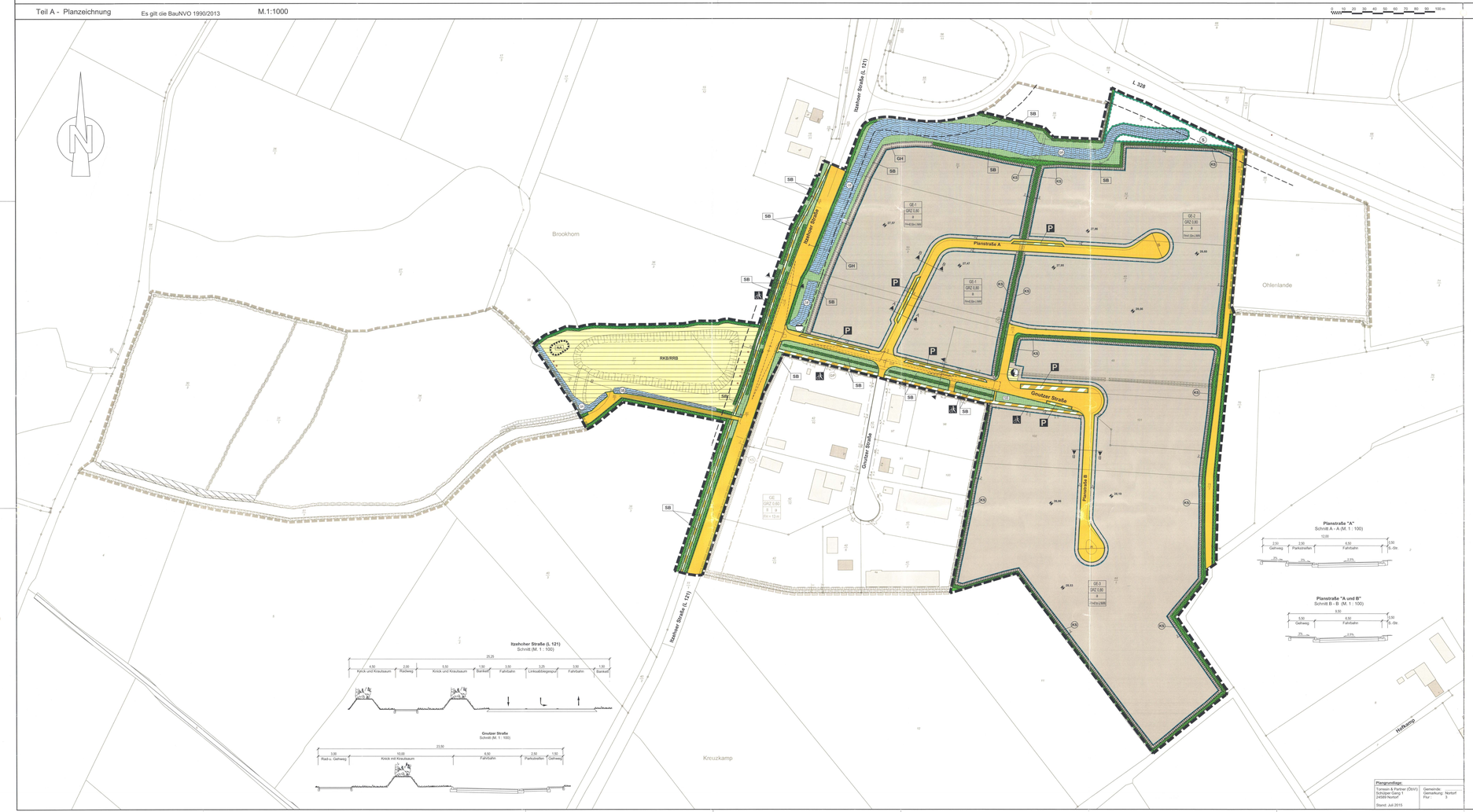
Satzung der Stadt Nortorf über die 2. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Am Hofkamp"

Teil A - Planzeichnung

Es gilt die BauNVO 1990/2013

M.1:1000



Plangrundlage:
Tornesch & Partner (Download)
Schützen Gang 1
24589 Nortorf

Gemarkung: Nortorf
Flur: 3

Stand: Juli 2015

Planzeichenerklärung

Planzeichen Erläuterungen — **Rechtsgrundlagen**

Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung — **§ 9 (1) Nr.1 BauGB**

