

SATZUNG DER STADT NORTORF, KREIS RD-ECK ÜBER DIE AUFSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 50

Für den Bereich östlich der "Itzehoe Straße", südwestlich der Bahnstrecke Neumünster-Flensburg und nördlich der "Breslauer Straße" sowie nördlich und südlich des "Timmasper Weg"

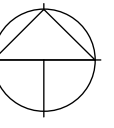
Bearbeitung : 03.04.2014, 09.07.2014, 02.10.2014, 31.10.2014,
17.11.2014

B2K BOCK - KÜHLE - KOERNER
FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER
HABSTRASSE 11 * 24103 KIEL * FON 0431 664699-0 * Fax 0431 664699-29
email: info@b2k-architekten.de www.b2k-architekten.de

GEÄNDERT :

ART DES VERFAHRENS :	<input checked="" type="checkbox"/> REGEL-VERFAHREN	<input type="checkbox"/> VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN (§ 12 BauGB)	<input type="checkbox"/> EINFACHER BEBAUUNGSPLAN (§ 30 (3) BauGB)	<input type="checkbox"/> VEREINFACHTES VERFAHREN (§ 13 BauGB)	<input type="checkbox"/> BESCHLEUNIGTES VERFAHREN (B-PLÄNE DER INNENENTWICKLUNG § 13a BauGB)			
STAND DES VERFAHRENS :	<input checked="" type="checkbox"/> § 3(1) BauGB	<input checked="" type="checkbox"/> § 4(1) BauGB	<input type="checkbox"/> § 4a(2) BauGB	<input checked="" type="checkbox"/> § 4(2) BauGB	<input checked="" type="checkbox"/> § 3(2) BauGB	<input type="checkbox"/> § 4a(3) BauGB	<input type="checkbox"/> § 1(7) BauGB	<input type="checkbox"/> § 10 BauGB

Teil A: Planzeichnung M 1 : 1.000



BFL 1	GE _e
a	II
GR 715 m ²	GH _{max} 42.50 müNN

BFL 2	SO _{TAN}
o	
GR 1.000 m ²	GH _{max} 38.00 müNN

BFL 3	SO _{EH}
a	TH _{max} 11.00 m über Höhen- bezugspunkt
GR _{max} 5.750 m ²	VKF _{max} 3.200 m ²

Planzeichenerklärung

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

1. Festsetzungen (§ 9 BauGB und BauNVO)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 50

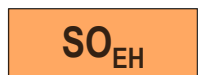
§ 9 Abs. 7 BauGB



Art der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 8 BauNVO



Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel (SO_{EH}),
Verbrauchermarkt/ Vollsortimenter

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 11 BauNVO



Sonstiges Sondergebiet Tankstelle (SO_{TAN})

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 11 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

GRZ
0.8

Grundflächenzahl (GRZ), z.B. 0.8

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 16 Abs. 2 + 3, § 19 BauNVO

GR_{max.}
5.750 m²

Grundfläche als Höchstmaß, z.B. 5.750 m²

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 16 Abs. 2 + 3, § 19 BauNVO

VKF_{max.}
3.200 m²

Verkaufsfläche (VKF) als Höchstmaß, z.B. 3.200 m²

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 16 Abs. 2 + 3, § 19 BauNVO

II

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 16 Abs. 2 + 3, § 20 BauNVO

Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

GH_{max.}
38,00 müNN

Maximal zulässige Gebäudehöhe über Normal Null (üNN),
z.B. 38,00 müNN

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 16 Abs. 2 + 3, § 18 BauNVO

TH_{max.}
11,00 m

Maximal zulässige Traufhöhe bezogen auf einem festgelegten
Höhenbezugspunkt, z.B. 11,00 m

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
+ § 16 Abs. 2 + 3, § 18 BauNVO

Bauweise und Baugrenzen

o

offene Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
+ § 22 BauNVO

a

abweichende Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
+ § 22 BauNVO



Baugrenze

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
+ § 23 BauNVO

Verkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Straßenverkehrsfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Planzeichenerklärung



Fussgängerbereich

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Öffentliche Parkplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB



Ein- bzw. Ausfahrt

§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigungen sowie für Ablagerungen



