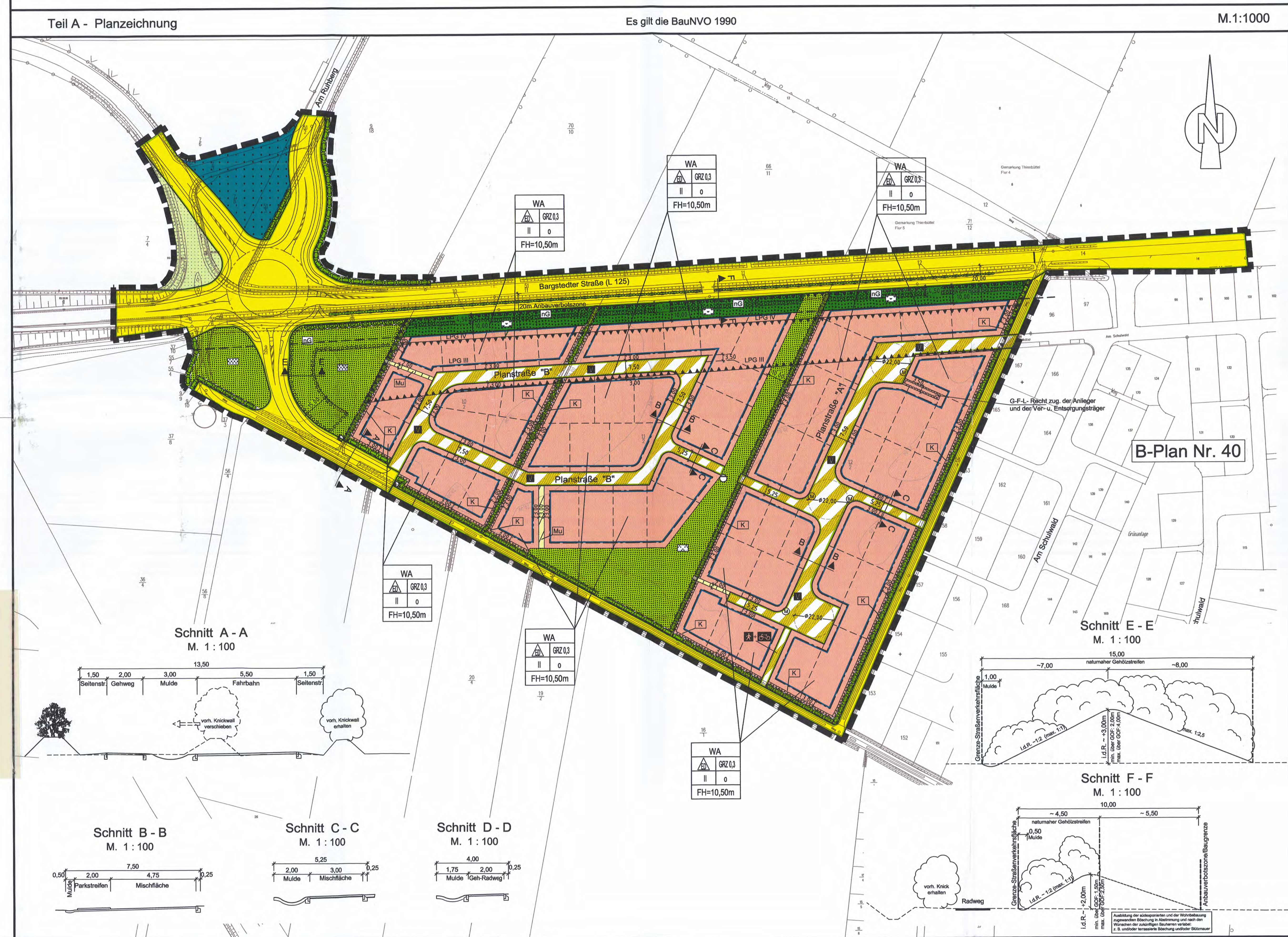


Satzung über den Bebauungsplan Nr. 44 "Südlich der Bargstedter Straße II" der Stadt Nortorf



Planzeichenerklärung

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeine Wohngebiete § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Mass der baulichen Nutzung

GRZ II FH Grundflächenzahl Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze Firsthöhe § 9 (1) Nr. 1 BauGB § 18 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

