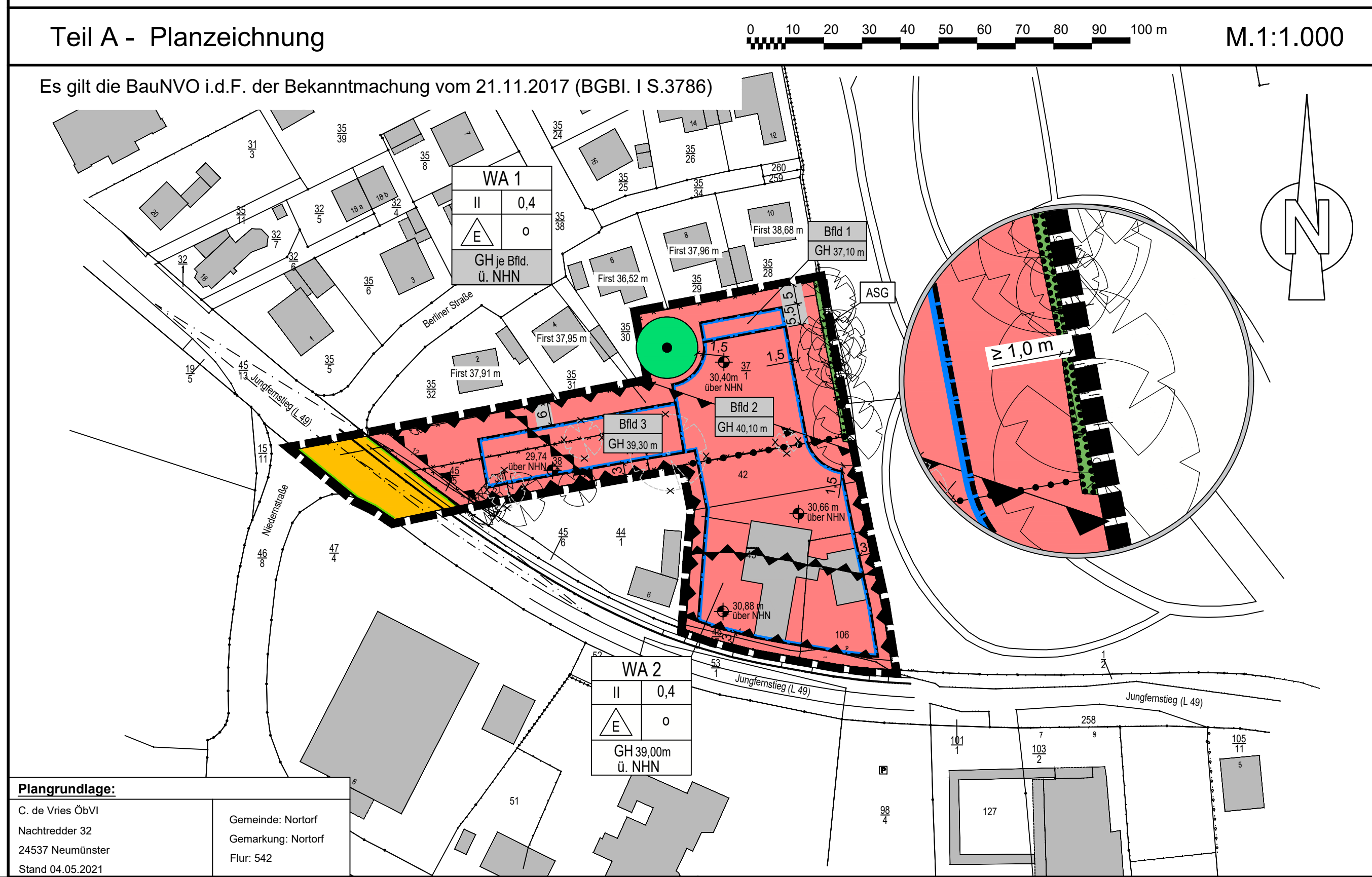


Satzung der Stadt Nortorf über den Bebauungsplan Nr. 55 "Jungfernstieg"