Flächen für Versorgungsanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB



Regenrückhaltebecken

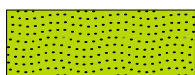
§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB



Elektrizität (Trafohäuschen)

§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Grünflächen



Grünfläche

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

PG - private Grünfläche; ÖG - öffentliche Grünfläche

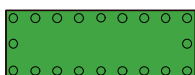
Zweckbestimmung

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



Gliederndes Grün - private Grünfläche

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



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB



Baum, zu erhalten

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b/a BauGB

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Stellplatzfläche 1

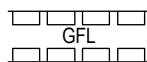
Stellplätze

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

WB 1

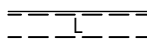
Fläche für Werbeanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB



Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Anlieger, der Ver- und Entsorgungsträger und der Stadt Nortorf

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 + Abs. 6 BauGB



Mit Leitungsrechten zu belastende Fläche zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger und der Stadt Nortorf

§ 9 Abs. 1 Nr. 21 + Abs. 6 BauGB

Planzeichenerklärung



Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Schallschutz (Siehe Teil B: Text Ziffer 8)

§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB



Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung

§ 16 Abs. 5 BauNVO

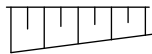
2. Darstellung ohne Normcharakter



Sichtdreieck

BFL 1

Baufläche, z.B. Baufläche BFL 1



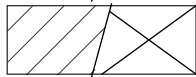
Böschung, vorhanden

112/3

Flurstücksbezeichnung



Gebäude vorhanden/ Nebengebäude vorhanden



Gebäude vorhanden/ Nebengebäude vorhanden



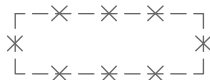
Standort der freistehenden Werbeanlagen, Werbepylone (Siehe Teil B: Text Ziffer 5)

•30.80

Höhenpunkte, z.B. 30,80 m ü.N.N.



Flurstücksgrenzen



Bebauung, künftig fortfallend



Baum, künftig fortfallend



Kennzeichnung der Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können (Flurstück 120/1)

Teil B: Text

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 8 und 11 BauNVO)

1.1 Eingeschränktes Gewerbegebiet [GE_e]

1.1.1 In dem eingeschränkten Gewerbegebiet [GE_e] sind nur Gewerbebetriebe zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

1.1.2 Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO zulässige Nutzung - Tankstellen - ist gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.1.3 Die nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 und Nr. 4 BauNVO zulässigen Nutzungen, Lagerplätze sowie Anlagen für sportliche Zwecke - sind gem. § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.

1.1.4 Die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung - Vergnügungsstätten - ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Gemäß § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO sind folgende Unterarten von Vergnügungsstätten (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO)

- (1) Spiel- und Automatenhallen gemäß § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen,
- (2) Wettbüros,
- (3) Diskotheken,
- (4) Nachtlokale jeglicher Art,
- (5) Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist,

und folgende Unterarten von Gewerbebetrieben aller Art (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO):

- I. Hostessenbetriebe,
- II. Bordelle,
- III. Sex-Shops

unzulässig

1.1.5 In dem eingeschränkten Gewerbegebiet [GE_e] ist gem. § 8 Abs. 3 Nr. 1 jeweils eine (1) Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsleiter, die dem eingeschränkten Gewerbegebiet zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist, ausnahmsweise zulässig.

1.1.6 Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von maximal 250 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn sie

- nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln,
- in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions-, Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und
- Diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Teil B: Text

- 1.1.7 Eine Überschreitung der maximal zulässigen Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 250 m² für den Einzelhandelsanteil kann darüber hinaus bis zu maximal 1.000 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um ein Gewerbebetrieb des Kfz-Handwerks, des Holzver- oder holzbearbeitenden Bereichs einschließlich Möbel oder des Bau- und Gartenbedarfs handelt; auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils im Sinne der Ziffer 1.1.6, 3 Spiegelstrich kann verzichtet werden.
- 1.1.8 Bei der Ermittlung der Verkaufs- und Ausstellungsfläche nach Ziffer 1.1.6 und 1.2.7 sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mit zurechnen (§ 20 Abs. 3 BauNVO).

