SATZUNG DER STADT NORTORF ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 30

„Westlich Möhlenkoppel / Nördlich Bargstedter Straße“

Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der gültigen Fassung sowie nach § 84 des Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung vom 15.12.2020 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30 der Stadt Nortorf für das Gebiet nördlich der L125 „Bargstedter Straße“ (Flurstück 75, Flur 541) als Ausnahme zu der Grundstücke Bargstedter Straße 38/38a (Flurstück 118 Flur 541) und Bargstedter Straße 40 (Flurstücke 115 und 117 Flur 541), östlich der Flurstücke 9 und 2 (teilweise) Flur 442, südlich der Straßen „Achtern Knick“ und „Ritzebüttel Weg“, westlich der Straße „Möhlenkoppel“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Für das Gebiet
nördlich der L125 „Bargstedter Straße“ (Flurstück 75, Flur 541) mit Ausnahme
der Grundstücke Bargstedter Straße 38/38a (Flurstück 118 Flur 541) und Bargstedter Straße 40 (Flurstücke 115 und 117 Flur 541)
östlich der Flurstücke 9 und 2 (teilweise) Flur 442,
der Straßen „Achtern Knick“ und „Ritzebüttel Weg“,
westlich der Straße „Möhlenkoppel“

TEIL A : PLANZEICHNUNG

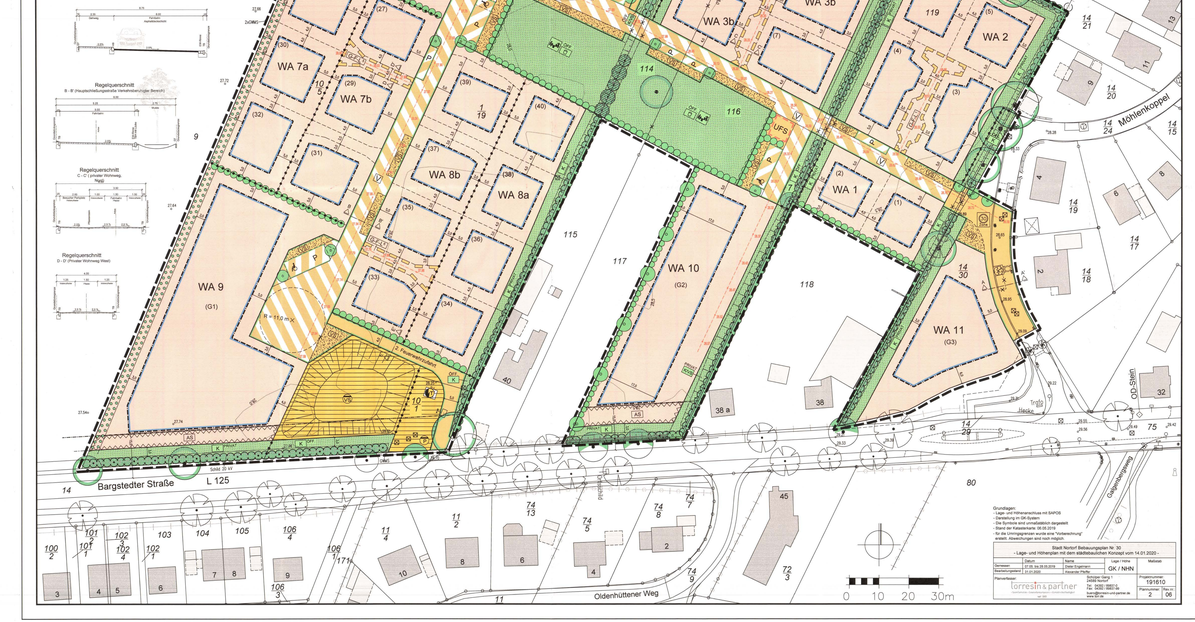
Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

