

Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr. 137 Neufassung Norderstedt

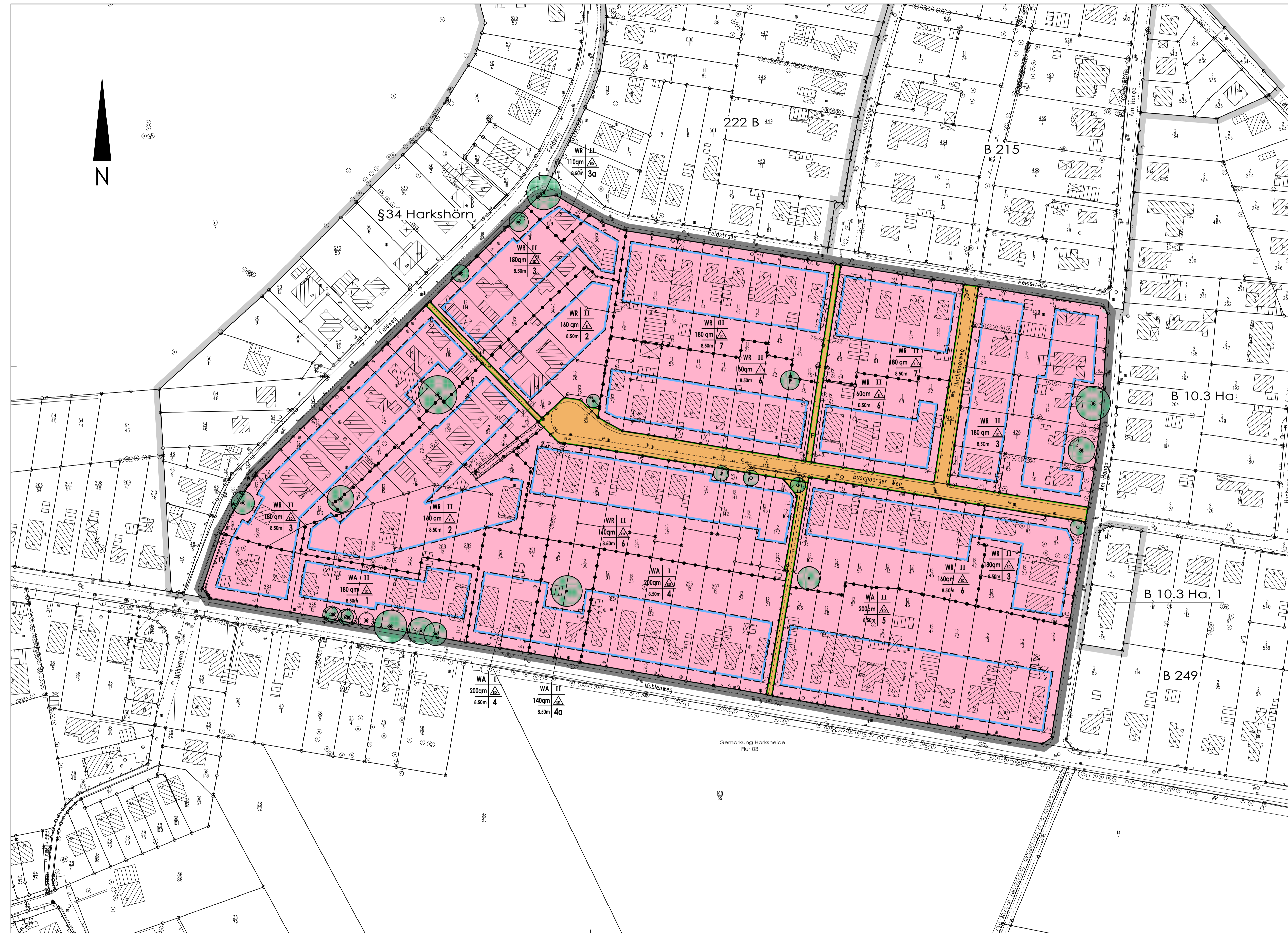
"Harkshörn Süd"

