

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38 "Brookhorn" der Stadt Nortorf

Teil A – Planzeichnung

Es gilt die BauNVO 1990

M.1:1000



Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

GE Gewerbegebiete

Maß der baulichen Nutzung

GRZ Grundflächenzahl

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze

FH Firsthöhe

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

a Abweichende Bauweise

Verkehrsflächen

Strassenverkehrsflächen

Strassenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:

Öffentliche Parkfläche

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung:

SB Straßenbegleitgrün

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

Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Zweckbestimmung:

K Knick-Krautsaumstreifen

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

G Gehölzstreifen

Anpflanzung von Bäumen

Bäume zu erhalten

Sonstige Planzeichen

mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

Anbauverbotszone

Knick zu erhalten

Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene Flurstücksgränze

in Aussicht genommene Flurstücksgränze

vorhandene Flurstücksnummer

Sichtdreieck

1 Baufelder

vorhandener Graben

Lage der Straßenquerschnitte

Maßangabe in Meter

vorh. Gebäude

künftig entfallendes Gebäude

Rechtsgrundlagen

§ 9 (1) Nr.1 BauGB

§ 8 BauNVO

§ 9 (1) Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO

§ 9 (1) Nr.2 BauGB, § 22 BauNVO, § 23 BauNVO

§ 9 (1) Nr.11 BauGB

§ 9 (1) Nr.15 BauGB

§ 9 (1) Nr.20, 25 BauGB

§ 9 (1) Nr.20, 25 BauGB

§ 9 (1) Nr.25a BauGB

§ 9 (1) Nr.25a BauGB

§ 9 (1) Nr.25b BauGB

§ 9 (1) Nr.21 BauGB

§ 9 (7) BauGB

§ 9 (6) BauGB

§ 29 (1) a) STRWG + § 9 (1) Nr. 1 FSTRG

§ 15b(1) LNatSchG

Teil B – Text

1. Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben gemäß § 1 (5) BauNVO

1.1 Gemäß § 1 (5) in Verbindung mit (9) BauNVO sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

1.2 Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe von max. 250 qm Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn sie

a.) nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs sowie innenstadtrelevanten Sortimenten handeln,

b.) in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- oder Handwerksbetrieb stehen

c.) und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.3 Eine Überschreitung der max. zulässigen Verkaufs- und Ausstellungsfläche für den Einzelhandelsanteil kann darüber hinaus bis zu max. 900 qm Verkaufs- und Ausstellungsfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Gewerbebetriebe des Kfz-Handwerks, des Holz- oder Holzverarbeitenden Bereiches einschliesslich Möbel oder des Bau- und Gartenbedarfs handelt. Ziffer 1.2c kommt hierbei nicht zum Tragen.

2. Ausschluss gemäß § 1 (6) BauNVO

Die im Gewerbegebiet gemäß § 8 (3) Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sind gemäß § 1 (6) Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3. Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO

In der abweichenden Bauweise gelten die Bestimmungen der offenen Bauweise, wobei Baulängen von über 50,0 m zugelassen werden.

4. Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 16 (2) BauNVO

Die festgesetzte Firsthöhe als Höchstgrenze bezieht sich auf die mittlere Strassenhöhe der an das Baugrundstück angrenzenden Strassenfläche.

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

5.1 Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung "Knick-Krautsaumstreifen" ist mit einer standortangepassten Wildkräutermischung zu begrünen und zu einem Krautsaum zu entwickeln. Die Flächen sind gegenüber den angrenzenden Gewerbeflächen durch einen Weidzaun abzugrenzen.

5.2 Innerhalb des Kronenraumbereiches (= Kronendurchmesser zzgl. 1,5 m nach allen Seiten) der mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind Abgrabungen, Aufschüttungen und Bodenversiegelungen unzulässig. Im Falle von nicht dauerhaften und unvermeidbaren Abweichungen sind im Einzelfall unter Berücksichtigung der DIN 18920 und der RAS-LP 4 Ausnahmen zulässig. Vorhandene Bodenversiegelungen auf dem Flurstück 15/11 bleiben hiervon unberührt und sind zulässig.

6. Anpflanzungen gemäß § 9 (1) Nr. 25 a + b BauGB

6.1 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung "Gehölzstreifen" sind große bis baumartige Sträucher und Bäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei der Pflanzung sind nur standortheimische Gehölze zulässig. Die Mindestpflanzqualität beträgt: verpflanzte Sträucher 100-150 bzw. I. Hei 1x 125-150 Die Mindestpflanzdichte beträgt: 1 Gehölz je 1,5 qm

6.2 Im Plangebiet ist für jeweils 4 angefangene Stellplätze ein standortgerechter mittel- bis großkroniger Laubbau zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumpflanzungen sind den Stellplätzen zuzuordnen, so daß diese übersteilt bzw. durch die Pflanzung gegliedert werden. Die Mindestpflanzqualität beträgt: Alleebaum 3xv, mDb. 16-18 cm Stammumfang Die Baumscheiben sind mit einer Mindestgröße von 6 qm als begrünte Vegetationsflächen zu gestalten.

