) BauGB
- Strassenverkehrsfläche
- Strassenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- B Bahnhofsplatz / Zentraler Omnibusbehelf
- Parkverkehr

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- § 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB
- Bäume zu erhalten § 9 (1) Nr. 23b BauGB

Sonstige Planzeichen

- Umgränzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB
- ST Stellplätze § 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB
- Umgränzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 5 (2) Nr. 6 BauGB § 9 (1) Nr. 24 BauGB
- LR IV Lärmpegelbereich § 9 (1) Nr. 24 BauGB
- LR IV Grenz des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB

5,00 Maßgabe in Meter

Darstellungen ohne Normcharakter

- vorh. Flurstücksgrenze
- vorh. Flurstücksnummer
- vorh. Gebäude
- künftig entfallendes Gebäude
- Kronenbereich

Teil B - Text

- Ausschluss gemäß § 1 (5) BauNVO**
Die im Kerngebiet gemäß § 7 (2) Nr. 5 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen sind gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.
- Ausschluss gemäß § 1 (6) BauNVO**
Die im Kerngebiet gemäß § 7 (2) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Tankstellen, die nicht unter § 7 (2) Nr. 5 BauNVO fallen sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
- Zulässigkeit von Vergnügungstätten gemäß § 1 (9) BauNVO**
Die im Kerngebiet gemäß § 7 (2) Nr. 2 allgemein zulässigen Vergnügungstätten (Spielhallen) sind bis zu einer maximalen Nutzfläche von 213 m² (inkl. Nebendäume) zulässig.
- Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 (4) BauNVO**
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Stellplätzen im Kerngebiet MK bis zu einer Grundflächenzahl von 0,87 überschritten werden.
- Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO**
Im Bereich der abweichenden Bauweise gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 50m zulässig sind.
- Bauweise gemäß § 23 (2) BauNVO**
Dachüberstand:
Für den mit Dachüberstand gekennzeichneten Bereich ist eine Überschreitung der Baugrenze in einer Tiefe von max. 2,40 m und einer Länge von max. 5,00 m zulässig.
- Zulässigkeit der sonstigen Wohnungen gemäß § 7 (2) Nr. 7 BauGB**
Gemäß § 7 (2) Nr. 7 BauGB sind die allgemein zulässigen sonstigen Wohnungen in allen Geschossen zulässig.
- Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB**
Für die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume sind nach BauGB, § 9 (1) Nr. 24, passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, gekennzeichnet durch die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109.
Den Aufenthaltskriterien in Wohnungen sind die in der folgenden Übersicht angegebenen erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße zuzuordnen:

Lärmpegelbereich gem. DIN 4109	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß res. R _w [dB]
IV	40 dB
V	45 dB
VI	50 dB

Für Büroräume und ähnliches gelten um 5 dB verminderte Werte.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind - in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes S_{au} zur Grundfläche des Raumes S_g nach Tabelle 9 der DIN 4109 - zu erhöhen oder zu mindern.

Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der Technischen Baubestimmungen (Einführung der DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN 4109, Erlaß des Innenministers vom 15.11.1999, -IV650a-516.533.11-, Amtsbl. Sack-H. 1999, Nr. 48449, S. 656) zu führen.

Werden Fenster von Schlafräumen zu den Gebäudefronten hin angeordnet, für die passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt sind, dann sind für diese entsprechende schalldämmende Lüftungen vorzusehen.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 92 LBO

Außenwände
Im Kerngebiet sind die Außenwände aus Putz herzustellen.

Dachdeckung
Im Kerngebiet sind die Dachdeckungen mit Dachziegel auszuführen.

Satzung

Aufgrund des § 10 in Verbindung mit § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 16.11.2009 folgende Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 B "Innenstadt", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Satzung der Stadt Nortorf über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 B "Innenstadt" für das Gebiet: Bahngleise, Hohenwedder Straße, Johannisstraße, Nordwestgrenze des Grundstücks Johannisstraße 15.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 22.05.2008. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 31.05.2008 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Nortorf (Nr. 22).
- Aufgrund des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 22.05.2008 wurde das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 a (1) Satz 2 Ziffer 1 BauGB angewendet.
- Auf Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 22.05.2008 wurde nach § 3 (1) BauGB und § 4 (1) BauGB von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung abgesehen.
- Der Ausschuss für Bauwesen und Umwelt hat am 13.05.2009 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am 05.06.2009 über die öffentliche Auslegung nach § 3 (2) BauGB unterrichtet und nach § 4 (2) BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02.06.2009 bis zum 03.07.2009 während der Dienststunden nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 23.05.2009 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Nortorf (Nr. 21) ortsüblich bekannt gemacht.
Nortorf, den 17. 11. 09
[Signaturen]
- Der katastermäßige Bestand am 04.08.2009 sowie die geometrischen Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig beschließt.
Oldenburg in Holstein, den 20.11.2009
[Signaturen]
- Die Stadtverordnetenversammlung hat die abgegebenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 16.11.2009 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 16.11.2009 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
Nortorf, den 17. 11. 09
[Signaturen]
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt und ist bekannt zu machen.
Nortorf, den 27. 11. 09
[Signaturen]
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung 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, sind am 23.05.2008 ortsüblich 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 (2) BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Einspruchsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4(3) GO wurde abgetrennt hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 23.05.2008 in Kraft getreten.
Nortorf, den 21. 12. 09
[Signaturen]

Übersichtskarte M.1:25000

Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 B "Innenstadt" der Stadt Nortorf

Kreis Rendsburg - Eckernförde

Verfahrensstand nach BauGB

§4(2)	§3(2)	§4a(2)	§10
●	●	⊗	●

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:
Stand: 06.10.2009 PB

Gosch - Schräyer - Partner
Ingenieurgesellschaft mbH