

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 48 "Bereich Jungfernstieg / Niedernstraße und Herbergstraße" der Stadt Nortorf - Texte-

Teil B - Text

1. Art der baulichen Nutzung für Sonstige Sondergebiete gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Sonstige Sondergebiete gem. § 11 (3) Nr. 3 i.V.m. § 1 (5) und (9) BauNVO

- 1.1 In dem Sondergebiet "Einzelhandelszentrum" sind folgende Arten von Nutzungen mit einer Gesamtverkaufsfläche von 3.600 m² zulässig:
- Ein Lebensmittel-Discounter bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 1.000 m².
 - Ein Verbrauchermarkt (Lebensmittel-Vollsortimenter) bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 2.000 m².
 - Ein Drogeriemarkt bis zu einer Verkaufsfläche von maximal 600 m².
 - Betriebe zur Wohnortnahen Grundversorgung (z. B. Bäcker, Obstladen) mit maximal 200 m² Verkaufsfläche, die auf die jeweilige Verkaufsfläche der zugehörigen Einzelhandels-einrichtung angerechnet wird.
- 1.2 Randsortimente der folgenden Liste sind nur bis zu einer Größenordnung von maximal 10% der jeweiligen Verkaufsfläche zulässig. Diese wird auf die jeweilige, maximal zulässige Verkaufsfläche angerechnet.
Randsortimente sind nach der Nortorfer Liste (Ziffer 3.6.1 der Aktualisierung des Zentrenkonzeptes für die Stadt Nortorf durch die CIMA, Lübeck vom 01.09.2009)

- Computer, Telekommunikation	- Schuhe	- Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, Tonträger)
- Kunstgegenstände (incl. Bilderrahmen)	- Lederwaren	- Foto, Film
- Sanitätswaren	- Sportartikel	- Optik
- Drogerieartikel inkl. Apotheken (bei Lebensmittel-, Discounter- und Verbrauchermarkt)	- Schreibwaren	- Uhren und Schmuck
- Lebensmittel inkl. Getränke (bei Drogeriemarkt)	- Spielwaren	- Parfümeriewaren (bei Lebensmittel-, Discounter und Verbrauchermarkt)
- Schnittblumen	- Musikinstrumente	- Handarbeiten, Stoffe, Heimtextilien wie Bettwäsche und Handtücher
- Strickwaren	- Hausrat, Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel	
- Bekleidung	- Zeitschriften / Schreibwaren / Tabak (Kiosksortiment)	

2. Ausschluss von allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 1 (5) BauNVO

- 2.1 Die in Mischgebieten allgemein zulässigen Arten von Nutzungen
- Gartenbaubetriebe (§ 6 (2) Nr. 6 BauNVO)
 - Tankstellen (§ 6 (2) Nr. 7 BauNVO)
 - Vergnügungstätten (§ 6 (2) Nr. 8 BauNVO)
 - Einzelhandelsbetriebe (§ 6 (2) Nr. 3 BauNVO) sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Getränkemärkte und Einzelhandel für ärztliche Hilfsmittel, wie z. B. Hörgeräteakustiker und Optiker.
- 2.2 Die in Allgemeinen Wohngebieten allgemein zulässigen Nutzungen
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden (§ 4 (2) Nr. 2 BauNVO)
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke (§ 4 (2) Nr. 3 BauNVO) sind nicht zulässig.

3. Ausschluss von Ausnahmen gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO

- 3.1 Die im Mischgebiet ausnahmsweise zulässigen Vergnügungstätten (§ 6 (3) BauNVO) sind nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes
- 3.2 Im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Gartenbaubetriebe (§ 4 (3) Nr. 4 BauNVO)
 - Tankstellen (§ 4 (3) Nr. 5 BauNVO)
 - Anlagen für Verwaltungen (§ 4 (3) Nr. 3 BauNVO) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

4. Überschreitung der Grundfläche gem. § 19 (4) BauNVO

- 4.1 Im Sonstigen Sondergebiet darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen und deren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,90 überschritten werden.
- 4.2 Im Mischgebiet des Baufeldes 6 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen und deren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.
- 4.3 Im Mischgebiet des Baufeldes 7 darf die zulässige Grundfläche durch die Grundfläche von Stellplätzen und deren Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden.

5. Abweichende Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO

- 5.1 Im Bereich der abweichenden Bauweise „a1“ gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass Gebäudelängen über 50 m zulässig sind.
- 5.2 Im Bereich der abweichenden Bauweise „a2“ gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass geschlossene Bebauung an das vorhandene Gebäude auf dem Flurstück 196/5 zwingend vorgeschrieben wird.
- 5.3 Im Bereich der abweichenden Bauweise „a3“ gelten die Vorschriften der offenen Bauweise mit der Maßgabe, dass beidseitige Grenzbebauung an den Grundstücksängsseiten in einer Mindestdiefe ab Baulinie von 10 m zwingend vorgeschrieben wird.

6. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen gem. § 9 (1) Nr. 4 BauGB

- 6.1 Innerhalb der Mischgebiete und Allgemeinen Wohngebiete sind Garagen und Nebenanlagen gem. § 12 (6) und § 14 (1) Satz 3 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen unzulässig.
- 6.2 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind zusätzlich zu den festgesetzten Stellplätzen im Ostteil des Flurstückes 15/12 auch Stellplätze für Mitarbeiter im Westen des Flurstückes 15/12 zulässig.

7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 (1) Nr. 6 BauGB

Im Allgemeinen Wohngebiet sind maximal 4 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig.

8. Firsthöhe gem. § 16 (2) BauNVO

Für Vordächer, technische Aufbauten und Solaranlagen wird eine maximale Firsthöhe von 39 m über NN zugelassen.

9. Verkehrsräume gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

- 9.1 Die Anlieferung des Sonstigen Sondergebietes darf nur über die in Teil A festgesetzte Ein- und Ausfahrt am Jungfernstieg in der südwestlichen Ecke des Flurstückes 15/12 erfolgen.
- 9.2 Die in Teil A festgesetzten privaten Grünflächen „Schutz- und Gestaltungsgrün“ entlang der Niedernstraße und dem Jungfernstieg einschließlich der Zierhecke können für die Anlegung von max. 3 fußläufigen Zuwegungen unterbrochen werden.

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

- 10.1 Innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünzug“ sind befestigte Flächen nur in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise zulässig.

11. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 (1) Nr. 25 a + b BauGB

- 11.1 Für die in Teil A festgesetzten Anpflanzgebote von Zierhecken ist folgende Gehölzart zu verwenden:
Ligustrum vulgare
Die Hecken sind dauerhaft mit einer Mindesthöhe von 0,80 m zu erhalten. Abweichungen von der Mindesthöhe im Bereich von Sichtdreiecken sind zulässig. Bei Abgängen ist durch Nachpflanzung ein geschlossener Gesamtcharakter zu erzielen.
Die Mindestpflanzqualität und -dichte beträgt bei:
v.Str. / He. o.B. 100-150; 3,5 Gehölze / lfdm oder gleichwertig
- 11.2 Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutz- und Gestaltungsgrün“ ist als Rasenfläche anzulegen.
Eine Bepflanzung mit Bodendeckern mit einer Höhe von max. 0,80 m Höhe ist hiervon ausgenommen und zulässig.
Weitergehende Anpflanzgebote bleiben hiervon unberührt.
- 11.3 Je angefangene 4 Stellplätze innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ist ein standortheimischer Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Bäume sind innerhalb des Sonstigen Sondergebietes und der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Grünzug" bzw. "Schutz- und Gestaltungsgrün" zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
Der Anteil mittelgroßer bis großer Bäume hat hierbei mind. 50 % zu betragen.
Bei den Baumpflanzungen ist untereinander ein Mindestabstand von 8 m einzuhalten.
Durch offene und begrünte Baumscheiben bzw. alternativ durch baulich-konstruktive Maßnahmen ist je Baum ein durchwurzelbarer Raum von mindestens 12 m² zu sichern.
Die Bäume sind durch bauliche Maßnahmen gegenüber Anfahrschäden zu sichern.
Die Mindestqualität beträgt: Hochstamm 4xv, mDb. ew, STU 20-25 oder gleichwertig.
Sonstige im Sonstigen Sondergebiet bzw. den privaten Grünflächen vorhandene oder zum Anpflanzen festgesetzte Bäume können hierbei angerechnet werden, soweit sie die o.g. Festsetzungen entsprechen.
- 11.4 Für die innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutz- und Gestaltungsgrün“ festgesetzte Baumreihe sind argleiche Laubbäumen zu pflanzen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
Die Mindestqualität beträgt: Alleebaum 4xv, mDb., STU 20-25
- 11.5 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind die Dachflächen als extensive Dachbegrünung nachhaltig zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind Lichtschächte aus Glas und sonstigen durchsichtigen Materialien. Die Errichtung von Solaranlagen bleibt unberührt und zulässig.
- 11.6 Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sowie der Mischgebiete ist je Baugrundstück mindestens 1 Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
Bei Grundstücksgrößen bis 550 m² ist ein kleiner Laubbaum zu pflanzen.
Bei Grundstücksgrößen ab 550 m² ist ein Obstbaum oder mind. mittelgroßer Laubbaum zu pflanzen.
Bei Grundstücksgrößen ab 1.100 m² ist je angefangene weitere 550 m² Grundstücksgröße jeweils ein Laubbaum zusätzlich zu pflanzen.
Auf den Baugrundstücken vorhandene Bäume können hierbei angerechnet werden, soweit sie den o.g. Anforderungen entsprechen.
Die Bäume sind bei Abgang zu ersetzen.
Mindestpflanzqualität: Hochstamm 3xv, mDb., 12-14 cm Stammumfang oder gleichwertig