WA 6a	(22, 24, 26)	WA 6b	(21, 23, 25)
WA 7a	(28, 30, 32)	WA 7b	(27, 29, 31)
WA 8a	(34, 36, 38, 40)	WA 8b	(33, 35, 37, 39)

WA 9, WA 10, WA 11 (G1, G2, G3)

mit Dachgeschoss, jedoch nicht als Vollgeschoss	mit Dachgeschoss
GRZ = 0,3 / △ 0	GRZ = 0,3 / △ o
WH max. 5,80 m / FH max. 9,50 m (jeweils bezogen auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt der mittleren Fahrbahnoberkante der unmittelbar angrenzenden öffentlichen bzw. privaten Verkehrsfläche)	WH = GH max. 9,50 m / FH max.12,50 m (jeweils bezogen auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt der mittleren Fahrbahnoberkante der unmittelbar angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche bzw. für G2 Durchschnittshöhe des Erschließungsfahrbahn)
geneigte Dächer DN 20° bis 45°	geneigte Dächer DN 10° - 45° für Vollgeschosse

STRASSEN- und WEGE - REGELQUERSCHNITTE
(DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER)



ZEICHENERKLÄRUNG

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990, geändert durch Art. 2 G zur Fördderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	I. FESTSETZUNGEN	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 30	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Art und Maß der baulichen Nutzung	**§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**
WA	Allgemeine Wohngebiete (s. Teil B - TextZiffer 1.1 + 1.2)	§ 4 BauNVO
z. B. 0,25	Höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) (s. Nutzungsschablone / Planzeichnung - Teil A und s. Teil B - Text Ziffer 1.3.2)	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
z. B. FH mind. 600 m²	Mindestgrundstücksfläche mit Flächenangabe	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
z. B. FH max. 9,50 m	Höchstzulässige Firsthöhe (Bezugspunkt s. Nutzungsschablone / Planzeichnung - Teil A und s. Teil B - Text Ziffer 1.3.1)	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
GH = WH max. 9,50 m	Höchstzulässige Wandhöhe (= Gebäudehöhe) (Bezugspunkt s. Nutzungsschablone / in der Planzeichnung - Teil A und s. Teil B - Text Ziffer 1.3.1)	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
z. B. WH max. 5,80 m	Höchstzulässige Wandhöhe (= Gebäudehöhe) (Bezugspunkt s. Nutzungsschablone / in der Planzeichnung - Teil A und s. Teil B - Text Ziffer 1.3.1)	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze (s. Nutzungsschablonen)	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
	unterer Höhenbezugspunkt mit Höhenangabe in NHN zur mittleren Fahrbahnoberkante der geplanten Verkehrsflächen	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO; § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Bauweise / Baugrenzen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**
o	Offene Bauweise (s. Nutzungsschablone)	§ 22 Abs. 2 BauNVO
ED, DHG, DHH, DR	Begrenzung einer einheitlichen Nutzung, z. B. Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 22 Abs. 2 BauNVO
E	Nur Einzelhäuser zulässig (s. Teil B - Text, Ziffer 1.3.)	§ 22 Abs. 2 BauNVO
z. B. 20° - 45°	geneigte Dächer mit Dachneigung als Mindest- und als Höchstmaß (s. Teil B - Text, Ziffer 1.4.)	§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO
UFS	Umspannungsanlagen, die von der Bebauung freizuhalten sind, und ihre Nutzung Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
AS	anbaufreie Strecke an der L 125	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
	Verkehr	**§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**
	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
VS	Muldenversickerung (straßenbegleitend)	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
G+R	Geh- und Radweg	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
V	Verkehrsberuhigter Bereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
P	Öffentliche Parkplätze (s. Teil B - Text Ziffer 1. 9.)	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
B	Behinderten-Parkplatz	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Flächen für die Ver- und Entsorgung und Hauptversorgungsleitungen	**§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 13 und 14 BauGB**
	Flächen für die Abwasserbeseitigung und für Versorgungsanlagen/Vorgl. 442.	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB
	Regenversickerungsbecken	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
	SW-Pumpstation	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