GE — Gewerbegebiete — § 8 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung — **§ 9 (1) Nr.1 BauGB § 16 BauNVO**

GRZ 0,8 — Geschossflächenzahl (GRZ)

FH — Firsthöhe als Höchstmaß in Meter über NHN (Normalhöhennull)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen — **§ 9 (1) Nr.2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO**

a — Abweichende Bauweise

Baugrenze

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge — **§ 9 (2) Nr.3 und (6) BauGB**

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Zweckbestimmung:
Rad- und Fußweg

A P — Öffentliche Parkfläche

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken — **§ 9 (1) Nr.12, 14 und (6) BauGB**

Flächen für Versorgungsanlagen
Zweckbestimmung:

RKB/RRB — kombiniertes Regenklär- und Rückhaltebecken

Elektrizität

Pumpstation

Grünflächen — **§ 9 (1) Nr.15 und (6) BauGB**

Öffentliche Grünfläche
Zweckbestimmung:

SB — Straßenbegleitgrün

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses — **§ 9 (1) Nr.16 und (6) BauGB**

Wasserflächen
Zweckbestimmung:

(G) — Graben

Pflanzgen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft — **§ 9 (1) Nr.20, 25 BauGB**

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

K5 — Knickschutzstreifen

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

S — Sukzessionsfläche

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

GH — Gehölzstreifen

Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen

Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
Zweckbestimmung:
niederwaldartige Aufforstungen

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes — § 9 (7) BauGB

Grenze des Aufhebungsbereiches

3,00 — Maßangabe in Meter

Nachrichtliche Übernahmen — **§ 9 (6) BauGB**

Anbauverbotszone — § 29 (1A) StrWG oder § 9 (1) FStrG

Geschützter Knick — § 21 (1) LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG

Darstellungen ohne Normcharakter

vorh. Flurstücksgrenze

künftig entfallende Flurstücksgrenze

vorh. Flurstücksnummer

vorh. Gebäude

Sichtdreieck

A A — Lage der Straßenquerschnitte

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33

geschützter Knick außerhalb des Geltungsbereiches

4,00 — Oberkante Gelände in ..... m über NHN (Normalhöhennull)

Teil B - Text

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

1.1 Gemäß § 1 (5) i.V.m. (9) BauNVO sind in den Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

1.2 Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe von max.250 m² 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-, Handwerks- oder Produktionsbetrieb stehen und
c. und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

1.3 Eine Überschreitung der max. zulässigen Verkaufs- und Ausstellungsfläche für den Einzelhandelsbetrieb kann darüber hinaus bis zu max. 900 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Gewerbebetriebe des NG-Handwerks, des Kfz-Handwerks oder holzverarbeitenden Betriebes 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 (2) Nr.2 und 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten sind gemäß § 1 (6) Nr.1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

3. **Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 9 (1) BauNVO**

Die maximal festgesetzten Firsthöhen (FH) mach in den festgesetzten Gewerbegebieten (GE) werden gemäß § 16 (2) Nr.4 BauNVO festgesetzt.

Grundsätzlich gelten die in der Planzeichnung festgesetzten maximalen Firsthöhen (FHmax). Für bestimmte Bereiche sind Ausnahmen wie nachfolgend zulässig:

Von den festgesetzten Firsthöhenbegrenzungen ausgenommen sind betriebsbedingte technische Anlagen, Anlagen für Lüftungen und Kühlung, Solaranlagen und betriebsbedingte Antennenanlagen sowie untergeordnete Bauteile. Durch v.g. Anlagen und Bauteile ist eine Überschreitung der maximalen Firsthöhe (FHmax) um bis zu 2,00 m zulässig.

4. **Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO**

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

5. **Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB.**

5.1 Innerhalb der Flächer für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Zweckbestimmung Knickschutzstreifen sind in einem Abstand von 2,0 m beidseitig der nachrichtlich übernommenen geschützten Knicks (gemessen von dem Knickfuß) folgende Handlungen unzulässig:
- Bodenversiegelungen,
- Errichten von baulichen Anlagen jedweder Art,
- Geländeaufhöhungen und -abgrabungen.

