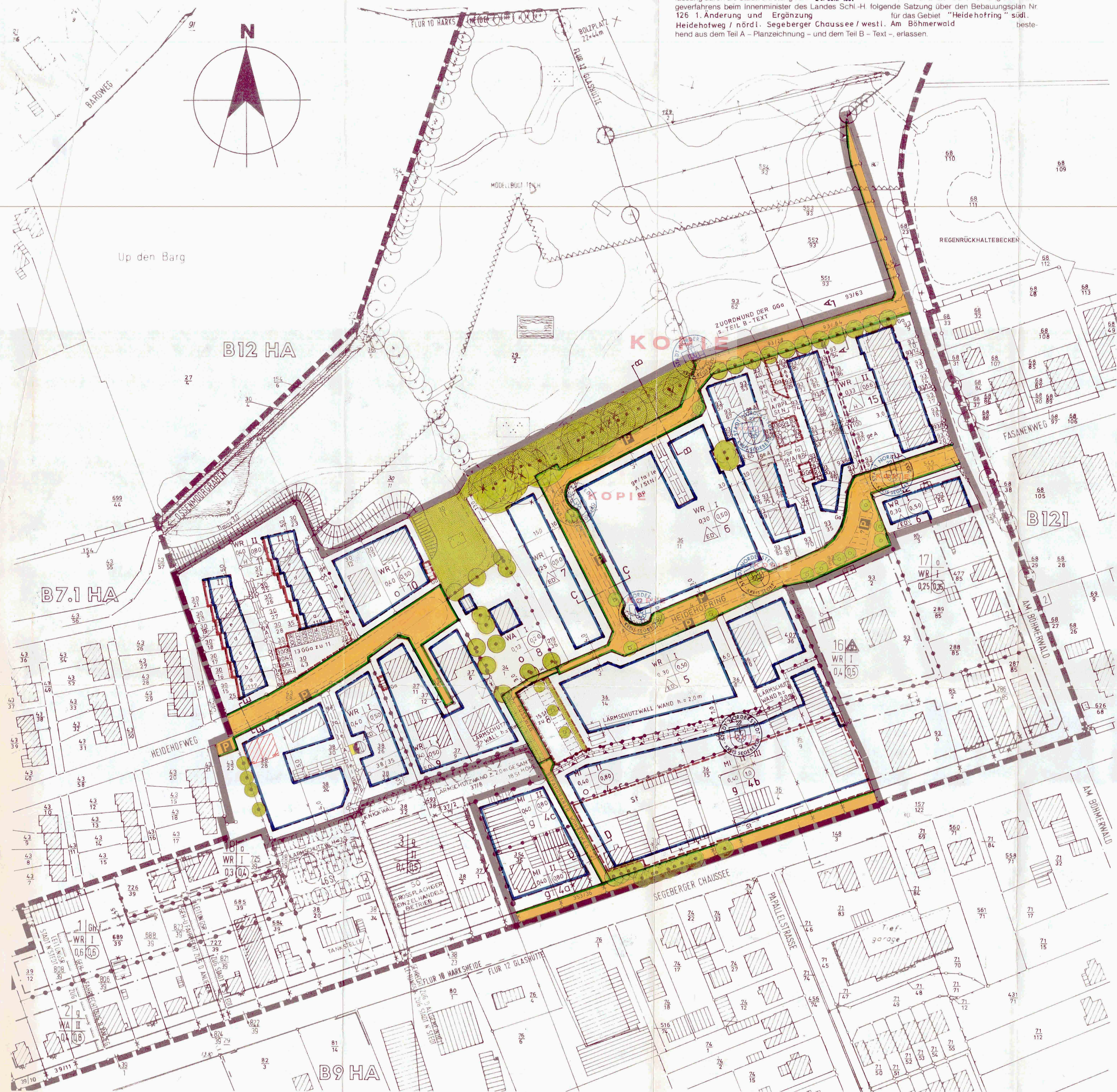


SATZUNG DER STADT NORDERSTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 126 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG

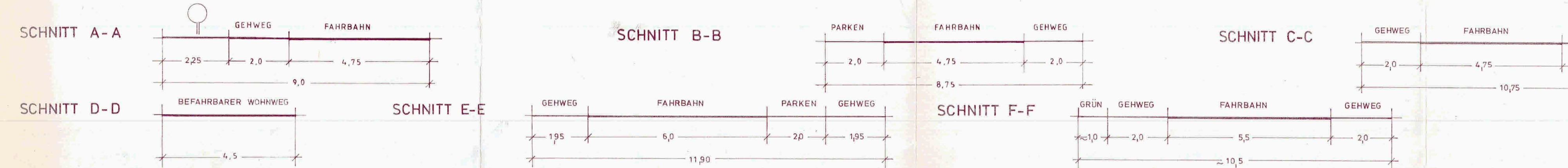
GEBIET: "HEIDEHOFRING" SÜDL. HEIDEHOFWEG / NÖRDL. SEGEBERGER CHAUSSEE / WESTL. AM BÖHMERWALD

ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG VON 1977 / 1986

TEIL A - PLANZEICHNUNG M.1:1000



STRASSENQUERSCHNITTE M.1:100 DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (§ 33b I S. 225f) sowie nach § 82 der Landesbauordnung vom 24. Februar 1983 (LVBl. Schl. Nr. 86) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom **25. JUNI 1991** und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Innenminister des Landes Schl.-H. folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 126 1. Änderung und Ergänzung für das Gebiet "Heidehofring" südlich Heidehofweg / nördlich Segeberger Chaussee / westlich am Böhmerwald" bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung - und dem Teil B - Text - erlassen.

ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNG	RECHTSGRÜNDLAGE
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES	§ 9 (7) BAUGB
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES DER 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG	§ 9 (7) BAUGB
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 (1) NR. 1 BAUGB
	REINES WOHNGEBIET	§ 3 BAUNVO
	ALLOMEINES WOHNGEBIET	§ 4 BAUNVO
	MISCHGEBIET	§ 6 BAUNVO
	VERKEHRSFLÄCHEN	
	ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN EINSCHL. PARKFLÄCHEN, STRASSENBELEUCHTUNGS-, GEH- UND RADWEGE	§ 9 (1) NR. 11 BAUGB
	STRASSENABGRENZUNGSLINIE	§ 9 (1) NR. 11 BAUGB
	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 (1) BAUGB
	GRUNDFLÄCHENZAHL	§ 16 ff BAUNVO
	GESCHOSSFLÄCHENZAHL	§ 16 ff BAUNVO
	ZAHL DER VOLLESGESOSSE ALS HÖCHSTGRENZE	§ 16 ff BAUNVO
	ZAHL DER VOLLESGESOSSE ZWINGEND	§ 16 ff BAUNVO
	ZAHL DER VOLLESGESOSSE ALS MINDEST- UND HÖCHSTGRENZE	§ 16 ff BAUNVO
	BAUWEISE	§ 9 (1) NR. 2 BAUGB
	ÜBERBAUBARE UND NICHTÜBERBAUBARE FLÄCHEN	1. v. m. § 22 BAUNVO
	OFFENE BAUWEISE	§ 22 BAUNVO
	NUR EINZEL- ODER DOPPELHAUSER ZULÄSSIG	§ 22 (2) BAUNVO
	NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG	§ 22 (4) BAUNVO
	GESCHLOSSENE BAUWEISE	§ 22 (3) BAUNVO
	BAULINIE	§ 23 (3) BAUNVO
	BAUGRENZE	§ 23 (3) BAUNVO
	FLÄCHEN FÜR STELLPLATZ, GARAGEN U. CARPORTS	§ 9 (1) NR. 4 BAUGB
	FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSGARAGEN	§ 9 (1) NR. 4 BAUGB
	VON DER BEBAUUNG FREIZUHALTENDE FLÄCHEN (SICHPREHALTEFLÄCHE)	§ 9 (1) NR. 10 BAUGB
	MIT GEHRECHT (ge) ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZUGUNSTEN DER ANLIEGER (A)	§ 9 (1) NR. 21 BAUGB
	MIT GEH- (ge), PARK- (p) UND LEITUNGSBRÜCKEN (lw) ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZUGUNSTEN DER ANLIEGER (A) BZW. DER STADT NORDERSTEDT (StN) UND DER BUNDESPOST	§ 9 (1) NR. 21 BAUGB
	FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN, TRAFOSTATION	§ 9 (2) NR. 4 BAUGB
	GRENZE UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	§ 16 (5) BAUNVO
	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN	§ 9 (1) NR. 15 BAUGB
	ZWECKBESTIMMUNG PARKANLAGE	§ 9 (1) NR. 24 BAUGB
	SCHUTZFLÄCHE MIT LÄRMSCHUTZWALL UND HÖHENANGABE	§ 9 (1) NR. 24 BAUGB
	LÄRMSCHUTZWALL MIT HÖHENANGABE	§ 9 (1) NR. 24 BAUGB
	PFLICHT ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN	§ 9 (1) NR. 25A BAUGB
	BINDUNG ZUR ERHALTUNG VON BÄUMEN	§ 9 (1) NR. 25B BAUGB

II. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

	VORHANDENE BAULICHE ANLAGE WOHNGEBÄUDE/NEBENGEBÄUDE	
	KÜNFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGE	
	VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZE	
	KÜNFTIG FORTFALLENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE	
	KÜNFTIG FORTFALLENDE RAUME	
	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNG	
	BEZEICHNUNG DER BAUGEBIETE	
	ANGRENZENDE B-PLÄNE	
	SONSTIGE TRENNUNGSLINIEN IN AUSICHT GENOMMENE WIEGEPHÜHUNG	
	NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN	
	SICHPREHALTEFLÄCHE	
	GRENZE DES ERHOLUNGSSCHUTZSTREIFENS AM OSSENRODGRABEN (EN 134 L. Pfeil)	

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom **22. NOV. 1988**
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Nordersteder Zeitung" am **07. AUG. 1989** in der "Segeberger Zeitung" am **02. AUG. 1989** und im "Heimatspiegel" am **07. AUG. 1989** erfolgt.

Norderstedt, den **2. SEP. 1991**

STADT NORDERSTEDT
- DER MAGISTRAT -
Bürgermeister

2. Die öffentliche Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ist vom **01. NOV. 1988** bis zum **23. SEP. 1988** erfolgt. Die öffentliche Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ist vom **13. OKT. 1988** bis zum **17. DEZ. 1988** erfolgt. Die öffentliche Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 3 BauGB ist vom **13. OKT. 1988** bis zum **17. DEZ. 1988** erfolgt.

Norderstedt, den **2. SEP. 1991**

STADT NORDERSTEDT
- DER MAGISTRAT -
Bürgermeister

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom **28. SEPT. 1988** zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Norderstedt, den **2. SEP. 1991**

STADT NORDERSTEDT
- DER MAGISTRAT -
Bürgermeister

4. Die Stadtvertretung hat am **3. O. MAI 1989** / **06. NOV. 1989** den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Norderstedt, den **2. SEP. 1991**

STADT NORDERSTEDT
- DER MAGISTRAT -
Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung - und dem Teil B - Text - sowie die Begründung haben in der Zeit vom **1. SEP. 1989** bis zum **11. OKT. 1989** während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedem schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können in der "Nordersteder Zeitung" am **3. O. AUG. 1989** in der "Segeberger Zeitung" am **3. O. AUG. 1989** sowie im "Heimatspiegel" am **3. O. AUG. 1989** ortsüblich bekannt gemacht worden.

Norderstedt, den **2. SEP. 1991**

STADT NORDERSTEDT
- DER MAGISTRAT -
Bürgermeister

6. Der katastermäßige Bestand am **21. AUG. 1991** sowie die in den Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig festgestellt.

Bad Segeberg, den **11. SEP. 1991**

STADT NORDERSTEDT
- DER MAGISTRAT -
Bürgermeister

8. In der geschlossenen Bebauung dürfen die zu errichtenden Gebäude parallel zur Segeberger Chaussee eine maximale Länge von 70,00 m nicht überschreiten. Gem. § 22 Abs. 3 und 4 BauVO.

Ist nach § 5 Abs. 1 letzter Satz LBO die Errichtung der geschlossenen Bauweise im Baugebiet 4a und 4b nicht möglich, so ist die Außenwand und die Abspandfläche so zu gestalten, daß durch spätere Heranrücken von der anderen Grundstücksgrenze die geschlossene Bebauung hergestellt werden kann. Dies gilt nicht, wenn Gem. Abs. 1 die maximale Gebäudehöhe erreicht wurden.

9. Der Grundstücksfläche 1, 5, des § 19 Abs. 3 BauVO sind im Baugebiet 5 Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsgaragenanlagen hinzuzurechnen. Die Gemeinschaftsgaragen sind zugewiesen. Gem. § 21a Abs. 2 BauVO.