12. Werbeanlagen gemäß § 84 LBO i.V.m. § 9 (4) BauGB

- 12.1 Es ist nur ein Werbepylon außerhalb des Baufeldes für das gesamte Sonstige Sondergebiet zulässig. Alle anderen Werbeanlagen sind nur unmittelbar am Betriebsort zulässig. Der Pylon darf eine maximale Höhe von 8 m über Stellplatzniveau besitzen.
- 12.2 Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist zulässig, sofern es sich nicht um wechselndes und bewegtes Licht handelt. Die Installation von Skybeamer ist nicht zulässig.
- 12.3 Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist in den Zeiten von 23:00 Uhr bis 06:00 Uhr abzuschalten.
- 12.4 Werbeanlagen oberhalb der festgesetzten maximalen Firsthöhe von 37 m über NN sind nicht zulässig.
- 12.5 Abweichungen von den vorstehenden Festsetzungen (Pkt. 12.1 bis 12.4) sind ausnahmsweise möglich (Hinweis: Abstimmung mit der Stadt Nortorf) (§ 31 (1) BauGB).

13. Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor bzw. zur Vermeidung oder Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des BImSchG gemäß § 9 (1) Nr. 24 BauGB

- 13.1 Innerhalb der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes hier mit der Zweckbestimmung "Schutz vor Verkehrslärm" sind für die dem ständigen Aufenthalt dienenden Räume passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, gekennzeichnet durch die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109.
Für alle Räume muss ein ausreichender Schallschutz durch bauliche Maßnahmen an Außenüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.
Für alle Schlaf- und Kinderzimmer im Bereich mit Überschreitung der nächtlichen Orientierungswerte werden zusätzlich schalldämmte Lüftungselemente erforderlich.
Den Aufenthaltsräumen in Gebäuden sind die in der folgenden Übersicht angegebenen erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße zuzuordnen.

Lärmpegelbereich gem. DIN 4109	erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß erf. R' _{w, res}
III	35 dB(A)
IV	40 dB(A)
V	45 dB(A)
VI	50 dB(A)

Für Büroräume und Ähnliches gelten um 5 dB verminderte Werte.

Die erforderlichen Schalldämm-Maße sind - in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes S_(w+F) zur Grundfläche des Raumes S_G nach Tabelle 9 der DIN 4109 - zu erhöhen oder zu mindern.

Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren auf der Grundlage der Technischen Baubestimmungen (Einführung der DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN 4109, Erlass des Innenministers vom 15.11.1900, -IV850a-516.533.11- Amtsbl. Schl.-H. 1990, Nr. 48/49, S. 666) zu führen.

Abweichungen vom festgesetzten passiven Schallschutz sind in den Baugenehmigungsverfahren möglich, wenn auf der Grundlage der Belastungen aus der Lärmuntersuchung Nachweise durch detaillierte Schallausbreitungsberechnungen vorgelegt werden.

- 13.2 Innerhalb der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes hier mit der Zweckbestimmung "Schutz vor Gewerbelärm" sind die zum ständigen Aufenthalt dienenden Räume an Fassaden, die direkt zum Kundenparkplatz des Einkaufszentrums ausgerichtet sind, nicht zulässig. Dies gilt auch für Außenwohnbereiche wie Balkone und Terrassen.
Abweichungen von dieser Festsetzung sind in den Baugenehmigungsverfahren möglich, wenn auf der Grundlage der Belastungen aus der Lärmuntersuchung Nachweise durch detaillierte Schallausbreitungsberechnungen vorgelegt werden.

Hinweise

A. Alllasten

Der festgestellte Grundwasserschaden ist in Abstimmung mit den Fachbehörden zu sanieren.

B. Schallschutz

Der Betrieb des geplanten Einkaufszentrums führt gemäß Schalltechnischer Untersuchung (Mai 2012) des Ingenieurbüros Gosch-Schreyer-Partner unter Berücksichtigung der Vorbelastung aus vorhandenen Gewerbebetrieben - aus lärmtechnischer Sicht zu keinen Konflikten mit der angrenzenden, vorhandenen und im B-Plan Nr. 48 neu geplanten Wohnbebauung, wenn durch geeignete Maßnahmen dauerhaft sichergestellt wird, dass:

- in der Nachtzeit zwischen 22:00 und 6:00 Uhr keine Warenanlieferung erfolgt.
- der Waren-Nachtverkauf zwischen 22:00 und 6:00 Uhr ausgeschlossen wird.
- der Warenverkauf an Sonn- und Feiertagen auf den Zeitraum zwischen 11:00 und 19:00 Uhr (Bäderregelung) beschränkt wird.
- der übrige Umfang der Marktbetriebe sowie die Lage und Schalleistung sämtlicher Schallquellen den Ansätzen der o. g. Schalltechnischen Untersuchung entspricht.