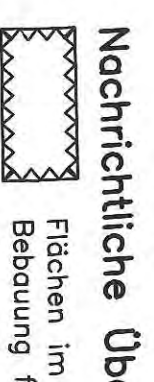
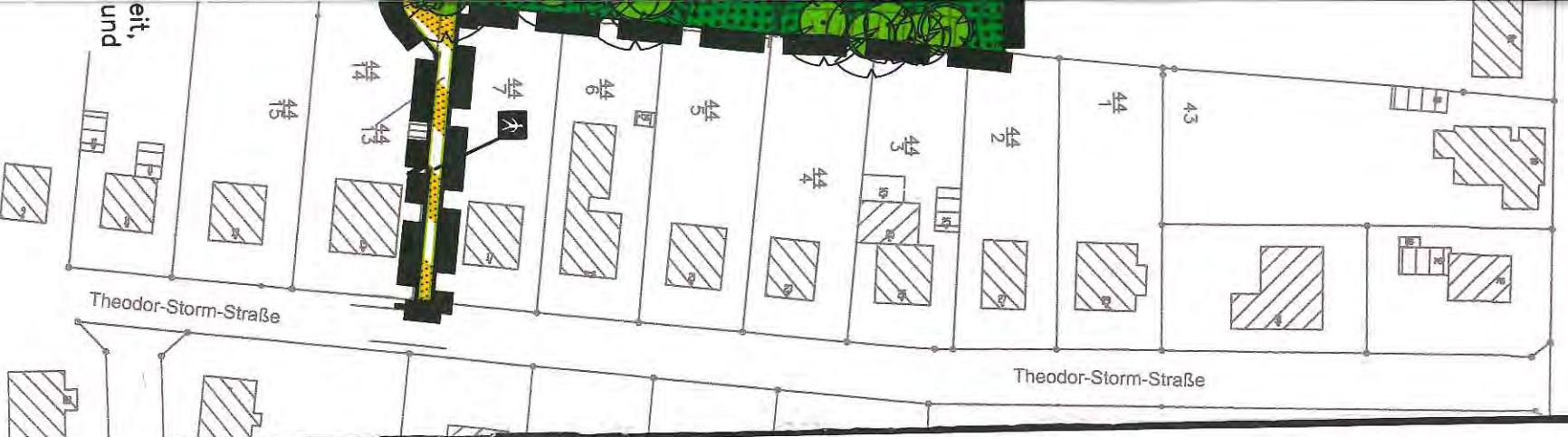


Teil 2. Änderung und Ergänzung

M.1:1000

Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
Festsetzungen	
Art der baulichen Nutzung	
SO	§ 11 BauNVO
Sonstige Sondergebiete Zweckbestimmung: Lebensmitteleinzelhandel	
Maß der baulichen Nutzung	
GR	§ 9 (1) Nr.1 BauGB
Grundfläche	§ 16 BauNVO
FH	
Firsthöhe	
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
Q	§ 9 (1) Nr.2 BauGB
Abweichende Bauweise	§ 22 BauNVO
Baugrenze	§ 23 BauNVO
Verkehrsf Flächen	
Strassenbegrenzungslinie	§ 9 (1) Nr.11 und (6) BauGB
Verkehrsf Flächen besonderer Zweckbestimmung	
	Fußgängerbereich
	Zufahrt/Ausfahrt
Grünflächen	
	Private Grünflächen Zweckbestimmung:
ZG	Ziergebüsch
ZB	Zierbeet
GZ	Grünzug
GA	Grünanlage mit altem Baumbestand
	§ 9 (1) Nr.15 BauGB
	Bäume zu erhalten
	§ 9 (1) Nr.25b BauGB
Sonstige Planzeichen	
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
	§ 9 (1) Nr.4, 22 BauGB
	Stellplätze
	Mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
	§ 9 (1) Nr.21 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
	§ 9 (7) BauGB



Teil B —

1. Art der baulichen
Sonstige Sonderge

In dem Sonderge
Nutzungen zulässig:
- Discountmarkt
- Backshop bis
- Kundenraum P