	Trafostation	§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und zur Grünordnung	**§ 9 Abs.1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB**
GRÜNFLÄCHEN	Grünflächen, öffentlich und privat	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
PRIVAT	Zweckbestimmungen:	
K	„Knick- und Wallschutzstreifen“ (s. Teil B - Text Ziffer.1.12.1)	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
KGR	„Knick- und Wallschutzstreifen mit Versickerungsmöglichkeit“ (s. Teil B - Text Ziffer.1.12.2)	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
KS	„Kinderspielplatz und Kommunikationsbereiche“ (s. Teil B - Text Ziffer.1.12.5)	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
US	„Unterhaltungsstreifen“ (s. Teil B - Text Ziffer.1.12.6)	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
S	„Schutzgrün“ (s. Teil B - Text Ziffer.1.12.7)	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Bäume zu pflanzen (s. Teil B - Text Ziffer.1.9.)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Hecken im Rahmen der Grundstückseinfriedung zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Hecken mit Bäumen im Rahmen der Grundstückseinfriedung zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Heckloch schließen und mit Bäumen und Sträuchern auf Knickwall zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Bäume zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Gehölze ohne Schutzstatus auf ehem. Knick zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	orts- und landschaftsbildprägende Bäume (auch ehem. Obersträter) zu erhalten (s. Teil B - Text, Ziffer.1.12.3 + 12.4)	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Bäume und Sträucher auf Knickwall zu erhalten (ohne Pflanzgebot)	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Bäume und Sträucher auf Knickwall, der Knickwall zur Abgrenzunge liegt, zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Bäume und Sträucher auf Knickwall, der mittig auf der Plangebietsgrenze liegt, zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (s. Teil B - Text, Ziffer.1. 12.8)	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a + b BauGB
	Sonstige Planzeichen	
G-F-L^1	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der der geplanten Grundstücke (5) und (6) mit der Verl- und Entsorgungsbetriebe	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
G-F-L^2	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der der geplanten Grundstücke (11) und (12) und der Ver- und Entsorgungsbetriebe	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
G-F-L^3	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der der geplanten Grundstücke (18) und (20) und der Ver- und Entsorgungsbetriebe	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
G-F-L^4	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der der geplanten Grundstücke (22) und (24) und der Ver- und Entsorgungsbetriebe	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
G-F-L^5	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der der geplanten Grundstücke (28) und der Ver- und Entsorgungsbetriebe	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
G-F-L^6	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der der geplanten Grundstücke (34) und (36) und der Ver- und Entsorgungsbetriebe	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
G-F-L^7	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der der Ver- und Entsorgungsbetriebe	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
UFS	Abfallbehälterstandort als Unterflursystem (max. inspizierbarer Behälterraum: Grundvolumen 13-22 x 24 liter/ea für WA 10 der Allgemeinen Wohngebiete	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
WA 3a	Bezeichnung der Teilgebiete	
(4)	Nummerierung der geplanten Grundstücke	
z. B. 8,0	Bemaßung in m	
	II. Darstellungen ohne Normcharakter	
	Vorhandene bauliche Anlagen	
	Mit Realisierung des Bebauungsplanes zukünftig fortfallender Knickabschnitt	
	Mit Realisierung zukünftig fortfallender Einzelbaum	
	Flurstücksbezeichnung	
	Flurstücksgrenze	
	Gehweg / Fahrbahn / Querungshilfe	
	Höhenschichtlinie mit Angabe in NHN	
	Knick innerhalb des Plangebiets, gemessen	
	Knick außerhalb des Plangebiets, aus der ALK übernommen	
	Tempo 30-Zone	
	Schnittführung Straßen- und Wegeprofil	
	schematische Darstellung des geplanten Versickerungsbeckens	