1.2 Sonstiges Sondergebiet Einzelhandel [SO_{EH}]

1.2.1 Das Sonstige Sondergebiet [SO_{EH}] mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (Verbrauchermarkt/ Vollsortimenter) gem. § 11 BauNVO dient vorwiegend der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben für den vorwiegend periodischen Bedarf sowie mit untergeordneten Teilflächen für den aperiodischen Bedarf (Randsortimente). Die maximale Grundfläche (GR) wird mit 5.750 m² festgesetzt, die Verkaufsfläche (VKF) mit maximal 3.200 m².

Im Sonstigen Sondergebiet [SO_{EH}] mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (Verbrauchermarkt/ Vollsortimenter) gem. § 11 BauNVO sind Warensortimente des periodischen Bedarfs (nahversorgungsrelevante Sortimente: Lebensmittel, Genussmittel, Getränke, Reformwaren, Drogerieartikel) ohne Einschränkung zulässig.

1.2.2 Untergeordnete Teilflächen für den aperiodischen Bedarf zentrenrelevanter Sortimente sind im Verbrauchermarkt/Vollsortimenter, im Eingangsbereich sowie in der Mall nur bis zu einer Größenordnung von maximal 29 % der v.g. Verkaufsfläche (VKF) zulässig. Diese wird auf die v.g. maximale Verkaufsfläche (VKF) angerechnet.

Nachfolgend die zentrenrelevanten Sortimente gemäß der Nortorfer Liste (Ziffer 3.6.1 Abb. 16 der Aktualisierung des Zentrenkonzeptes für die Stadt Nortorf durch die CIMA vom 01.09.2009):

Bekleidung	Kunstgegenstände (inkl. Bilderrahmen)	Schuhe
Bücher, Zeitschriften	Lederwaren, Kürschnerwaren (inkl. Pelze, Koffer, Schulranzen)	Spielwaren
Computer, Telekommunikation	Musikartikel	Sportartikel, Sportbekleidung, Sportschuhe
Foto, Film	Optik	Unterhaltungselektronik (Braune Ware: TV, Video, HiFi, Ton-, Datenträger)
Geschenkartikel	Parfümeriewaren, Friseurartikel	Uhren und Schmuck
Glas, Porzellan, Keramik	Sanitärwaren	Tabakwaren
Hausrat	Schnittblumen	
Heimtextilien, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Teppiche (Stapelware)	Schreibwaren	

Teil B: Text

1.2.3 In dem Sonstigen Sondergebiet [SO_{EH}] mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ sind folgende Nutzungen bis maximal 500 m² ebenfalls zulässig:

- Lebensmittelhandwerk
- Dienstleistungsbetriebe
- Gebäude und Räume für freie Berufe (gemäß § 13 BauNVO)

Die Flächen der v.g. Nutzungen werden nicht auf die maximal zulässige Verkaufsfläche (VKF) angerechnet.

1.2.4 Zusätzlich zu den oben genannten Verkaufsflächen sind temporär ortsveränderliche Verkaufsflächen im Außenbereich bis maximal 100 m² in dem Sonstigen Sondergebiet [SO_{EH}] mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ zulässig. Diese Verkaufsfläche wird nicht auf die v.g. beschriebene Verkaufsfläche innerhalb der ortsunveränderlichen baulichen Anlagen angerechnet und ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

1.3 Sonstiges Sondergebiet Tankstelle [SO_{TAN}]

1.3.1 In dem in der Planzeichnung festgesetzten Sonstigen Sondergebiet [SO_{TAN}] ist nur eine Tankstelle mit einer Grundfläche (GR) bis zu maximal 1.000 m² zulässig.

1.3.2 Die einzelhandelsrelevante Verkaufsfläche der Tankstelle ist bis maximal 100 m² zulässig.

2. Höhe baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.1 In der Baufläche (BFL) 1 und Baufläche (BFL) 2 wird maximal festgesetzte Gebäudehöhe (GH) durch die Höhenangabe über Normal Null (ü.N.N.) festgesetzt.

Von der Gebäudehöhenfestsetzung (GH) ausgenommen sind betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen für Lüftung und Kühlung, Brüstungsgeländer und betriebsbedingte Antennenanlagen sowie untergeordnete Bauteile. Durch v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe um bis zu 1,50 m zulässig.