Gebiet: Mühlenweg / Feldweg / Feldstraße / Am Hange

Es gilt die Baunutzungsverordnung von 1990

Teil A - Planzeichnung -

M. 1 : 1000



Teil B - Text -

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom 30.10.2007 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 137 Norderstedt Neufassung "Harkshörn Süd" für das Gebiet Mühlenweg / Feldweg / Feldstraße / Am Hange, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNG	RECHTSGRUNDLAGE
-------------	-------------	-----------------

1. FESTSETZUNGEN (Anordnungen normativen Inhalts)

Art der baulichen Nutzung

WR	Reines Wohngebiet	§ 3 BauNVO
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

GR 200 qm	Höchst zulässige Größe der Grundflächen der baulichen Anlage	§ 16 ff BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)	§ 16 ff BauNVO
OK 10,5 m über NN	Höchstmaß baulicher Anlagen in ... m über einem Bezugspunkt (FH Traufhöhe, FH Firsthöhe, OK Oberkante)	§ 16 ff BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 16 ff BauNVO
	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO

Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Fußweg	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

	Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Anpflanzen von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

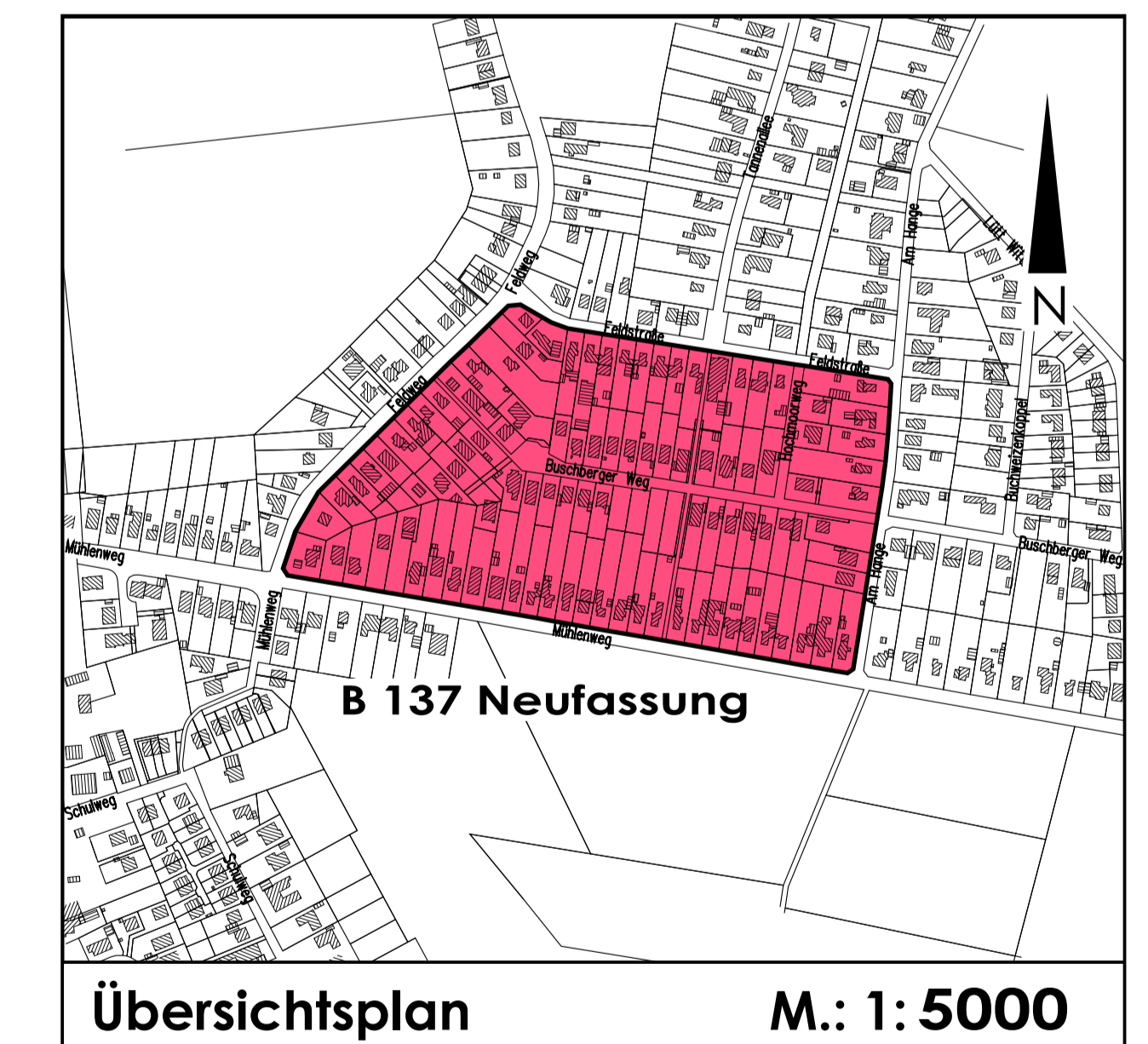
Sonstige Planzeichen

	Mit Geh-, Fahr-, [ta] und Leitungsrechten (le) zu belastende Flächen, basise Darstellung	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugruben, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugrubens	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB

2. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

	Vorhandene Flurstücksgrenzen
	Bezeichnung des Baugrubens, Flurstücksbezeichnung
	Vorhandene bauliche Anlagen
	Künftig fortfallende bauliche Anlagen
	Standort Baum
	Arcaden und Durchgänge
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs eines angrenzenden Bebauungsplans
	Fluggrenze

- In den Baugruben 1, 4, 5 sind von den nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig, die Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), 4 (Gartenbaubetriebe) und 5 (Tankstellen).
- In den Baugruben 2 + 6 sind von den nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig, die Nr. 1 (Läden und Handwerksbetriebe) und Nr. 2 (Anlagen für soziale, kulturelle, gesundheitliche, sportliche Zwecke).
- In den Baugruben 3 + 7 sind von den nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig, die Nr. 1 (Läden und Handwerksbetriebe).
- In allen Baugruben sind je selbständigem Wohngebäude nicht mehr als 3 Wohneinheiten zulässig.
- In den Baugruben 4, 5 und 7 können ab einer Tiefe von 20 m, gemessen von der Straßenkante Mühlenweg, bzw. Feldstraße, auch mehrere Grundstücke in abwechselnder Bauweise als Hausgruppe zusammenhängend bebaut werden.