10. Die Gebäude in den Baugebieten 5, 6, 7, 9 und 12 sind mit geneigten Dachflächen zu versehen. Dies gilt auch für Dachaufbauten (Gauben). Die Dachneigung darf 45° nicht überschreiten. Abweichungen für untergeordnete Dachteile wie Gauben, Erker etc. sind zulässig. Die Firsthöhe von Gauben muß mindestens 1,50 m unter der Firsthöhe des Hauptgebäudes liegen. Die Gebäude im Baugebiet 4a bis 4c sind mit geneigten Dachflächen von mindestens 20° zu versehen. Für von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbare Gebäudeanteile (Überschdachung von Treppentritten o. ä.) ist die Errichtung von Flachdächern zulässig. Dies gilt auch für Garagen und Nebenanlagen. Gem. § 82 LBO.

11. Innerhalb der von der Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen (Sicht- und Freizeitanlagen) ist jegliche Bebauung und Bepflanzung über 0,70 m über die oberste Pubwegfläche unzulässig.

12. In den Baugebieten 4a, 4b und 4c sind Werbeanlagen nur mit folgenden Einschränkungen zulässig:

Sofern sie an Gebäude angebracht sind dürfen sie eine Abmessung von einer maximalen Höhe von 1,00 m und einer max. Länge von 4,20 m nicht überschreiten und unmittelbar am Gebäude bis max. 3,50 m Höhe angebracht werden. Freistehende Werbeanlagen in Form von Famenmästen und Famenmasten sind unzulässig. Andere freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 3,50 m nicht überschreiten. Sie können ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Flächen zugelassen werden.

13. Die im Baugebiet 11 zulässigen erdgeschossigen traufseitigen Anbauten sind so zu errichten, daß die oberkante der Dachhaut des Anbaus mit der oberkante des vorhandenen Balkons abschließt und die oberkante der Dachhaut des Anbaus gemessen an der Außenfront des Anbaus 2,20 m über der oberkante des Erdgeschossfußbodens liegt.

14. Die unter Ziff. 13 aufgeführten Anbauten sind ohne seitlichen Grenzabstand zu errichten (§ 22 BauVO). Die Vorschriften des § 28 der LBO bezüglich der Brandhöhe sind dabei zu beachten.

15. Für die Rahmenkonstruktion der unter Ziff. 13 aufgeführten Anbauten sind mit Ausnahme der Brandwände die Materialien feuerfestes Gestein, Metall oder Holz zu verwenden. Die Aufschaltung und Dachdeckung ist in Glas auszuführen (§ 82 LBO). Flachdächer bzw. deren Ausführung in Beton o. ä. sind nicht zulässig.

16. Untergeordnete Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauVO sind nur wie folgt zulässig:

Terrassen einschließlich Terrassenüberdachungen außerhalb der überbaubaren Flächen bis zu einer Tiefe von 3,00 m bei Einzel-Einfamilienhäusern.

Bei Doppelhäusern und Hausgruppen darf die Tiefe der Terrasse 3,00 m nicht überschreiten. Im Baugebiet 11 sind nach Errichtung der Anlagen nach Ziff. 13 keine weiteren Terrassenüberdachungen o. ä. zulässig.

Terrassentrennwände sind bis zu einer Höhe von 2,00 m und entsprechend der Terrassenlänge zulässig. Sie sind nur aus Holz oder Mauerwerk entsprechend der Fassade zulässig (§ 82 LBO).