2.2 In der Baufläche (BFL) 3 wird die maximal festgesetzte Traufhöhe (TH) gemessen von den auf dem Grundstück festgesetzten Höhenbezugspunkt bis zum Schnittpunkt Wand-Dach.

Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss (OKFF EG):

Eine Unterschreitung des festgesetzten Höhenbezugspunktes durch die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF EG) des Erdgeschosses ist um maximal 0,50 m zulässig. Eine Überschreitung der festgesetzten Höhenbezugspunkte durch die Oberkante des Fertigfußbodens (OKFF EG) des Erdgeschosses ist um maximal 0,20 m zulässig.

Teil B: Text

3. **Abweichende Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 2a BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)**
- 3.1 Im sonstigen Sondergebiet Einzelhandel [SO_{EH}] sind in der abweichenden Bauweise (a) gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO Gebäude mit einer maximalen Länge von 102 m und einer maximalen Breite von 98,00 m zulässig.
- 3.2 Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze, innerhalb der gekennzeichneten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, ist eine verringerte Abstandsfläche gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB (Grenzbebauung) aufgrund notwendiger Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwand/ -wall gemäß Schallgutachten) zulässig.
- 3.3 In der Baufläche (BFL) 1 dem eingeschränkten Gewerbegebiet [GE_e] ist eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. In dieser abweichenden Bauweise ist eine Grenzbebauung an der nordöstlichen Flurstücksgrenze (Flurstück 39/2) zulässig.
4. **Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 84 LBO SH)**
- 4.1 Werbeanlagen sind nur an der Stätte ihrer Leistung und nur unterhalb der Traufe und in den Giebelbereichen/ -flächen zulässig. Mehrere Werbeanlagen sind zu einem Werbeanlagenträger zusammenzufassen.
- 4.2 Werbeanlagen in der Dachzone sind Ausnahmsweise zulässig.
- 4.3 Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig.
- 4.4 Freistehende Werbeanlagen sind nur auf den im Teil A (Planzeichnung) hierfür dargestellten Flächen für Werbeanlagen und im Bereich des Sondergebietes Tankstelle [SO_{TAN}] zulässig. Es sind zwei [2] Werbeanlagen auf der Fläche für Werbeanlagen 1 [WB 1] und eine [1] Werbeanlage auf der Fläche für Werbeanlagen 2 [WB 2] zulässig sowie eine [1] Werbeanlage im Bereich des Sondergebietes Tankstelle [SO_{TAN}].
- Die Werbeanlagen dürfen jeweils eine Höhe von max. 8,50 m und eine Breite von max. 2,00 nicht überschreiten. Der Abstand der v.g. freistehenden Werbeanlagen zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens 3,00 m betragen.
- 4.5 Fahnenmasten sind als Werbeanlagen zulässig.
5. **Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 und 11 BauGB und § 12 und § 14 BauNVO)**
- 5.1 Die zulässige Grundfläche in dem sonstigen Sondergebiet Einzelhandel [(SO_{EH})] darf durch die Grundflächen von Stellplätzen und Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0.9 überschritten werden.
- 5.2 Die zulässige Grundfläche in dem eingeschränkten Gewerbegebiet [GE_e] darf durch die Grundflächen von Stellplätzen und Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0.9 überschritten werden.

Teil B: Text

- 5.3 Die zulässige Grundfläche in dem sonstigen Sondergebiet Tankstelle [SO_{TAN}] darf durch die Grundflächen von Stellplätzen und Nebenanlagen bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0.7 überschritten werden.
- 5.4 Die Grundflächen von Stellplätzen und Nebenanlagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche oder innerhalb der gekennzeichneten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.

6. Sichtdreiecke (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die Grundstücksflächen im Bereich der Sichtdreiecke sind von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Bepflanzungen und Einfriedungen innerhalb der Sichtdreiecke von mehr als 0,70 m Höhe sind unzulässig.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor Schallimmission (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Es werden Emissionskontingente nach DIN 45691 [2] innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 50 vorgenommen.

Innerhalb des Bebauungsplanes sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmimmissionen soweit begrenzt sind, dass die nachfolgend angegebenen Emissionskontingente L_{EK} gemäß DIN 45691 tags und nachts nicht überschritten werden. Die Prüfung und Einhaltung erfolgt nach der DIN 45691, Abschnitt 5.

