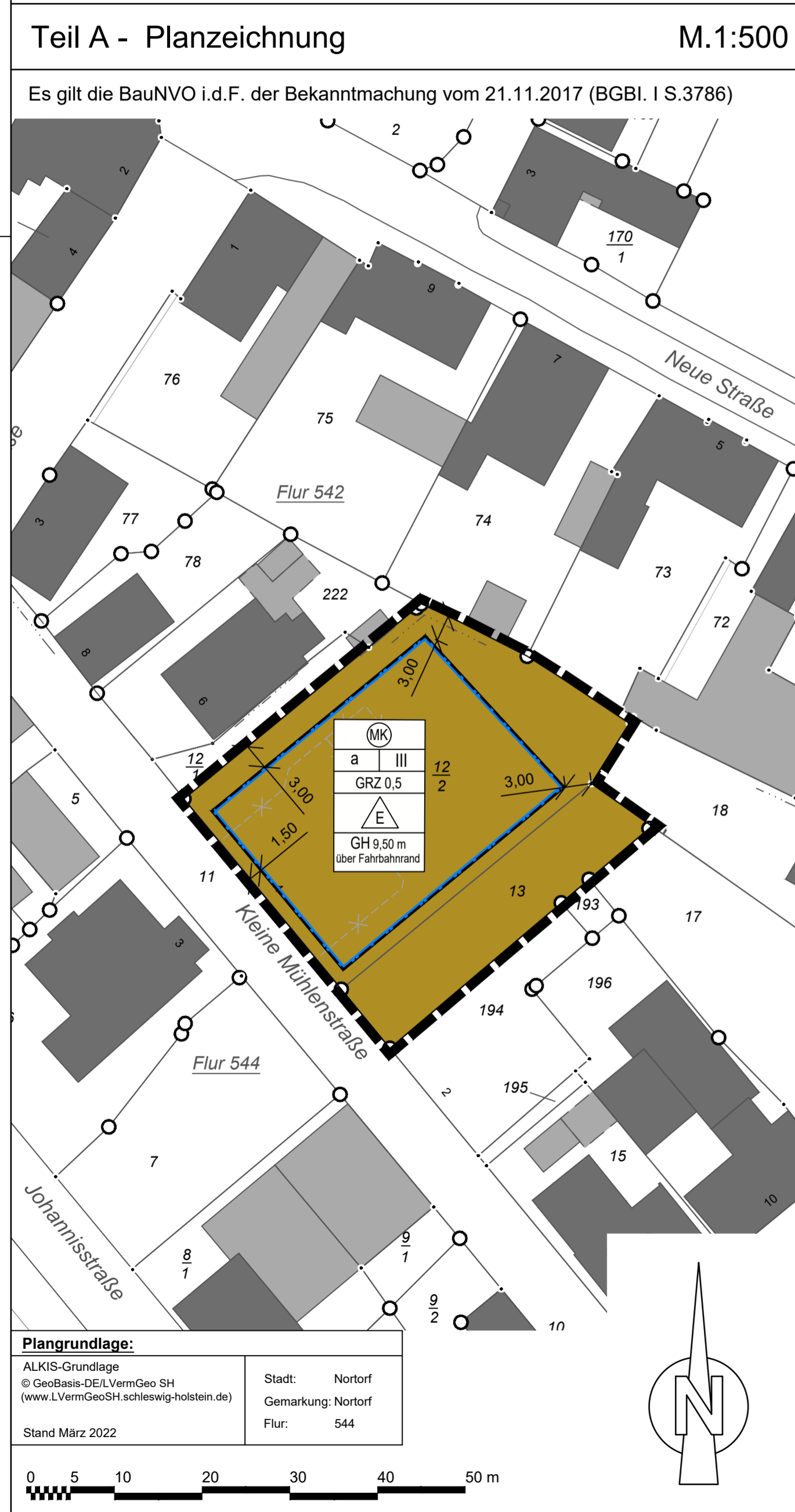


Satzung der Stadt Nortorf über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25b "Kleine Mühlenstraße"



Planzeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterungen	Rechtsgrundlagen
Festsetzungen		
Art der baulichen Nutzung		
	Kerngebiet	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 7 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		
GRZ 0,5	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB § 16 BauNVO
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	
GH 9,50 m	Gebäudehöhe als Höchstmaß in m über Gelände siehe Teil B - Text, Ziffer 2	
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		
	Nur Einzelhäuser zulässig	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO
a	Abweichende Bauweise	
	Baugrenze	
Sonstige Planzeichen		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Maßangabe in Meter	
Darstellungen ohne Normcharakter		
	Vorh. Flurstücksgrenze	
	Vorh. Flurstücksnummer	
	Flurgrenze	
	Vorh. Gebäude	
	Künftig entfallendes Gebäude	

Teil B - Text

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und i.V.m. § 7 BauNVO)
 - Innerhalb des Kerngebietes (MK) sind großflächige Einzelhandelsbetriebe unzulässig, Einzelhandelsbetriebe für Waren des täglichen Bedarfs sind bis zu einer Verkaufsfläche von 550 m² zulässig.
 - Vergnügungsstätten sind unzulässig. In Schank- und Speisewirtschaften darf die für Spielgeräte nutzbare Fläche 15% der Gesamtnutzfläche nicht überschreiten.
 - Wohnnutzungen sind allgemein zulässig.
- Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB sowie § 16 Abs. 2 und 3, § 18 und § 20 BauNVO)
 - Gebäudehöhe**
 - Die Gebäudehöhe entspricht dem höchsten Punkt des Daches bzw. der Oberkante der Attika.
 - Innerhalb des Plangebietes wird eine maximale Gebäudehöhe (GH) durch Höhenangabe über der mittleren Höhe der Straßenachse festgesetzt. Maßgeblich ist die Höhe der Straßenachse über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßenbegrenzungslinie der Straße „Kleine Mühlenstraße“.
 - Grundsätzlich gilt die in der Planzeichnung festgesetzte Gebäudehöhe (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, Fahrstuhlüberfahrten und betriebsbedingte Antennenanlagen sowie untergeordnete Bauteile. Für die v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Gebäudehöhe (GH) um bis zu 1,00 m zulässig.
 - Oberkante Fertigfußboden (OKFF)**
Die Oberkante Fertigfußboden der Gebäude innerhalb des Kerngebietes (MK) ist mindestens 20 cm über der mittleren Höhe der Straßenachse vorzusehen. Maßgeblich ist die Höhe der Straßenachse über die gesamte Grundstücksbreite parallel zur Straßenbegrenzungslinie der Straße „Kleine Mühlenstraße“.
- Abweichende Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, § 22 Abs. 4 BauGB)

Innerhalb des Kerngebietes (MK) ist die Errichtung von Gebäuden mit verringerten seitlichen Grenz- und Abstandsflächen zur Straße „Kleine Mühlenstraße“ (Flurstück 11) entsprechend der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Baugrenzen zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - Außerhalb von Terrassen, Wegen, Stellplätzen, Zufahrten und Traufkanten dürfen Schotter-, Kies- oder Splittflächen nicht angelegt werden.
Nicht überdachte Stellplätze, Zuwegungen, Terrassen und Traufkanten innerhalb des Plangebietes sind aus fugenfesten, wasser- und luftdurchlässigen Belägen (Pflaster mit mind. 20 % Fuganteil, Sickerpflaster, Rasenpflaster, Schotterrassen) mit wasser- und luftdurchlässigen Tragschichten herzustellen.
 - Das auf der privaten Grundstücksfläche anfallende Niederschlagswasser ist auf dieser zur Versickerung zu bringen.

Örtliche Bauvorschriften (§ 84 Landesbauordnung (LBO))

- Stellplätze**
Innerhalb des Kerngebietes (MK) sind je Wohneinheit 0,7 Stellplätze auf dem privaten Baugrundstück herzustellen.
- Werbeanlagen**
Die Summe der Werbeanlagen eines jeden Gebäudes darf eine Fläche von 3 m² nicht überschreiten. Die Summe selbstleuchtender Werbeanlagen eines jeden Gebäudes darf eine Fläche von 1,5 m² nicht überschreiten. Werbeanlagen oberhalb der Traufhöhe, bewegliche Werbeanlagen und Werbeanlagen mit wechselnder Beleuchtung sind ausgeschlossen. Werbeanlagen dürfen nicht mehr als 15 cm über die Gebäudekante hinaus auf öffentlichen Flächen liegen.

