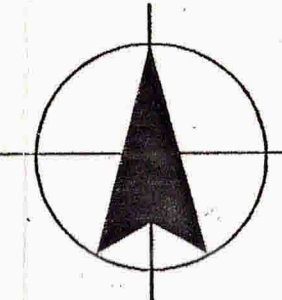


SATZUNG DER STADT NORDERSTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 159 (NEUFASSUNG), 1.ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG

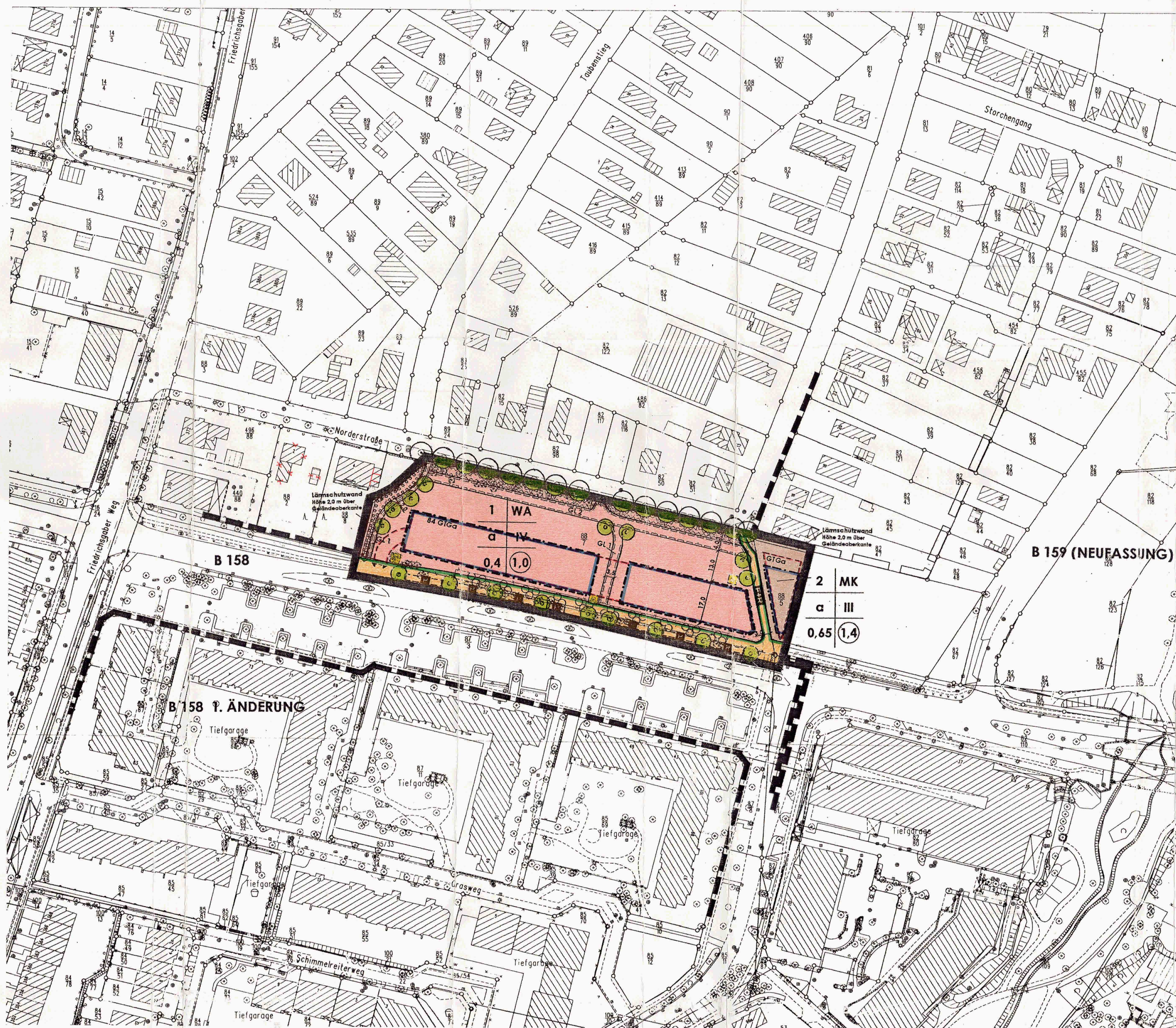
GEBIET: "ZWISCHEN NORDERSTRASSE UND RATHAUSALLEE"

ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG VON 1990

TEIL A - PLANZEICHNUNG M.1:1000



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 07.05.2002 und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Innenminister des Landes Schleswig-Holstein folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 159 (Neufassung), 1. Änderung und Ergänzung für das Gebiet: "Zwischen Norderstraße und Rathausallee", bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung - und dem Teil B - Text -, erlassen.



- Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 07.05.2002... Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Norderstedter Zeitung" am 22.05.2002 erfolgt.
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 05.04.1998 bis 08.02.1998 durchgeführt.
Auf Beschluss der Stadtvertretung vom 29.05.2002 wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB § 3 Abs. 3 des BauGB in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen.
Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 17.05.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Der Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr hat am 05.02.2002 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung - und Teil B - Text - sowie die Begründung haben in der Zeit vom 29.05.2002 bis 29.05.2002 zum während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegung für jeden Mann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können in der "Norderstedter Zeitung" am 22.05.2002 öffentlich bekannt gemacht worden.
Norderstedt, den 28. März 2003
Stadtrat Nordstedt
Gritta Bürgemeister
- Der käufertaugliche Bestand am 28. März 2003 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bezeichnet.
Bad Segeberg, den 6. Mai 2003
Katholikamt
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 05.02.2002 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung hat in der Zeit vom 29.05.2002 bis 29.05.2002 während der Dienststunden erneut öffentlich ausliegen. Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur in den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegung für jeden Mann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, in der "Norderstedter Zeitung" am 22.05.2002 öffentlich bekannt gemacht.
Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 13 Nr. 2 BauGB durchgeführt.
Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 07.05.2002 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
Norderstedt, den 28. März 2003
Stadtrat Nordstedt
Gritta Bürgemeister
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet und ist bekanntzumachen.
Norderstedt, den 28. März 2003
Stadtrat Nordstedt
Gritta Bürgemeister
- Der Beschluss des Bebauungsplanes 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 05.02.2002, in der "Norderstedter Zeitung" bekannt gemacht worden.
In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit einer Vertiefung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln 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 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 05.02.2002, in Kraft getreten.
Norderstedt, den 28. März 2003
Stadtrat Nordstedt
Gritta Bürgemeister