Nutzungsschablone	
Art der baulichen Nutzung	Bezeichnung der Grundstücke
Mindestgrundstücksgröße (F mind.)	
Anzahl der Vollgeschosse ggf. mit Nutzungseinschränkungen	
Maß der baulichen Nutzung: Grundflächenzahl (GRZ) bzw. Grundfläche (GR max.)	Bauweise und Baulinien bzw. Baugrenze bezogen auf die Hauptform
höchstzulässige Wand- bzw. Firsthöhen mit unterem Höhenbezugspunkt	
Dachform / Dachneigung	

	III. Nachrichtliche Übernahmen	
	Knick	§ 9 Abs. 6 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 Ziffer 4 LNatSchG
	anbaufreie Strecke an der L 125 („Bargstedter Straße“) mit ausnahmsweise auf Hochbauten zulässigen Mindestabstand	§ 29 Abs. 1 und 2 StrWG i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB

„Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)“

TEIL B : TEXT

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Nutzungsbeschränkungen (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen - Schank- und Speisewirtschaften - unzulässig.

1.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Tankstellen - unzulässig.

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

2.1 Höhe baulicher Anlagen
(§ 16 Abs. 3 Nr. 2,1. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.1.1 Die in den Nutzungsschablonen der Planzeichnung (Teil A) festgesetzte maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist bei Gebäuden mit geneigten Dächern die Firsthöhe und bei Flachdächern oder flach geneigten Dächern die Oberkante des Gebäudeabschlusses. Die Gebäudehöhe (Wandhöhe) ist das Maß von dem festgesetzten unteren Bezugspunkt bis zum Schnittpunkt der Wand mit der Dachhaut oder bis zum oberen Abschluss der Wand.
Der untere Höhenbezugspunkt ist jeweils die planzeichnerisch (Teil A) in den Straßenflächen festgesetzte Höhenangabe der mittleren Fahrbahnoberkante der geplanten Verkehrsflächen des an die überbaubare Grundstücksfläche unmittelbar angrenzenden öffentlichen bzw. private Straßenabschnitts.

2.1.2 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens wird für alle geplanten Grundstücke (1) bis (40) und (G1) bis (G3) mit mindestens 0,10 m und maximal 0,50 m über der mittleren Fahrbahnoberkante der an die vordere Grundstücksgrenze angrenzenden öffentlichen bzw. private Straßenfläche festgesetzt.
Hiervon ist auf den privaten Grundstücken ein möglicher barrierefreier Zugang von den Verkehrs- und Stellplatzflächen zum Wohngebäude / Wohnungen anzustreben.

2.2 Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) sowie Festsetzung der zulässigen Grundflächen von Stellplätzen und Garagen mit deren Zufahrten und Nebenanlagen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V. m. § 19 Abs. 4 BauNVO)

In Anlehnung des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) darf abweichend von der in Bezug auf die höchstzulässige Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO geltende 50%-Regelung für die geplanten Grundstücke (1) bis (40) die Grundfläche mit einer Grundflächenzahl (GRZ) 0,25 überschritten werden dürfen, dass zusammen mit den Hauptgebäuden eine Gesamt-GRZ von maximal 0,55 und für den Geschossewohnungsbau (G1 bis G3) von maximal 0,65 zulässig ist.
Die dem städtischen Aufenthalt dienenden und in unmittelbarer Zuordnung zum Wohngebäude befindlichen Terrassen sind Teil des Maßes der baulichen Nutzung und sollen GRZ.

2.3 Ausnahme vom Maß der baulichen Nutzung
(§ 16 Abs. 6 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB)

2.3.1 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche (G-F-L Rechts) ist nicht auf die festgesetzte höchstzulässige Grundflächenzahl (GRZ) für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO der jeweils zugeordneten Grundstücke anzurechnen.

2.3.2 Die den jeweiligen Grundstücken (13, 15, 26, 32, 38 und 40) ist die Grundfläche des so genannten „Pfeffersteils“ als private Grundstückszuwegung zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der geplanten Grundstücksgrenze z. nicht auf die festgesetzte Grundfläche für bauliche Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO der zugeordneten Grundstücke anzurechnen.