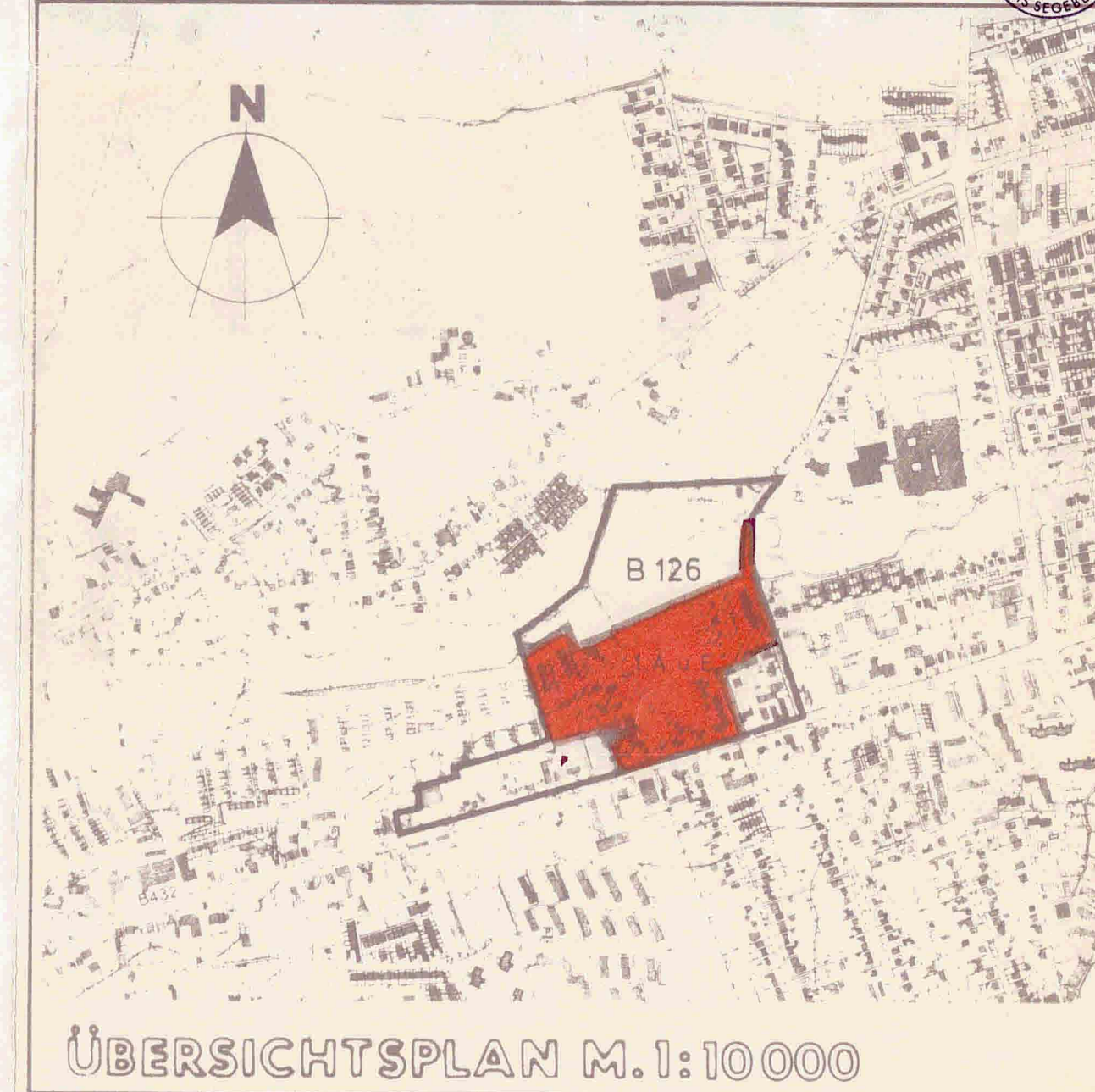
Geräteschuppen, Lauben u. ä. sind bis zu 10 qm umbauten Raumes außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig (Ziff. 13 Abs. 2 BauVO).

17. Die in der Planzeichnung (Teil A) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BAUGB als Längsparkstellen festgesetzten öffentlichen Parkplätze befinden sich im Bereich der Grundstückszufahrten.

18. Die im Baugebiet 4c festgesetzte Schutzfläche mit Lärmschutzwand ist flächendeckend mit heimischen Laubbäumen zu bepflanzen. Ein Lärmschutzwand errichtet, ist diese zu begrünen (§ 25a/b BAUGB).

19. Stell- und Parkplatzeinrichtungen sind in der Art herzustellen, daß die Sicherung in den Untergang erfolgen kann. Gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB.

20. Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen der Lärmschutzeinrichtungen ist die Höhenlage der Kellerdecke (Erdgeschossfußboden) der realisierten Neubebauung in den Baugebieten 5 und 9.



STADT NORDERSTEDT 611 PLANUNGSABTEILUNG						
BEBAUUNGSPLAN NR 126 NORDERSTEDT 1. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG GEBIET: "HEIDEHOFRING" SÜDL. HEIDEHOFWEG / NÖRDL. SEGEBERGER CHAUSSEE / WESTL. AM BÖHMERWALD						
PLAN-NUMMER	BEARBEITET	GEZEICHNET	ERGÄNZT	GEÄNDERT	GEÄNDERT	GEÄNDERT
ENTWURF	DEUTENBACH	WIERSCHY	22.05.1991	23.02.1989	21.10.1989	22.03.1989
NAMEN	DEUTENBACH	WIERSCHY	23.02.1989	21.10.1989	21.10.1989	21.10.1989
DATUM	01.12.1988		10.04.1989	30.11.1989	17.10.1990	12.02.1990
NASSTAB	1:1000					
	NORDERSTEDT, DEN					