- Gemäß § 31 (1) BauGB kann die festgesetzte Grundfläche ausnahmsweise bis zu 20% überschritten werden, wenn dabei eine Gebäuhöhe von 3,50 m nicht überschritten wird und keine Aufenthaltsräume in anderen Geschossen im Sinne von § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO geschaffen werden.
- Für die Baugruben werden folgende Mindestgrundstücksgrenzen festgesetzt:
 - Baugruben 2 + 6 von 460 qm,
 - Baugruben 1, 3 und 7 von 520 qm,
 - Baugruben 4 + 5 von 570 qm.
 Ausnahmsweise kann die Mindestgrundstücksgrenze unterschritten werden, wenn das beantragte Vorhaben eine kleinere Grundfläche als zulässig aufweist, und damit eine GRZ von 0,35 in Relation zum Baugrundstück eingehalten wird.
- Stellplätze, Garagen, Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, Geräteschuppen u.ä. sind außerhalb der überbaubaren Flächen bis max. 30 qm zulässig, Terrassenüberdachungen und überdeckte Freizeite sind außerhalb der überbaubaren Flächen bis max. 15 qm zulässig. In den Baugruben 4, 5, 6 + 7 darf die rückwärtige Baugrenze mit diesen Anlagen um max. 10 m überschritten werden. Ausnahmsweise ist bei sehr kleinen Grundstücken (größer 50 qm) auch eine überschneidende Baugrenze bis 20 m zulässig, wenn sich dies aus der Grundstückslage ergibt.
- Als Entladung zum Mühlenweg ist ein mind. 1 m breiter Grünstreifen mit einer Heck- oder Strauchpflanzung anzulegen. Ausnahmsweise können dort Sichtschutzelemente bis 2,0 m Höhe zugelassen werden, die nach außen die Wirkung einer Hecke oder sonstigen dichten Pflanzung vermitteln. Dies gilt nicht im Bereich mit einem Entladungsbereich für Großbaumsbestand.
- Solfern in allen Baugruben in den Vorgartenbereichen Stellplätze oder Garagen errichtet werden, sind mind. 50 % der Flächen im Vorgarten, außerhalb der überbaubaren Flächen zu begrünen.
- Für festgesetzte Anpflanzungen sind standortgerechte Laubbäume (1 auch hochstämmiger Obstbaum) zu verwenden (gem. Planstelle 1), für die mit Anpflanzungs- und Erhaltungsgarantien festgesetzten Gehölze sind bei deren Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- In den Baugruben 4, 4a, 5, 6 und 7 muss rückwärtig mindestens 1 Baum zwischen hinterer Baugrenze und Grundstücksgrenze gepflanzt werden. Auf dem Grundstück vorhandene Bäume können angerechnet werden.
- Im Kronenbereich (einschl. 1,50m Schutzstreifen) der festgesetzten Bäume und Sträucher sind Abgrabungen, Geländeauffüllungen, Nebenanlagen, Stellplätze und sonstige Veränderungen unzulässig. Ausnahmsweise sind unweitere Abweichungen von Satz 1 nur im Bereich von vorhandenen Erschließungsanlagen zulässig. Dabei ist der Erhalt der Bäume durch fachgerechten Kronenschnitt u./o. fachgerechte Wurzelbehandlung zu sichern.