Teilfläche	Nutzung	Emissionskontingent L_{EK}	
		$L_{EK,T}$ [dB(A)/m ²]	$L_{EK,N}$ [dB(A)/m ²]
TF01	Gewerbegebiet (GE)	60	45
TF02	Tankstelle (SO)	64	51
TF03	Einzelhandel (SO)	61	45

Für die im Lageplan dargestellten Gebiete erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um die in der folgenden Tabelle dargestellten Zusatzkontingente $L_{EK,ZUS}$. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im jeweiligen Gebiet k L_{EK} durch $L_{EK} + L_{EK,ZUS}$ zu ersetzen ist.

Teil B: Text

Name des Gebietes	Zusatzkontingente	
	L _{1, EK,T. zus} [dB(A)/m ²]	L _{1, EK,N. zus} [dB(A)/m ²]
Innerhalb B-Plan Nr. 50 (GE)	0	0
B26, Breslauer Straße; MI	1	2
B26, Itzehoer Str. Ost;MI	4	5
B26, Itzehoer Str. nördl. Postr.;MI	5	4
B26, Timmasper Weg 3 u. 5;MI	4	4
B26, Timmasper Weg;MI	6	7
B31, Itzehoer Str. Nordwest;GE	11	10
B31, Schülper Weg 4 u. 6;MI	6	5
F-P, Itzehoer Str. südl. Postr.;WA	0	0
F-P, Schülper Weg 8 u. 10;MI	2	1
F-P, Schülper Weg Nordost;MI	4	3
Timmasper Weg (Schülp);MI	7	7

Bei der Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens sind Immissionsorte innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 50 zu berücksichtigen.

Bei der Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens an Immissionsorten innerhalb des Geltungsbereiches darf unter Beachtung der Emissionskontingente der weiteren Teilflächen von den für diese Immissionsorte festgesetzten Zusatzkontingenten auf gesonderten Nachweis durch einen Sachverständigen abgewichen werden.

8. Grünordnung (§ 9 BauGB i.V.m. § 8 BNatSchG und § 1 BauGB)

8.1 Bäume zu erhalten (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB):

Die gekennzeichneten markanten Einzelbäume sind zu erhalten und zu pflegen sowie bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die zu pflanzenden Baumarten und Pflanzqualitäten sind dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

8.2 Zur Gliederung und Durchgrünung der Stellplatzanlage des Einzelhandelsmarktes sind auf den Stellplatzanlagen 1 und 2 acht standortgerechte, heimische Laubbäume mit einem Mindestdurchmesser von 16 cm in eine offene, vor Überfahren gesicherte Fläche zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die zu pflanzenden Baumarten und Pflanzqualitäten sind dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

8.3 Fläche für das Anpflanzen von Bäumen u. Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB):

Die als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gekennzeichneten Bereiche inklusive der dort zulässigen Schallschutzwände sind flächendeckend zu begrünen. Es sind nur heimische, standortgerechte Laubgehölze zulässig. Zudem sind auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zwölf standortgerechte, heimische Laubbäume mit einem Mindestdurchmesser von 16 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die zu pflanzenden Baumarten und Pflanzqualitäten sind dem landschaftspflegerischen

Teil B: Text

Fachbeitrag zu entnehmen. Die Flächen sind von jeglicher baulicher Nutzung – ausgenommen aktiver Lärmschutzmaßnahmen - und Versiegelung sowie intensiver gärtnerischer Nutzung freizuhalten. Lagerflächen jeglicher Art sind in diesen v.g. Bereichen nicht zulässig. Die zulässigen Pflanzenarten und -qualitäten sind dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

9. Bestehender Bebauungsplan Nr. 22 der Stadt Nortorf

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 22 verliert mit dem Inkrafttreten des neuen Bebauungsplanes Nr. 50 seine Gültigkeit.

Hinweise

Der naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleich wird auf einer externen Fläche erbracht, wobei im weiteren Verfahren Art und Umfang der Maßnahme noch benannt werden.

Die sich aus der artenschutzrechtlichen Stellungnahme ergebenden Vorkehrungen sowie Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen sind umzusetzen und die Bauzeitenregelung ist zu beachten.