2. Überschreitung de

Die zulässige Gr
deren Zufahrten
überschritten wer

3. Abweichende Bau

Im Bereich der
Bauweise mit der

Ergänzung des Bebauungs

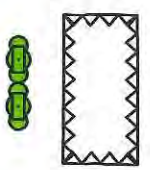


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

§ 1 (4) BaunVO
§ 16 (5) BaunVO

5.00
|
Maßangabe in Meter

Nachrichtliche Übernahmen



Flächen im Sichtdreieck, die von der Bebauung freizuhalten sind

§ 9 (6) BauGB
§ 37 (1) StrWG



Knick zu erhalten

§ 25 (3) LNatschG



geschützte Bäume gem. Baumschutzsatzung Nebenzeichnung

§ 2 Baumschutzsatzung der Stadt Nortorf

Darstellungen ohne Normcharakter

vorh. Flurstücksgrenze

5/2

vorh. Flurstücksnummer



vorh. Gebäude

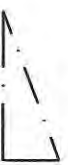


künftig entfallendes Gebäude

vorh. Zaun



Kronenbereich



Sichtdreieck

30.32 • vorh. NN – Höhe

Teil B – Text

1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB
Sonstige Sondergebiete gemäß § 11 (2) BaunVO

In dem Sondergebiet SO Lebensmittel Einzelhandel sind nur folgende Arten von Nutzungen zulässig:

- Discountmarkt bis zu einer Verkaufsfläche von max. 1000 qm
- Bockshop bis zu einer Verkaufsfläche von max. 30 qm
- Kundenraum Pfandstation max. 20 qm

2. Überschreitung der Grundfläche gemäß § 19 (4) BaunVO

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche von Stellplätzen und deren Zufahrten im Sondergebiet SO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,84 überschritten werden.

3. 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.

4. Garagen, Einstellplätze und Nebenanlagen gemäß §

Im westlichen Bereich der Baugrenze ist eine Grundfläche von 9 qm in einer Höhe von max. 3m

5. Sichtdreiecke gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB

Von der Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtbehindernden Nutzung, Bebauung und Befehl Fahrbahnoberkante dauernd freizuhalten.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung der Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB

a) Innerhalb des Kronentraufbereiches der zum Erhalten sind Abgrabungen und Aufschüttungen sowie bauunzulässig. Hiervon sind bei beengten Platz unvermeidbare Maßnahmen unter Berücksichtigung RAS-LP 4 bei Einhaltung eines Mindestabstandes ausnahmsweise zulässig.

b) Das innerhalb des Geltungsbereiches anfallenden innerhalb des Geltungsbereiches in geeigneter Einleiten in Regenwassernutzungsanlagen bleibt zulässig.

c) Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmur Flächen nur in wasser- und luftdurchlässiger Bau

7. Anpflanz- und Erhaltungsgebote gemäß § 9 (1) Nr.

a) Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmur mittelgroße bis baumartige Sträucher zu pflanzen Hierbei sind 50% standortheimische Gehölze zu Gehölzen ist durch Nachpflanzung ein geschlo erzielen. Die Mindestpflanzqualität und –dichte beträgt bei: kleinen Strüchern: v. Str. o.B. 40–60; 4 Ge mittelgroßen Strüchern: v. Str. o.B. 100–150; 1

b) Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmur mittelgroße Sträucher zu pflanzen und dauerhaft Gehölzen ist durch Nachpflanzung ein geschlo erzielen. Die Mindestpflanzqualität und –dichte beträgt bei: kleinen Strüchern: v. Str. o.B. 40–60; 4 Ge mittelgroßen Strüchern: v. Str. o.B. 100–150; 1

c) Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes und angefangene 4 Stellplätze innerhalb des Sonderget Laubbbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Hierbei sind mindestens 20% der Baumpflanzungen Stellplatzanlage sowie 20% der Baumpflanzungen zu pflanzen. Der Anteil mittelgroßer bis großer Bäume hat hierter

Bei den Baumpflanzungen ist untereinander ein M gegenüber zum Erhalt festgesetzten Bäumen ein einzuhalten. Bäume sind bei Abgang zu ersetzen.

Durch offene und begrünzte Baumscheiben bzw. alt baulich-konstruktive Maßnahmen ist je Baum ein mindestens 6 cbm zu sichern. Die Bäume sind durch bauliche Maßnahmen ges

sichern. Die Mindestpflanzqualität beträgt: Hochstamm 3x gleichwertig. Sonstige im Geltungsbereich vorhandene, jedoch n

Bäume oder zum Anpflanzen festgesetzte Bäume werden, soweit sie den o.g. Festsetzungen entspre

d) Innerhalb des Sondergebietes sind die D Dachbegrünnung nachhaltig zu begrünen. Hier Lichtschächte aus Glas und sonstigen durchsichtige

Bauungsplanes Nr. 31 "Am

Ein Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 9 (1) Nr. 4 BauGB

lichen Bereich der Baugrenze ist eine bauliche Anlage mit einer Fläche von 9 qm in einer Höhe von max. 39,00 m ü. NN zulässig.

iecke gemäß § 9 (1) Nr. 10 BauGB

Bebauung freizuhaltende Flächen (Sichtdreiecke) sind von jeder hindernden Nutzung, Bewattung und Bepflanzung über 0,70 m über oberkante dauernd freizuhalten.