Teil B - Text

- Art der baulichen Nutzung**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 6 Nr. 1 und § 4 BauNVO)
 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1 und 2) sind die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht zulässig. Die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften) sind nur ausnahmsweise zulässig.
- Die gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen der nicht störenden Handwerksbetriebe sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) nur ausnahmsweise zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 + Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 und 20 BauNVO)
 2.1 **Gebäudehöhe**
 2.1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 2 (WA 1 und 2) werden maximal festgesetzte Gebäudehöhen (GH) durch Höhenangabe über Normalhöhennull (üNHN) festgesetzt.
 2.1.2 Grundsätzlich gelten die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Gebäudehöhen (GH). Für bestimmte Bereiche sind Ausnahmen wie nachfolgend zulässig:
 Von der festgesetzten Gebäudehöhe (GH) ausgenommen sind betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen für Lüftung und Kühlung, Schornsteine, betriebsbedingte Antennenanlagen, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie (Photovoltaik/Solarthermie) sowie untergeordnete Bauteile. Für die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) um bis zu 1,00 m zulässig. Eine Überschreitung durch Dachaufbauten in dem Baufeld 2 (Bfld 2) ist entlang der nördlichen Baugrenze nur mit einem entsprechenden Rücksprung von mind. 3,0 m von den äußeren Dach- bzw. Attikaaußenkanten zulässig.
 2.1.3 Die Gebäudehöhe entspricht dem höchsten Punkt des Gebäudedaches bzw. der Oberkante der Attika.
 2.2 **Oberkante Fertigfußboden Erdgeschoss**
 2.2.1 Die Oberkante Fertigfußboden der Gebäude innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete 1 und 2 (WA 1 und 2) ist mindestens 20 cm über der mittleren Höhe des Fahrbahnrandes vorzusehen. Maßgeblich ist die Höhe des Fahrbahnrandes über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßenbegrenzungslinie der Straße „Jungfernstieg“.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 3.1 Außerhalb von Terrassen, Wegen, Stellplätzen, Zufahrten und Traufkanten dürfen Schotter-, Kies- oder Splittflächen nicht angelegt werden.
 3.2 Nicht überdachte Stellplätze, Zuwegungen, Terrassen und Traufkanten auf Privatgrundstücken sind aus offenflurigen, wasser- und luftdurchlässigen Belägen (Pflaster mit mind. 20% Fuganteil, Sickerpflaster, Rasenpflaster, Schotterterrassen) mit wasser- und luftdurchlässigen Tragschichten herzustellen.
 3.3 Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser ist auf diesen zur Versickerung zu bringen.
 3.4 Im tatsächlichen Kronenraumbereich zzgl. eines Schutzabstandes von 1,5 m der im Plangebiet zum Erhalt festgesetzten Bäume und der in das östliche Plangebiet hineinragenden Baumkronen sind bauliche Anlagen und Nebenanlagen, Versiegelungen jeder Art sowie Auf- und Abgrabungen unzulässig.
- Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 4.1 In Feldern mit der Bezeichnung LPB III und LBP IV ist zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen) das erforderliche gesamte Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile für alle dem Jungfernstieg (L 49) zugewandten und seitlich an diese anschließenden Außenfassaden gemäß des Lärmpegelbereiches III bzw. IV der DIN 4109-1:2018-01 vorzusehen. Für alle jeweils abgewandten Gebäudefassaden darf das zugeordnete Bau-Schalldämmmaß um 5 dB gesenkt werden.
 4.2 Das erforderliche gesamte Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile an Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u. ä. beträgt nach DIN 4109-1:2018-01 bei Lärmpegelbereich III mindestens R_{w,ges} = 35 dB und bei Lärmpegelbereich IV mindestens R_{w,ges} = 40 dB. Für Büroräume oder Ähnliches darf das gesamte Bau-Schalldämmmaß R_{w,ges} um 5 dB gesenkt werden.

- Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass andere Maßnahmen gleichwertig sind.
- Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Gewässern**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a + b BauGB)
 5.1 Der zum Erhalt festgesetzte Gehölzbestand des Abstandgrünes ist in einer Breite von ≥ 1 m auf Dauer zu erhalten. Ausgefällene Arten sind gleichartig zu ersetzen. Im Bereich der Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen, zum Anpflanzen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind Ergänzungspflanzungen mit Arten der Schlehen-Hasel-Knicks so durchzuführen, dass ein geschlossener, zweireihiger Gehölzbestand auf gesamter Länge entsteht.
 5.2 Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete ist je neu errichtetem Gebäude mindestens ein (1) heimischer Laubbaum oder Obstbaum alter Kultursorte mit einem Stammumfang von mindestens 14-16 cm zu pflanzen. Bereits vorhandene Bäume können auf dieses Pflanzgebot angerechnet werden.
 5.3 Alle anzupflanzenden oder mit einem Erhaltungsgebot versehenen Vegetationselemente sind auf Dauer zu erhalten. Abgänge sind in gleicher Art und Qualität zu ersetzen.
- Zuordnungsfestsetzung**
 (§ 9 Abs. 1a BauGB)
 6.1 Als Kompensation für den Eingriff in das Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften wurde ein Ausgleich von 40 m Knickneuanlage ermittelt. Der erforderliche Knickausgleich wird im städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt.
- Sichtdreiecke**
 (§ 9 Abs. 10 BauGB)
 7.1 Innerhalb der in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Sichtdreiecke Kreuzung Berliner Straße/Jungfernstieg ist das Anlegen von Müllcontainerstellplätzen sowie die zum Einwerfen und zum Entleeren notwendige Halteflächen sowie die Errichtung von Stell- und Parkplätzen unzulässig.
- Von der Bebauung freizuhaltende Flächen**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)
 8.1 Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (Sichtdreiecke) sind Bepflanzungen und jegliche sichtbehindernden Nutzungen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über der zugehörigen Erschließungsstraße zulässig. Ausgenommen sind Bäume mit einer Kronenansatzhöhe über 2,50 m.

Örtliche Bauvorschriften gemäß § 84 Landesbauordnung (LBO)

- Stellplätze**
 1.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) ist je Wohneinheit ein (1) Stellplatz auf dem privaten Baugrundstück herzustellen.
 1.2 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 2 (WA 2) sind je Wohneinheit zwei (2) Stellplätze auf dem privaten Baugrundstück herzustellen.
- Dacheindeckungen**
 2.1 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) sind die Hauptgebäude als Gründächer mit lebenden Pflanzen zu errichten. Solaranlagen (Photovoltaik, Solarthermie) sind allgemein zulässig.
 2.2 Als Dacheindeckung sind in dem Allgemeinen Wohngebiet 2 (WA 2) nur matte Materialien oder begrünte Dächer mit lebenden Pflanzen zulässig. Solar- und Photovoltaikanlagen sind allgemein zulässig.
 2.3 Die Dächer von Garagen und Stellplätzen mit Schutzdach (sog. Carports) sind als Gründächer mit lebenden Pflanzen zu errichten.