6.3 Innerhalb der Verkehrsflächen und dem Straßenbegleitgrün sind mindestens 6 mittel- bis großkronige Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestpflanzqualität beträgt: Alleebaum 3xv, mDb. 16-18 cm Stammumfang Die Baumscheiben sind mit einer Mindestgröße von 6 qm als begrünte Vegetationsflächen zu gestalten.

6.4 Innerhalb der Gewerbegebiete ist je angefangene 15 lfd. m angrenzende Verkehrsfläche zwischen straßenseitiger Baugrenze und angrenzender Verkehrsfläche mindestens ein standortgerechter klein- bis mittelkroniger Laubbau zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestpflanzqualität beträgt: Hochstamm 3xv, mDb. 10-12 cm Stammumfang Vorhandene zum Erhalt festgesetzte Bäume innerhalb der Knicks können hierbei angerechnet werden.

6.5 Innerhalb der Gewerbegebiete ist je angefangene 50 lfd. m Knicklänge auf den jeweiligen Baugrundstücken jeweils mindestens 1 standortheimischer Überhälter zu entwickeln bzw. zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestpflanzqualität beträgt: Hochstamm 2xv, o.B. 10-12 cm Stammumfang Vorhandene zum Erhalt festgesetzte Bäume innerhalb der Knicks können hierbei angerechnet werden.

6.6 Für die innerhalb des Gewerbegebietes entlang der Itzehoer Straße festgesetzten Einzelbaumpflanzungen sind standortheimische, mittelgroße bis große Laubbäume zu verwenden und dauerhaft zu erhalten. Die Mindestpflanzqualität beträgt: Hochstamm 3xv, mDb, ew, 16-18

Örtliche Bauvorschriften gem. § 92 LBO

Einfriedigungen

Einfriedigungen der Grundstücke zur öffentlichen Strasse sind aus Maschendraht- oder Metallgitterzäunen und lebenden Hecken herzustellen. Die Höhe der Einfriedigung darf 2,50 m nicht überschreiten. Im Bereich der Grundstückszufahrten sind gemauerte Pfeiler aus Natur- oder Kunststein und schmiedeeiserne Tore und Gitter zulässig.

Satzung

Satzung der Stadt Nortorf über den Bebauungsplan Nr.38 "Brookhorn" für das Gebiet:

südlich der Landesstraße 328, südliche Grenze des Flurstückes 7/5, westlich der Landesstraße 121, Nordgrenze des Flurstückes 36/2, Ostgrenze der Flurstücke 17/2 und 11/1 (Graben).

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 29.06.2006 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 22.01.1998. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang in den amtlichen Bekanntmachungskästen vom 03.02.1998 bis 17.02.1998 erfolgt.

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am 24.08.1999 durchgeführt.

3. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 01.08.2000 und 10.05.2006 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Ausschuss für Bauwesen und Umwelt hat am 27.04.2006 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung dazu haben in der Zeit vom 11.05.2006 bis zum 12.06.2006 während der Dienststunden nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, durch Aushang in den amtlichen Bekanntmachungskästen in der Zeit vom 02.05.2006 bis zum 12.06.2006 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Nortorf, den 14.06.2006

Beauftragter (Köppe)

Der katastermäßige Bestand am 09.05.2006 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als verbindlich bescheinigt.

Nortorf, den 15.06.2006

öffentl. best. Vermessungsingenieur

Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 29.06.2006 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 29.06.2006 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Nortorf, den 30.06.06

Beauftragter (Köppe)

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

Nortorf, den 30.06.06

Beauftragter (Köppe)

10. 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 22.02.2006 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 (1) 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 22.02.2006 in Kraft getreten.

Nortorf, den 17.07.06

Beauftragter (Köppe)

Siegel

ÜBERSICHTSKARTE M.1:25000

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 38 "Brookhorn" der Stadt Nortorf

Kreis Rendsburg-Eckernförde

Verfahrensstand nach BauGB

§3(1) §4(1) §3(2) §3(3) §10

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde ausgearbeitet von:

Stand: 13.06.2006 Mo/PB/Str/L

Gosch - Schreyer - Partner

Ingenieurgesellschaft mbH