1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 30.05.2004. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Norderstedter Zeitung" am 21.06.2004 erfolgt.

Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.07.2006 frühzeitig von der Planung unterrichtet und zur Auslegung auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad zur Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 12.10.2006 und vom 13.10.2006 bis 13.11.2006 durchgeführt.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr hat am 01.02.2007 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 137 Norderstedt Neufassung "Harkshörn Süd" mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.02.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.03.2007 bis 02.04.2007 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 14.02.2007 in der "Norderstedter Zeitung" artzublich bekannt gemacht.

Die Stadtvertretung hat die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 30.10.2007 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 30.10.2007 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschlussigt.

Norderstedt, den 09.11.2007

Stadt Norderstedt
D.S.
gez. Grote
Oberbürgermeister

2. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiernit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Norderstedt, den 09.11.2007

Stadt Norderstedt
D.S.
gez. Grote
Oberbürgermeister

3. Der katastermäßige Bestand am 17.04.2008 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Segeberg, den 05.03.2008

Katasteramt
D.S.
gez. Leibbrand

4. Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 13.03.2008 in der "Norderstedter Zeitung" artzublich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Vertagung von Vertretungs- und Formvorschriften und von Wägeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 14.03.2008 in Kraft getreten.

Norderstedt, den 17.03.2008

Stadt Norderstedt
D.S.
gez. Grote
Oberbürgermeister

Stadt Norderstedt		Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr	
Amf 60		Stadtplanung	
Team 6013		Name	Datum
Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr. 137 Neufassung Norderstedt "Harkshörn Süd" Gebiet: Mühlenweg / Feldweg / Feldstraße / Am Hange	Bearbeitet	Dauertbach	Mai 2006
	Gezeichnet	v.Gruchoła	07.09.2006
	Ergänzt		
	Geändert	v.Gruchoła	18.12.2006
	Geändert	v.Gruchoła	22.01.2007
	Geändert		
Maßstab 1:1000			Norderstedt, den 30.10.2007