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

des Kronentraufbereiches der zum Erhalt festgesetzten Einzelbäume Grabungen und Aufschüttungen sowie bauliche Anlagen jedweder Art sig. Hiervon sind bei beengten Platzverhältnissen entsprechende Maßnahme unter Berücksichtigung der DIN 18920 sowie der 4 bei Einhaltung eines Mindestabstandes von 2,50 m zum Stamm nsweise zulässig.

nerhalb des Geltungsbereiches anfallende Niederschlagswasser ist b des Geltungsbereiches in geeigneter Weise zu versickern. Das in Regenwassernutzungsanlagen bleibt hiervon unberührt und ist

der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Grünzug" sind befestigte nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise zulässig.

- und Erhaltungsgebote gemäß § 9 (1) Nr. 25 a + b BauGB

der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Ziergebüsch" sind bis 50% standortheimische Gehölze zu verwenden. Bei Abgang von ist durch Nachpflanzung ein geschlossener Gesamtkarakter zu festpflanzungsqualität und -dichte beträgt: verpfl. Sträucher, o.B., D; 1 Gehölz/qm.

der Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Zierbeet" sind kleine bis 50% standortheimische Gehölze zu erhalten. Bei Abgang von ist durch Nachpflanzung ein geschlossener Gesamtkarakter zu festpflanzungsqualität und -dichte beträgt bei:

Sträuchern: v. Str. o.B. 40-60; 4 Gehölze/qm oder gleichwertig

den Sträuchern: v. Str. o.B. 100-150; 1 Gehölz/qm oder gleichwertig

des Sonstigen Sondergebietes und der Grünflächen ist je gema 4 Stellplätze innerhalb des Sondergebietes ein standortheimischer zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

ind mindestens 20% der Baumpflanzungen innerhalb der festgesetzten Anlage sowie 20% der Baumpflanzungen innerhalb der Grünflächen ZB mittelgroßer bis großer Bäume hat hierbei mind. 50% zu betragen.

Baumpflanzungen ist untereinander ein Mindestabstand von 5 m und der zum Erhalt festgesetzten Bäumen ein Mindestabstand von 10 m en.

ind bei Abgang zu ersetzen.

ffene und begrünzte Baumscheiben bzw. alternativ durch konstruktive Maßnahmen ist je Baum ein durchwurzelbarer Raum von 6 cbm zu sichern.

me sind durch bauliche Maßnahmen gegenüber Anfahrtschäden zu festpflanzungsqualität beträgt: Hochstamm 3xv, mDb, ew, 16-18 oder tig.

im Geltungsbereich vorhandene, jedoch nicht zum Erhalt festgesetzte oder zum Anpflanzen festgesetzte Bäume können hierbei angerechnet soweit sie den o.g. Festsetzungen entsprechen.

des Sondergebietes sind die Dachflächen als extensive Begrünung nachhaltig zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Flächen aus Glas und sonstigen durchsichtigen Materialien.

Satzung

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Besch durch die Stadtverordnetenversammlung vom 16.12.2008 folgende Sa die 2. Änderung und Ergänzung des Bauungsplanes Nr. 31 "Am bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlass

Satzung über die 2. Änderung und Ergänzung des Bauungsplanes Peermarkt" der Stadt Nortorf für das Gebiet:

Schülper Weg, Einmündung in Itzehoer Straße und Lohkamp, Lohkamp, des Grundstücks Lohkamp 31 (Flurstück 51/2), des Flurstücks 46/ Grundstücks Parkstraße 8/8a (Flurstück 45), Westgrenze der Theodor-Sturm-Straße 17-27, Fußwegverbindung zwischen den G Theodor-Sturm-Straße 15 und 17, Nordgrenze des Flurstücks 57/2 (S 3 - Hugo-Syring-Schule)

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtversammlung vom 14.12.2006. Die ortsübliche Bekanntmachung Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachung 28.12.2006 bis 08.01.2007 erfolgt.

2. Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) Satz 1 BauGB ist m vom 11.04.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme erfolgt.

3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB 30.05.2007 durchgeführt.

4. Die Stadtverordnetenversammlung hat am 14.09.2007 den E Bauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung b

5. Die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB ist mit Sch 01.10.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme erfolgt.