Die Anlage von offenen Versickerungsmöglichkeiten (z.B. Versickerungsmulden) bleibt hiervon unberührt und ist zulässig.

5.2 Die in der Planzeichnung festgesetzte Fläche für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, mit der Zweckbestimmung Sukzessionsfläche (S), werden der landwirtschaftlichen Nutzung entzogen und dienen der natürlichen Entwicklung der Landschaft.

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 Niederwaldartige Aufforstung (NA) ist der standortheimische Gehölzbestand dauerhaft zu erhalten.

6.2 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Zweckbestimmung Gehölzstreifen sind standortheimische Gehölze zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

6.3 Im Plangebiet ist für jeweils 4 angefangene Stellplätze ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Die Baumpflanzungen sind den Stellplätzen zuzuordnen, so daß diese überstellt bzw. durch die Pflanzung gegliedert werden.
Die Mindestpflanzqualität beträgt: Hochstamm / Altebaum 3xv, mDb, 14-16 cm Stammumfang oder gleichwertig.

6.4 Innerhalb der einzelnen Gewerbegrundstücke ist je angefangenen 40 ltd. m angrenzende Verkehrsfläche in einer maximalen Tiefe von 10 m von der Straßenbegrenzungslinie mindestens ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Die Mindestpflanzqualität beträgt: Hochstamm / Altebaum 3xv, mDb, 14-16 cm Stammumfang oder gleichwertig

7. **Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche" gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

Die in der Planzeichnung festgesetzten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche" dürfen durch erforderliche Grundstückszufahrten unterbrochen werden.

8. **Sichtdreiecke gemäß § 37 (1) StrWG**

Von der Bebauung freizuhaltende Flächen im Sichtdreieck sind von jeder sichtbehindernden Nutzung, Bebauung und Bepflanzung über 0,70 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

9. **Zuordnungsfestsetzung gemäß § 9 (1a) BauGB**

9.1 Die im Rahmen des Kommunalen Ökokontos der Stadt Nortorf auf den folgenden Ökoinflächen
- ÖOK 1 Bokelholmer Fischteiche Fläche A'
- ÖOK 2 Bokelholmer Fischteiche Fläche B'
- ÖOK 3 Vorstreder See'
- ÖOK 4 Viekissenkamp'

durchgeführten flächenhaften Ausgleichsmaßnahmen (Entwicklung von Extensivgrünland) werden den Gewerbe-Baugrundstücken im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes anteilmäßig zugeordnet. Die Zuordnung in Schutzgut Boden durch Bodenverwertungen sowie die Beseitigung von Landschaftselementen und Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz sowie als artenschutzfachlichen Ausgleich in der Größenordnung von 113.627 m² zugeordnet.

9.2 Die von der Landwirtschaftskammer begleitete Knickneuanlagen der Ökokonten AZ. 67.0331/8540/1306.0004 und 67003/1/8540.1862.0001 in Kreis Segeberg werden den Gewerbe-Baugrundstücken im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes als naturschutzfachlicher Ausgleich in Knickkulturen sowie als artenschutzfachlicher Ausgleich in der Größenordnung von 379 Rlm zugeordnet.

9.3. Die von der Stiftung Naturschutz im Ökokonto „ÖK 002-01 Predigersu 1" durchgeführten Maßnahmen werden als artenschutzfachlicher sowie als naturschutzfachlicher Ausgleiche den Gewerbe-Baugrundstücken im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes in der Größenordnung von 5.000 m² zugeordnet.

9.4 Die von der Stiftung Naturschutz auf dem Flurstück 53/1 durchzuführenden Maßnahmen werden den Gewerbe-Baugrundstücken im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes als artenschutzfachlichen Ausgleich in einer Größenordnung von 15.314 m² zugeordnet.

Den Verwaltungsvorlagen regelt die Kostenerstattungssatzung gem. § 135 c BauGB der Stadt Nortorf vom 30.03.2016

Hinweise:

1. Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können beim Amt Nortorf-Land, Neiderstraße 8, 24589 Nortorf eingesehen werden.

2. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote des § 44 BNatSchG sind vor dem Fällen aller Eichen diese fachgutachterlich hinsichtlich einer Quartierzeugung für Fledermäuse zu überprüfen und ggf. je nach Ergebnis weitere Maßnahmen vorzunehmen.