2.3.3 Die Errichtung von Terrassen als bauliche Anlagen ist im direkten funktionalen Zusammenhang mit dem Hauptbaukörper auch außerhalb der überbaubaren Flächen, jedoch nicht mehr als die Hälfte deren zulässiger Grundfläche, zulässig.

2.4 Ausnahmen von den überbaubaren Grundstücksflächen
(§ 23 Abs. 2 Satz 3 BauNVO i. V. m. § 31 Abs. 1 BauGB)

Die zur öffentlichen Verkehrsfläche liegenden Baugrenzen dürfen ausnahmsweise für untergeordnete Bauteile, wie Vordach, Wetterschutz, Windfang, Erker, usw. in einer Tiefe von 1,0 m und einer Breite von 5,0 m je Hauseingang überschritten werden.

3. Anzahl der Wohnungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) mit festgesetzter Einzelhausbebauung sind mit Ausnahme der Grundstücke für den Geschosswohnungsbau, G1 bis G3, maximal zwei Wohnungen pro Wohngebäude zulässig.

4. Nebenanlagen
(§ 14 Absatz 1 BauNVO)

4.1 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Flächen grundsätzlich zulässig sind.

4.2 Versickerungsmulden und sonstige Maßnahmen zur Versickerung sind im Sinne von Nebenanlagen auf den privaten Grundstücksflächen grundsätzlich allgemein und in den privaten Grünflächen nur mit Einschränkungen zulässig.

5. Stellplätze und Garagen sowie ihre Zufahrt
(§ 23 Abs. 5 BauNVO und § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

5.1 Stellplätze mit Schutzdach (Carports), Garagen, Schuppen und ähnliche bauliche Anlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, die zu einer räumlichen Prägung der Vor- oder Gartenzone in Bezug auf die öffentliche Straßenverkehrsfläche führen, jedoch nicht Kfz- oder Fahrrad-Stellplätze und Müllabfallbehälter sowie ähnliche untergeordnete Nebenanlagen, müssen einen Abstand von mindestens 2 m zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie einhalten.

5.2 Für alle geplanten Wohnbaugrundstücke ist unter Berücksichtigung verkehrstechnischer Erfordernisse jeweils nur eine Grundstückszufahrt bis max. 4,0 m Breite, bezogen auf die Straßenbegrenzungslinie bzw. auf die Begrenzung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche, zulässig.

6. Freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

„Anbaufreie Strecke an der L 125“
Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Flächen mit einem ausnahmsweise auf Hochbauten zulässigen Mindestabstand zur L 125 sind bauliche Anlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, die zu einer Ansammlung von Menschen führen, nicht zulässig. Ausgenommen davon sind Anlagen des Verkehrs, jedoch nicht Kfz- oder Fahrrad-Stellplätze und Müllabfallbehälter sowie ähnliche untergeordnete Nebenanlagen, müssen einen Abstand von mindestens 2 m zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie einhalten.

5.3 Für alle geplanten Wohnbaugrundstücke ist unter Berücksichtigung verkehrstechnischer Erfordernisse jeweils nur eine Grundstückszufahrt bis max. 4,0 m Breite, bezogen auf die Straßenbegrenzungslinie bzw. auf die Begrenzung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche, zulässig.

7. Freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

„Anbaufreie Strecke an der L 125“
Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Flächen mit einem ausnahmsweise auf Hochbauten zulässigen Mindestabstand zur L 125 sind bauliche Anlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO, die zu einer Ansammlung von Menschen führen, jedoch nicht Kfz- oder Fahrrad-Stellplätze und Müllabfallbehälter sowie ähnliche untergeordnete Nebenanlagen, müssen einen Abstand von mindestens 2 m zur angrenzenden Straßenbegrenzungslinie einhalten.

5.4 Für Doppelgaragen und Doppel-Carports sind flachgeneigte Dächer und geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 30° zulässig.