Hinweise

- Vorschriften**
Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei dem Amt Nortorfer-Land, Niedernstraße 6, 24585 Nortorf eingesehen werden.
- Artenschutz**
Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote des § 44 BNatSchG in Bezug auf Fledermäuse sind Umbau-, Erweiterungs- und Abrissarbeiten am bestehenden Gebäude rechtzeitig vor dem Eingriff durch einen Fachgutachter hinsichtlich einer möglichen Quartiersnutzung zu überprüfen. Bei einem Besatz als Sommerquartier sind Arbeiten am Gebäudebestand im Zeitraum 1. März bis 31. September nicht zulässig. Bei einem Besatz als Winterquartier sind Arbeiten am Gebäudebestand im Zeitraum 1. August bis 15. Mai nicht zulässig. Bei einer Nutzung als Tagesversteck sind Arbeiten am Gebäudebestand im Zeitraum 1. Februar bis 30. November nicht zulässig, bzw. die Arbeiten sind von Hand durchzuführen. Es sind Ersatzquartiere dem Quartierstyp und dem Artenspektrum im Plangebiet bzw. dessen direkten Umfeld zur Verfügung zu stellen, deren Art, Umfang und zeitliche Umsetzung vom Fachgutachter zu benennen und mit den Fachbehörden abzustimmen sind.

Verfahrensvermerke

- Die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25b wurde im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt.
- Der Ausschuss für Bauen und Umwelt der Stadt Nortorf hat am 20.06.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 11.07.2022 bis 10.08.2022 während der Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 01.07.2022 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt (Nr. 26/2022) des Amtes Nortorfer Land ortsüblich bekannt gemacht.
Auf die Bereitstellung im Internet wurde ebenfalls am 01.07.2022 in der Bekanntmachung im Amtlichen Bekanntmachungsblatt (Nr. 26/2022) des Amtes Nortorfer Land hingewiesen.
Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.amt-nortorfer-land.de/herzlich-willkommen/bauen-wohnen/aktuelle-bauleitplanung zur Beteiligung der Öffentlichkeit ins Internet eingestellt.

4.	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 07.07.2022 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.	Nortorf, den	Siegel Amtdirektor
5.	Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude, mit Stand vom 08.12.2022, in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.	Oldenburg (Holstein), den	Siegel Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
6.	Die Stadtverordnetenversammlung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 04.10.2022 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.	Nortorf, den	Siegel Amtdirektor
7.	Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 04.10.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.	Nortorf, den	Siegel Bürgermeister
8.	Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.	Nortorf, den	Siegel Amtdirektor
9.	Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtverordnetenversammlung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ortsüblich bekannt gemacht 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 mithin am in Kraft getreten.	Nortorf, den	Siegel Amtdirektor

Satzung

Aufgrund des § 10 in Verbindung mit § 13 a des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Nortorf vom 04.10.2022 folgende Satzung über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25b "Kleine Mühlenstraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Übersichtskarte M.1:25000

Satzung der Stadt Nortorf über die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25b "Kleine Mühlenstraße" Kreis Rendsburg-Eckernförde

Verfahrensstand nach BauGB	
\$4(2) \$3(2) \$10 ● ● ●	

GSP
 GÖSCH & PRIEWE
 Ingenieurgesellschaft mbH
 Beratende Ingenieure (VBI)
 23843 Bad Oldesloe
 Papenburg 4 | 67 07 - 0
 Tel: 0 45 31 / 67 07 - 0
 Fax: 0 45 31 / 67 07 - 79
 E-mail: oldesloe@gsp-ig.de
 Internet: www.gsp-ig.de

Stand: 09.09.2022 / SR
 P-Nr.: 22 / 1420