O Offene Bauweise § 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 BauNVO

B nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 23 BauNVO

Baugrenze

Verkehrsfächen § 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB

S Straßentrassenfläche

SB Straßenzugangsfläche

Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung

VB Verkehrsberuhigter Bereich

GR Geh- und Radweg

M Müllammelplatz

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbereitstellung sowie für Ablagerungen § 9 (1) Nr. 12, 14 BauGB

W Flächen für Entsorgungsanlagen Zweckbestimmung:

Mu Regenwassermulde

Ab Abwasser

El Elektrizität

Grünflächen § 9 (1) Nr. 15 BauGB

Gr Private Grünflächen Zweckbestimmung:

HG Hausgarten

ÖG Öffentliche Grünflächen Zweckbestimmung:

PK Parkanlage - Naherholung

SG Straßenbegleitgrün

Flächen für die Landwirtschaft und Wald § 9 (1) Nr. 18 BauGB

FL Flächen für die Landwirtschaft

FW Flächen für den Wald

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

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

Z Zweckbestimmung: § 9 (1) Nr. 25a BauGB

K Krickwandschutzstreifen

U Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen Zweckbestimmung:

NG naturnaher Gehölzstreifen

K Krickneuanpflanzung

Sonstige Planzeichen § 9 (1) Nr. 21 BauGB

M Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

U Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 5 (2) Nr. 8 BauGB § 9 (1) Nr. 24 BauGB

G Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 (7) BauGB

A Lage der Querschnitte

M Maßangabe in Meter

Nachrichtliche Übernahmen

K geschützter Krick § 25 (3) LNatSchG

AB Anbauverbotszone § 29 (1A) SHVG

Teil B - Text

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

1.1. Ausschuss gem. § 1 (6) BauNVO

Innerhalb des Geltungsbereiches sind die in § 4 (3) BauNVO aufgeführten Ausnahmen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.2. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

Nebengebäude, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind innerhalb eines 3,00 m breiten Streifens hinter der Straßenbegrenzungslinie unzulässig gem. §§ 12 (6), 14 BauNVO.

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

2.1. Anzahl der Wohneinheiten in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Es sind gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB pro Wohngebäude max. 2 Wohneinheiten zulässig.

2.2. Höhe der baulichen Anlagen gem. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO

Die Sockelhöhe ist bis zu einer max. Höhe von 0,50 m zulässig.

2.3. Höhenbezugspunkt gem. § 18 BauNVO

Höhenbezugspunkt ist jeweils die Oberkante der fertig gestellten Erschließungsanlage bzw. Wohnweges an der tiefsten Stelle (bezogen auf das einzelne Baugrundstück).

3. Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB

a. Das Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete anfallende Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Baugrundstücken in geeigneter Weise zu versickern. Das Einleiten in gedichtete Klingengässer bzw. Regenwasserumlaufanlagen bleibt hiervon unberührt und ist zulässig.

b. Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind in einem Abstand von 1,0 m entlang der festgesetzten Krickneuanpflanzungen sowie der nachträglich übernommenen geschützten Krickwände (gemessen von dem Krickfuß) folgende Handlungen unzulässig:

- Bodenverlegungen,
- Errichtung von baulichen Anlagen jeder Art,
- Geländeaufhebungen und -abtragungen.

Die Anlage von offenen Versickerungseinrichtungen (z.B. Versickerungsrinnen) bleibt hiervon unberührt und ist zulässig.

4. Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a + b BauGB

a. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist je Baugrundstück mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Grundstücksgrößen bis 550 m² ist ein kleiner Laubbaum zu pflanzen. Bei Grundstücksgrößen ab 550 m² ist ein mittel oder großer Laubbaum zu pflanzen. Die Bäume sind bei Abgang zu ersetzen. Mindestpflanzqualität: Hochstamm 3xv, mDk, 12-14 cm Stammumfang

b. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung Krickneuanpflanzung sind standortheimische Krickgehölze auf einen anliegenden Krickwall zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen ist durch Nachpflanzung ein geschlossener Gesamteindruck zu erzielen. Die Ausbildung des Krickwalls erfolgt in Anlehnung an die angrenzenden bestehenden Krickwände. Mindestpflanzqualität: verpfl. Sträucher bzw. Heister, o.B., 100-150; oder gleichwertig Pflanzdichte: zweifach mit einem Abstand innerhalb der Reihe von 1,0 m

c. Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung naturnaher Gehölzstreifen sind auf einem aufzuschüttdenden Landschaftswall standortheimische Laubgehölze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen ist durch Nachpflanzung ein geschlossener Gesamteindruck zu erzielen. Mindestpflanzqualität: verpfl. Sträucher bzw. Heister, o.B., 100-150; oder gleichwertig Pflanzdichte: 1 Gehölz je m²