Satzung

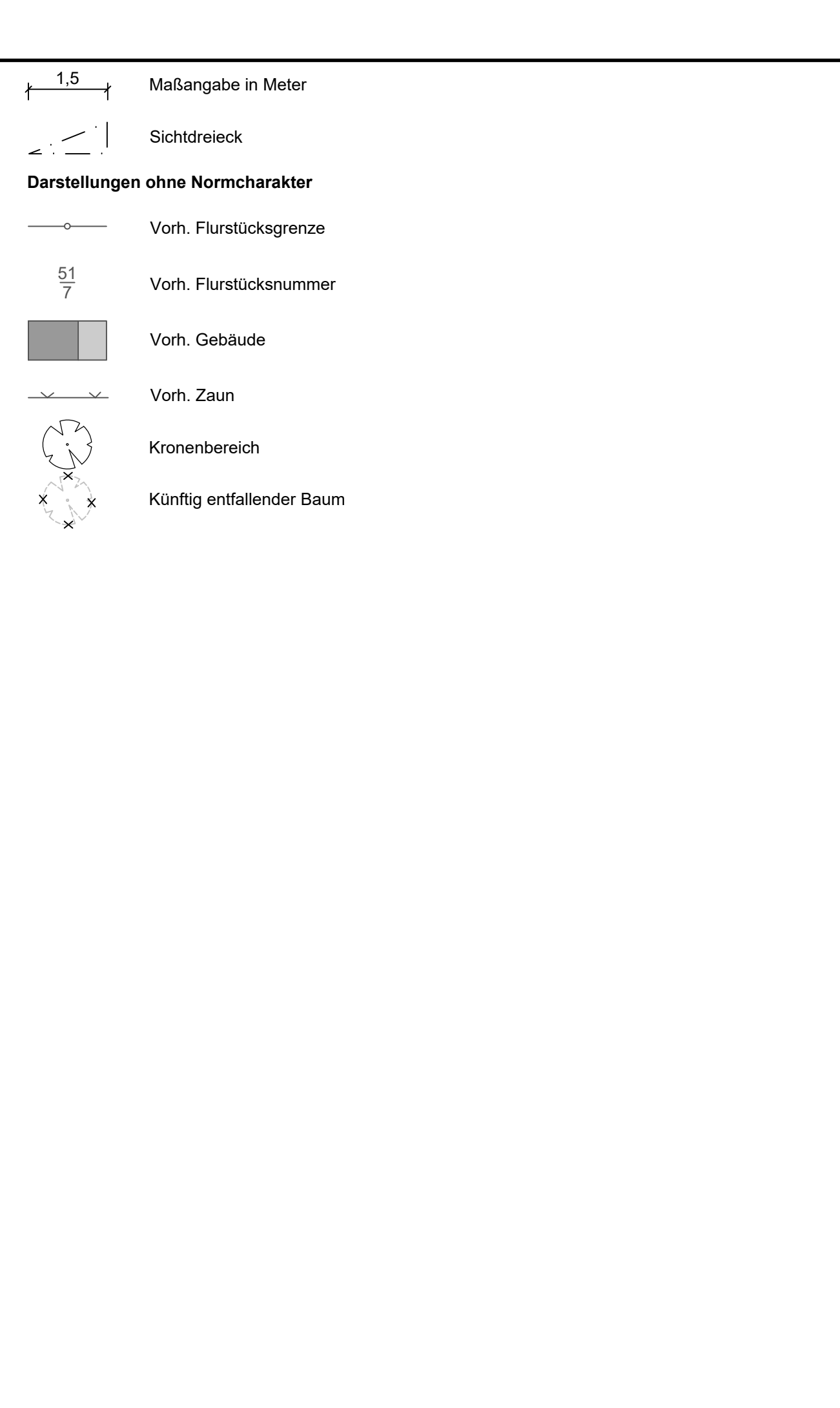
Aufgrund des § 10 i.V.m. § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 55 "Jungfernstieg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Das Gebiet wird wie folgt umgrenzt:

- Südlich der Wohnbebauung „Berliner Straße“
- Westlich des „Neuen Friedhof“
- Nördlich sowie nordöstlich der Straße „Jungfernstieg“

Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
Festsetzungen	
Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB
WA Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
GRZ 0,4 Grundflächenzahl (GRZ)	
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	
GH 40,10 m Gebäudehöhe als Höchstmaß in m über NHN (Normalhöhennull) siehe Text Teil B Ziffer 2	
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO
o Offene Bauweise	
E Nur Einzelhäuser zulässig	
Baugrenze	
Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB
Strassenverkehrsflächen	
Strassenbegrenzungslinie	
Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
Private Grünfläche	
Zweckbestimmung:	
ASG Abstandsgrün	
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Sonstige Planzeichen	
Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
Oberkante Gelände in m über NHN (Normalhöhennull)	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, von Baugebieten	§ 1 Abs. 4 BauNVO



- Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes**
 (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 4.1 In Feldern mit der Bezeichnung LPB III und LBP IV ist zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109-1:2018-01 (Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen) das erforderliche gesamte Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile für alle dem Jungfernstieg (L 49) zugewandten und seitlich an diese anschließenden Außenfassaden gemäß des Lärmpegelbereiches III bzw. IV der DIN 4109-1:2018-01 vorzusehen. Für alle jeweils abgewandten Gebäudefassaden darf das zugeordnete Bau-Schalldämmmaß um 5 dB gesenkt werden.
 4.2 Das erforderliche gesamte Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile an Aufenthaltsräumen in Wohnungen, Übernachtungsräumen in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräumen u. ä. beträgt nach DIN 4109-1:2018-01 bei Lärmpegelbereich III mindestens R_{w,ges} = 35 dB und bei Lärmpegelbereich IV mindestens R_{w,ges} = 40 dB. Für Büroräume oder Ähnliches darf das gesamte Bau-Schalldämmmaß R_{w,ges} um 5 dB gesenkt werden.

Abb. 1: Lärmtechnische Untersuchung Verkehrslärm nach DIN 18005 / 16. BlmSchV (Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH)

- Im gesamten Baufeld sind Schlafräume, Kinderzimmer und Gästezimmer mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, sofern sie nicht an den dem Jungfernstieg (L 49) abgewandten Gebäudefassaden liegen. Wohn-/Schlafräume in Einzimmerwohnungen sind wie Schlafräume zu beurteilen.
- Die Schalldämmmaße sind durch alle Außenbauteile eines Raumes gemeinsam zu erfüllen und in Abhängigkeit des Verhältnisses der Außenwandfläche zur Grundfläche gegebenenfalls mit Korrekturfaktoren zu versehen (siehe DIN 4109-2:2018-02, Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen).
- Die Berechnung des zu erbringenden bewerteten Schalldämmmaßes der Umfassungsbauteile eines Raumes ist jeweils für das tatsächliche Objekt durch einen Sachverständigen (Architekt, Bauphysiker) zu berechnen.

Hinweise

- Vorschriften**
 Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei dem Amt Nortorfer-Land, Niederstraße 6, 24585 Nortorf eingesehen werden.
- Artenschutz**
 Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote des § 44 BNatSchG in Bezug auf die Artengruppe der Fledermäuse und Brutvögel werden gesonderte Bauzeitenregelungen für die Fällung von Bäumen mit Stammdurchmesser >20 cm und die Baufeldfreimachung im Bereich der Gras- und Staudenfluren sowie artenschutzrechtlicher Ausgleich in Form einer 4.540 m² großen standortgerechten, regionaltypischen und gebiets-eigenen Gehölz-anpflanzung erforderlich.

Übersichtskarte ohne Maßstab

Satzung der Stadt Nortorf über den Bebauungsplan Nr. 55 "Jungfernstieg"

Kreis Rendsburg-Eckernförde

GSP
 GOSCH & PRIEWE
 Ingenieurgesellschaft mbH
 Beratende Ingenieure (VBI)

23843 Bad Oldesloe
 Papenburg 4
 Tel.: 0 45 31 / 67 07 - 0
 Fax: 0 45 31 / 67 07 - 79
 E-Mail: info@gsp-gg.de
 Internet: www.gsp-gg.de

Verfahrensstand nach BauGB
 §3(1) §4(1) §3(2) §4(2) §4a(3) §10

Stand: 01.08.2022 / Har. / SR
 P-Nr.: 21-1315