8. Dachgeschosse

5.1 In allen Teilgebieten des Allgemeinen Wohngebietes (WA) ist bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen die Errichtung des Dachgeschosses als Staffelgeschoss unzulässig. Hiervon ausgenommen sind die Teilgebiete WA 9, WA 10 und WA 11 mit dem geplanten Geschosswohnungsbau.

5.2 In allen Teilgebieten des Allgemeinen Wohngebietes (WA) darf bei Gebäuden mit zwei Vollgeschossen das Dachgeschoss nicht als Vollgeschoss ausgebaut werden.

9. Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind Kfz-Stellplätze entsprechend den nachfolgenden Stellplatzschlüssel herzustellen:
- Einzelhaus im WA-Gebiet - 2 Stellplätze pro realisierte WE
- Miet-Geschosswohnungsbau - 1,5 Stellplätze pro WE
- Geförderter Wohnungsbau - 0,7 Stellplätze pro geförderte WE

7. Beleuchtung

Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind für die Ausleuchtung von Zufahrtsbereichen und Stellplatzflächen sowie Gartenbereiche LED- oder Niederdruck-Natriumdampf-Lampen bzw. ähnliche insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden, wobei die Lichtentwicklung ausschließlich in die Bereiche erfolgen soll, die künstlich beleuchtet werden müssen.

II. Nachrichtliche Übernahmen / Hinweise

Artenschutz:

Zur Vermeidung der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG dürfen alle Arbeiten an Gehölzen gem. § 39 Abs. 5 BNatSchG nur außerhalb der Schonzeit, d. h. nur zwischen dem 01.10. und dem letzten Tag des Februars eines Jahres ausgeführt werden.
Arbeiten an Gehölzen mit potenziellen Fledermaussommerquartieren sind nur im Zeitraum zwischen dem 01. Dezember und dem letzten Tag des Februars zulässig, wenn hierdurch keine Quartiere von Fledermäusen beeinträchtigt werden.

Kompensation:

Der sich aus der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 30 ergebende Kompensationsbedarf für die mit der Satzung planungsrechtlich ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft sowie in Waldflächen, die nicht innerhalb des Plangeltungsbereiches kompensiert werden können, wird für das Allgemeine Wohngebiet und für die öffentlichen / privaten Verkehrsflächen einschließlich der Spielplatz- und Versickerungsflächen - außerhalb des Plangeltungsbereiches:
1. auf den stadteigenen Ökokonten „FÖK 2“ und „FÖK 5“ innerhalb des naturräumlichen Zusammenhangs der „Geest“ in einer Flächengröße von 14.383 m² abgebucht.
2. Zudem werden Knickroding und Knickbeseitigungen durch 577 m Knickneuanlage innerhalb des gleichen Naturraums „Geest“ in zwei bestehenden Knick-Ökokonten (Ökokonto Aktenzeichen 661.4.04.138.2017.00 des Kreises Schleswig-Flensburg und Ökokonto Aktenzeichen 4.61.5.02-67.30.3-16/15 des Kreises Nordfriesland) abgegolten.
3. Der Wald im westlichen Teil des Plangebiets auf Flurstück 10/5 wird vollständig entfallen. Von Seiten der Stadt Nortorf wird durch vertragliche Regelungen innerhalb des Naturraums eine Ersatzaufforstung in doppelter Flächengröße, also 37.674 m², sichergestellt. Dafür vorgesehen ist eine Ersatzaufforstung in der Gemeinde Großenaspe, Gemarkung Großenaspe, Flur 21, Flurstück 38/3 und 67.

Vorsorgliches:

Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse u. ä.) können bei der Stadt Nortorf über das Amt Nortorfer Land im Gebäude der Amtsverwaltung, Niederstraße 6, 24589 Nortorf, während der allgemeinen Öffnungszeiten eingesehen werden. Soweit auf DIN-Vorschriften / technische Regelwerke in der Bebauungsdurchunde verwiesen wird, finden diese jeweils in der bei Erlass des Bebauungsplanes geltenden Fassung Anwendung und werden ebenfalls bei der Amtsverwaltung Nortorfer Land für die Stadt Nortorf zur Einsichtnahme bereitgehalten.