6. Der Entwurf des Bauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der 01.10.2007 bis zum 02.11.2007 während der üblichen Öffnungszeiten (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurc Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen In schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden k 22.09.2007 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Nort bekannt gemacht.

Nortorf, den 23. 1. 09



7. Der katastermäßige Bestand am 28.01.2008 sowie die ge Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden beschneigt. Die Überprüfung des örtlichen Gebäudebestandes Topographie ist nicht Inhalt der Bescheinigung.

Oldenburger, den



öffentl. best. Vermessun

"Am Peermarkt" der Stadt

UGB) wird nach Beschlussfassung
6.12.2008 folgende Satzung über
gsplanes Nr. 31 "Am Peermarkt",
dem Text (Teil B), erlassen:

des Bebauungsplanes Nr. 31 "Am
und Lohkamp, Lohkamp, Südgrenze
) des Flurstücks 46/2 und des
D), Westgrenze der Grundstücke
ung zwischen den Grundstücken
des Flurstücks 57/2 (Schlüpfer Weg

schlusses der Stadtverordneten-
ortsübliche Bekanntmachung des
an den Bekanntmachungstafeln vom

1) Satz 1 BauGB ist mit Schreiben
nahme erfolgt.

3 (1) Satz 1 BauGB wurde am

am 14.09.2007 den Entwurf des
sen und zur Auslegung bestimmt.

(2) BauGB ist mit Schreiben vom
e erfolgt.

and aus der Planzeichnung (Teil A)
gründung haben in der Zeit vom
der üblichen Öffnungszeiten nach §
ffentliche Auslegung wurde mit dem
slegungsfrist von allen Interessierten
nd gemacht werden können, am
gsblatt des Amtes Nortorfer Land,



.....
Amtsdirektor

11.2008 sowie die geometrischen
en Planung werden als richtig
chen Gebäudebestandes und der
ung.


.....
öffentl. best. Vermessungsingenieur

8. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung
geändert. Der Ausschuss für Bauwesen und Umwelt hat am 17.11.2008 den
geänderten Entwurf gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

9. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A)
und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom
01.12.2008 bis zum 15.12.2008 während der üblichen Öffnungszeiten erneut
gemäß § 4a (3) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung
wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von
allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden
können, am 22.11.2008 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes
Nortorfer Land, bekannt gemacht.

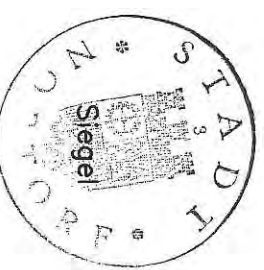
10. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die
Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am
16.12.2008 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

11. Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der
Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 16.12.2008 als Satzung
beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
Nortorf, den 23. 1. 09




.....
Amtsdirektor

12. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und
dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
Nortorf, den 15. 4. 09




.....
Bürgermeister

13. 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 25.01.2009 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,
Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser
Ansprüche (§44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des §
4(3) GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am
22.01.2009 in Kraft getreten.

Nortorf, den 26. 4. 09




.....
Amtsdirektor

Übersichtskata



die 2.
des

Verfahrenssta

§3(1)

Der Entwurf des
wurde ausgearbeitet
Stand: 16.12.2008

Markt" der Stadt Nortorf

Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung
 ssschluss für Bauwesen und Umwelt hat am 17.11.2008 den
 rf gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A)
 (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom
 zum 15.12.2008 während der üblichen Öffnungszeiten erneut
 (3) BaUGB öffentlich ausulegen. Die öffentliche Auslegung
 Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von
 en schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden
 2.11.2008 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes
 bekannt gemacht.

etenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die
 der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am
 üft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

etenversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der
 (Teil A) und dem Text (Teil B), am 16.12.2008 als Satzung
 d die Begründung durch Beschluss gebilligt.

3. 1. 09

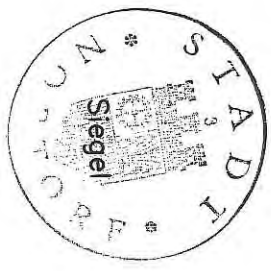


Amade

 Amtsdirektor

plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und
 B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.

15. 4. 09



Delitz

 Bürgermeister

s des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung
 e, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechstunden von
 lerten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft
 m
 m
 ortstüblich bekannt gemacht worden. In der
 m
 ng ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und
 ten und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich
 Rechtsfolgen (§ 215 (2) BaUGB) sowie auf die Möglichkeit,
 ansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser
 §44 BaUGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des §
 wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am
 wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am
 in Kraft getreten.