5. Immissionsschutzgesetz gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Schutz vor Außenbereichsgeräuschen

Bis zu einem Abstand von 38 m südlich der Bargstedter Straße (gemessen von der Straßenmitte) sind bauliche Anlagen mit schalltechnischen Nutzungen geschieden auszuführen. Innerhalb dieses Abstandes sind Außenbereiche nur im Schutz von Baukörpern auf der straßenabgewandten Seite (Südsseite) zulässig. Des Weiteren ist generell die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb dieses Abstandes zulässig.

Maßnahmen für Außenbereiche

Für Außenbereiche werden die in der Tabelle A zusammengestellten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 festgesetzt:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Ausdehnung des Lärmpegelbereiches 1) (Abstand zur Bargstedter Straße)
IV	bis 26 m
III	von 26 m bis 58 m

1) Angaben für strahlungsarme und seitliche Fronten von Baukörpern innerhalb der jeweiligen Baugrenze. Auf der Rückseite von geraden Gebäuden ist aufgrund der Eigenbeschattung der Gebäude und der damit verbundenen deutlich geringeren Lärmbelastung eine Festsetzung von Lärmpegelbereichen nicht erforderlich.

Schallgedämmte Lösungen

Zum Schutz der Nachtruhe sind für Schlaf- und Kinderzimmer in folgenden Bereichen schallgedämmte Lösungen vorzusehen, falls der notwendige Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeigneten Weise sichergestellt werden kann.

Tabelle: Umfang von schallgedämmten Lüftungen

Planbereich	Ausdehnung des Lärmpegelbereiches für die Festsetzung schallgedämmter Lüftungen bei geplanten Baukörpern
nördliche Plangrenze	1. Baureihe: auf der Nordseite, Ostseite, Westseite 2. Baureihe: auf der Nordseite
westliche Plangrenze	1. Baureihe: auf der Nordseite, Ostseite, Westseite

Satzung

Satzung der Stadt Nortorf über den Bebauungsplan Nr. 44 "Südlich der Bargstedter Straße II" für das Gebiet: Südlich der Bargstedter Straße (Landesstraße 125) inklusive der westlichen verkehrlichen Erweiterung, westlich des Baugebietes "Am Schwelck" (Bebauungsplan Nr. 40), nördlich des Redders und östlich der Flurstücke 7/4 und 3/78.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 9 (4) BauGB i. V. mit § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 25.10.2007 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 44 "Südlich der Bargstedter Straße II", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 23.05.2005. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln vom 26.04.2005 bis 12.05.2005 erfolgt.
- Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gem. § 4 (1) Satz 1 BauGB mit Schreiben vom 28.07.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am 14.02.2007 durchgeführt.
- Die Stadtverordnetenversammlung hat am 23.07.2007 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und deren öffentliche Auslegung beschlossen.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 06.08.2007 bis zum 06.09.2007 während der Dienststunden nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen/Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 28.07.2007 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Nortorf/Land bekanntgemacht.

24589 Nortorf, den 1. SEP. 2007

[Signature]
Amtdirektor

9. Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 25.10.2007 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

24589 Nortorf, den 2. OKT. 2007

[Signature]
Amtdirektor

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

24589 Nortorf, den 2. OKT. 2007

[Signature]
Bürgermeister

11. 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 28.08.2007 ortsüblich bekanntgemacht 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 mitlin am 28.08.2007 in Kraft getreten.

24589 Nortorf, den 2. SEP. 2007

[Signature]
Amtdirektor

Übersichtskarte ohne Maßstab

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 44 "Südlich der Bargstedter Straße II" 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 ausgeteilt von: Stand: 11.10.2007.

Gosch - Schreyer - Partner
Ingenieurgesellschaft mbH