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbote des § 44 BNatSchG sind vor dem Roden der Gehölze 15 Fledermauskästen an Überhältern im östlichen Randbr nachzuweisen. Zudem sind hier 25 Haltrichter- und Höhlenmöglichkeiten für Kleinvögel aufzuhängen.

Satzung

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 20.06.2017 folgende Satzung über die 2. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Am Hofkamp", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Satzung der Stadt Nortorf über die 2. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Am Hofkamp". Das Gebiet wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Nordgrenze der Flurstücke 30/2, 31/1, 34/3 sowie des Grundstückes des Regenrückhaltebeckens, weiterhin durch die Südseite der Landesstraße 328 (L328) beginnend östlich des Kreuzungsbereiches mit der Landesstraße 121 (L121),
- im Osten durch die Ostgrenze des Flurstückes 69 (Furkeschulweg Ohlenlande) und den landwirtschaftlichen Weg, der von der L328 bis zur Stadtgrenze führt,
- im Süden durch die Süd- und Südwestgrenze des Flurstücks 44/1 und die Südgrenze der Flurstücke 46, 47 und 48 sowie der Stadt- und Ortsteilgrenze, weiterhin durch die Grundstücke des Regenrückhaltebeckens und den landwirtschaftlichen Weg westlich der L121 abzweigend bis zum nördlichen Nordrßlüx-verlaufenden landwirtschaftlichen Weg,
- im Westen durch die Westseite der L121, die Westgrenze des Flurstückes 30/2 und noch einmal durch die Westseite der L 121 bis zum Kreuzungspunkt mit der L328

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Bauwesen und Umwelt vom 16.02.2015.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 27.02.2015 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt (Nr. 8/2015) des Amtes Nortorfer Land erfolgt.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) Satz 1 BauGB wurde am 13.06.2016 durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (1) i.V.m. § 3 (1) BauGB am 27.10.2015 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Ausschusses für Bauwesen und Umwelt hat am 20.06.2016 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 haben in der Zeit von 06.02.2017 bis 10.03.2017 während der Öffnungszeiten nach § 3 (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 27.01.2017 im Amtlichen Bekanntmachungsblatt des Amtes Nortorfer Land bekannt gemacht (Nr. 4/2017).

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 06.02.2017 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Nortorf, den 17.04.2018 — Amtsdirektor

7. Die Abstimmung mit den benachbarten Gemeinden nach § 2 (2) BauGB ist durch Schreiben vom 06.02.2017 erfolgt.
Nortorf, den 17.04.2018 — Amtsdirektor

8. Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Elmshorn, 11.Juni 2018
öffentlich bestellter Vermessungsingenieur (ÖBVI)

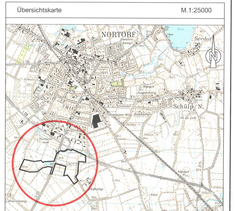
9. Die Stadtvertretervversammlung hat die Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 20.06.2017 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
Nortorf, den 17.04.2018 — Amtsdirektor

10. Die Stadtvertretervversammlung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 20.06.2017 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
Nortorf, den 17.04.2018 — Amtsdirektor

11. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.
Nortorf, den 17.04.2018 — Amtsdirektor

12. Der Beschluss der 2. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretervversammlung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann, und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 20.06.2018 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Rechtsfolgen (§ 215 (1) BauGB) sowie auf die Geltendmachung von Mängeln der Abwägung entsprechend 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 23.04.2018 — Amtsdirektor

Übersichtskarte — M.1:25000



Satzung der Stadt Nortorf über die 2. Änderung und Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Am Hofkamp"

Kreis Rendsburg-Eckernförde

Verfahrensstand nach BauGB

BV1 BV1 BV2 BV3 BV4

GSP Landespflegerische Planung
Dipl.-Ing.(FH) Gerhard Schmidt
Dipl.-Ing.(FH) Jörg Pfeffer
Dipl.-Ing.(FH) Ute Schmidt
Dipl.-Ing.(FH) Ute Schmidt
Dipl.-Ing.(FH) Jörg Pfeffer
Dorfstraße 6 Tel. 04824 / 6 97 97-0
24582 Bordesholm Fax 04824 / 6 97 98
E-mail: info@landpflege-gsp.de

Stand: 24.05.2017/ L