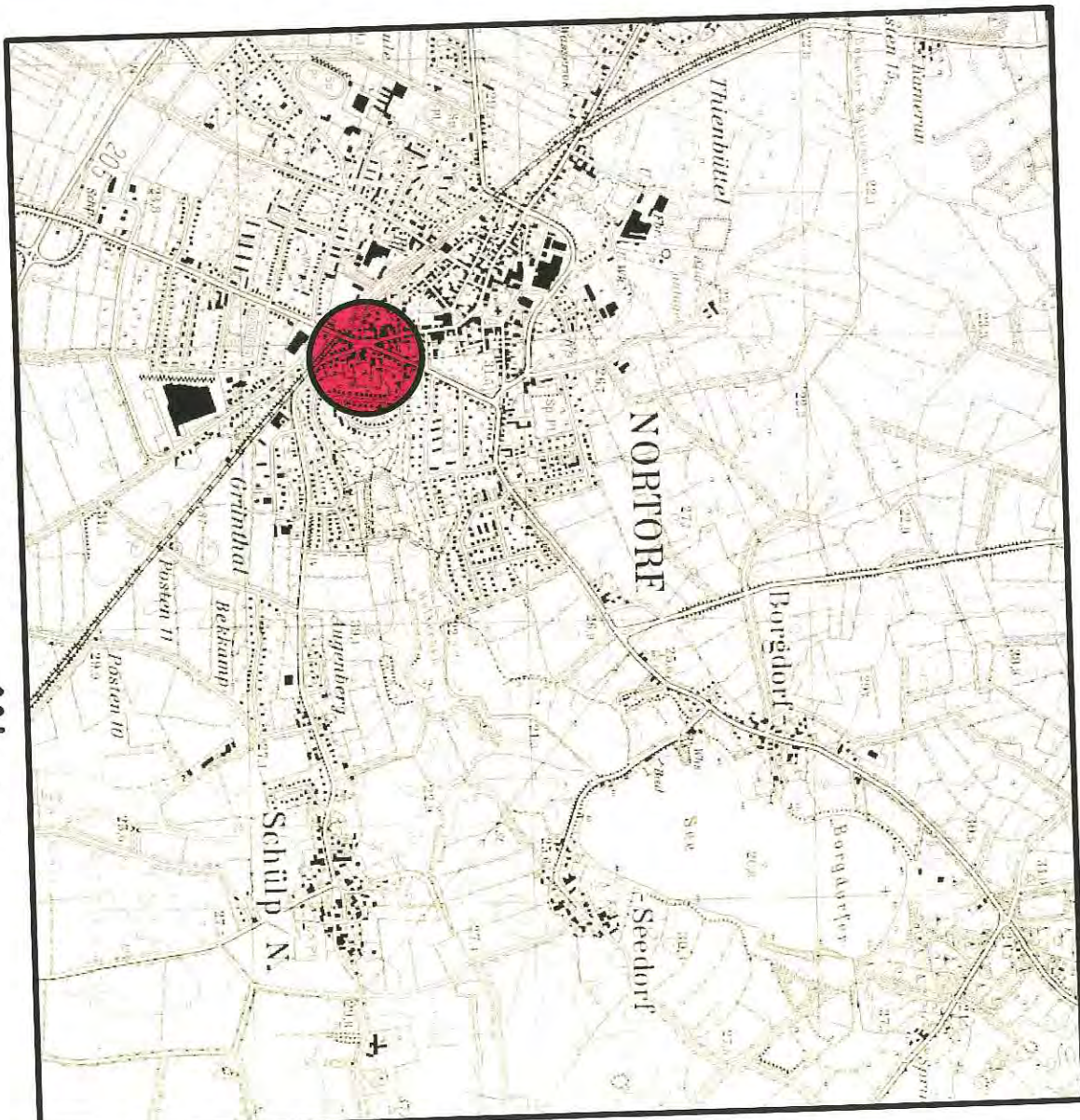
26. 4. 09



Amade

 Amtsdirektor

Übersichtskarte



M.1:25000

Satzung über die 2. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr.31 "Am Peermarkt" der Stadt Nortorf

Kreis Rendsburg – Eckernförde

Verfahrensstand nach BaUGB

- §3(1) ●
- §4(1) ●
- §4(2) ●
- §3(2) ●
- §4a(3) ●
- §10 ●

Der Entwurf des Bebauungsplanes
 wurde ausgearbeitet von:
 Stand: 16.12.2008 PB./L.

Gosch – Schreyer – Partner
 Ingenieurgesellschaft mbH