Rechtsfolgen:

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 wird der Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 23 für das Plangebiet des Bebauungsplan Nr. 30 ersetzt.

Denkmalschutz:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gem. § 15 DSchG (2014) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Altlasten:

Sollte bei der Umsetzung der Bauvorhaben Bodenverunreinigungen zu Tage gefördert oder bemerkt werden, ist die untere Bodenschutzbehörde des Rendsburg-Eckernförde unverzüglich zu unterrichten.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Nortorf vom 29.04.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist im „Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Nortorfer Land Nr. 19 am 10.05.2019 erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist als öffentliche Auslegung in der Amtsverwaltung Nortorfer Land, Niederstraße 6, 24589 Nortorf während der üblichen Öffnungszeiten des Gebäudes im Flur von der Zimmern 114-116 vom 22.06.2020 bis 03.07.2020 durchgeführt worden.

3. Die von der Planung berührten Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die anerkannten Naturschutzverbände sind nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 04.05.2020 zu dem Planvorhaben unterrichtet und u. a. zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlich werdenden Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

4. Der Ausschuss für Bauwesen und Umwelt hat am 14.09.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 30 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 30, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 19.10.2020 bis zum 18.11.2020 (einschließlich) während der Dienststunden im Amtsgebäude des Amtes Nortorfer Land, im Flur von den Zimmern 114-116, Niederstraße 6, in 24589 Nortorf nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessenten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, ist durch Abdruck im „Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Nortorfer Land Nr. 41 am 10.10.2020 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Hierbei sind Angaben gemacht worden, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und es ist zugleich darauf hingewiesen worden, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können.
Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Absatz 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter https://www.amt-nortorfer-land.de/rechtsbelehrung-willkommen/bauen-wohnen/aktuelle-bauleitplaene/ ins Internet eingestellt.

6. Die von der Planung berührten Behörden und die sonstigen Planungsträger sowie die anerkannten Naturschutzverbände sind nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 12.10.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden. Die Aufforderung ist von den wurden nach § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 04.05.2020 von der Planung unterrichtet.

Nortorf, 18 FEB. 2021
(Siegel) Bürgermeister

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie bauliche Anlagen, mit Stand vom 02.12.2020, in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
Oldenburg i. Holstein, 17. FEB. 2021
Öffentl. bestl. Vermi.- Ing.
(Siegel)

8. Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der von der Planung berührten Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Naturschutzvereinbände am 15.12.2020 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

9. Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 15.12.2020 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung einschließlich Umweltbericht wurde mit Beschluss der Stadtverretetung vom 15.12.2020 gebilligt.
Nortorf, 18 FEB. 2021
(Siegel) Bürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.
Nortorf, 18 FEB. 2021
(Siegel) Bürgermeister

11. Der Beschluss der Bebauungsplansatzung durch die Stadtverordnetenversammlung sowie die Internetadresse der Stadt und die Stelle, bei der der Plan mit der zusammenfassenden Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessenten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Abdruck im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Nortorfer Land Nr. 7 am 19.02.2021 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahren und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist gemäß von §4 GO NW in Kraft getreten.
Nortorf, 2. 2. FEB. 2021
(Siegel) Bürgermeister

Authentizitätsnachweis / Übereinstimmungsvermerk

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 30 der Stadt Nortorf übereinstimmt, auf die Anfrage bei der Stadt Nortorf über das Amt Nortorfer Land, Niederstraße 6, 24589 Nortorf kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

SATZUNG DER STADT NORTORF
- KREIS RENDSBURG - ECKERNFÖRDE -
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 30
„Westlich Möhlenkoppel / Nördlich Bargstedter Straße“

Für das Gebiet:
nördlich der L125 „Bargstedter Stra