TEIL B - TEXT

- PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § (1) BAUGB**
- Bauliche Nutzung**
 - Für das Baugelbiet 1 ist die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten nur im Zusammenhang mit der baulichen Nutzung des Baugelbiets 9 des Bebauungsplans Nr. 159 (Neufassung) zulässig. [§ 9 (1) 1, 2 und 4 BauGB]
 - Nutzungsbeschränkungen**
 - In dem Baugelbiet 1 sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - nicht zulässig. [§ 9 (1) 1 BauGB, § 1 (4) und § 4 (3) BauNVO]
 - In dem Baugelbiet 2 sind Vorgängerstätten, die nach § 7 (2) 2 BauNVO allgemein zulässig sind, und Tankstellen, die nach § 7 (3) 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, sowie von den Anlagen des Einzelhandels großräumige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 (3) BauNVO nicht zulässig. [§ 9 (1) 1 BauGB, § 1 (5) und (6) 1, § 7 (2) 2 und (3) 1 und § 11 (3) BauNVO]
 - Im Baugelbiet 1 sind im Dachgeschoss nur Abstellräume und Trockenräume zulässig. [§ 9 (3) 1 BauGB, § 1 (7) BauNVO]
 - Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
 - Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nach § 19 (4) 3 BauNVO sind Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut werden bis zu
 - einer GRZ von 0,5 im Baugelbiet 1 und
 - einer GRZ von 1,0 im Baugelbiet 2 zulässig. [§ 9 (1) 2 BauGB, § 19 (4) 3 BauNVO]
 - In dem Baugelbiet 1 ist im Bereich der abweichenden Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO eine Bebauung in einer Länge von mehr als 30 m unter Beachtung der seitlichen Grenzabstände zulässig. [§ 9 (1) 2 BauGB, § 19 (4) 3 BauNVO]
 - Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, einschließlich Tiefgaragen und Gemeinschaftsanlagen**
 - In dem Baugelbiet 1 ist die Gemeinschaftstiefgarage nur auf der dafür festgesetzten Fläche zulässig. [§ 9 (1) 4 BauGB, § 12 (6) BauNVO]
 - In dem Baugelbiet 1 sind oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig. [§ 9 (1) 4 BauGB, § 12 (6) BauNVO]
 - In dem Baugelbiet 1 sind Nebenanlagen als Gebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig. [§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 (1) BauNVO]
 - In dem Baugelbiet 1 sind an mindestens zwei Stellen Spielflächen für Kleinkinder gem. § 10 LBO anzulegen. [§ 9 (1) 22 BauGB]
 - Pflanzbindungen und Pflanzflächen**
 - Für die mit Anpflanzungsgebot festgesetzten Gehölze sind bei deren Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. [§ 9 (1) 25 b BauGB]
 - Eine Baustellenbeschilderung ist nur von der Rathausallee zulässig. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Baumstreifen an der Norderstraße gegen Überfahren und Beparken dauerhaft und wirksam zu sichern. [§ 9 (1) 25 b BauGB]
 - Neu zu pflanzende Bäume in befestigten Flächen sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mind. 10,0 qm zu versehen, die gegen Überfahren durch Kfz zu sichern sind. [§ 9 (1) 25 a BauGB]
 - Im Baugelbiet 1 ist die Tiefgaragenzufahrt mit Pergolen in Höhe des umliegenden Geländes in einer Länge von mehr als 1,00 m mit Schling- und Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. [§ 9 (1) 25 a BauGB]
 - Herausragende Gebäudeanteile der Tiefgaragen, einschließlich erforderlicher Absturzsicherungen von mehr als 1,00 m Höhe, sind mit Schling- und Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. [§ 9 (1) 25 a BauGB]
 - Lärmschutzwände sind beidseitig mit Schling- und Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. [§ 9 (1) 25 a BauGB]
 - Für die Anpflanzung von Schling- und Kletterpflanzen ist ein Pflanzstreifen von mindestens 0,50 m Breite einzurichten. [§ 9 (1) 25 a BauGB]
 - Für festgesetzte Anpflanzungen sind einheimische standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden (gem. Pflanzliste). [§ 9 (1) 25 a BauGB]
 - Freistehende Müllboxen, Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sind in voller Höhe einzuzünnen. [§ 9 (1) 25 a BauGB]
 - Maßnahmen zur Minimierung der Versiegelung und zum Schutz des Wasserhaushaltes**
 - Freiflächen auf Tiefgaragen müssen mit Ausnahme von Fußwegen und Terrassenbereichen eine Erdschichtüberdeckung von mindestens 0,50 m bzw. mindestens 0,80 m für Baumpflanzungen aufweisen und begrünt werden. [§ 9 (1) 20 BauGB]
 - Die mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Stadt Norderstedt belasteten Flächen sind mit einem graugrünpflanzbaren Schiechthelmschilf in einer Breite von 1,50 m zu integrieren. [§ 9 (1) 20 BauGB]
 - Die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf mind. 0,50 m Tiefe wiederherzustellen. [§ 9 (1) 20 BauGB]
 - Der Oberflächenabfluss der überbaubaren Flächen ist so weit wie möglich auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen. [§ 9 (1) 20 BauGB]
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - Die Eingriffe des Bebauungsplans Nr. 159 (Neufassung), 1. Änderung und Ergänzung, verursachen einen Ausgleichsbedarf von 14.589 qm gehörsartigen Ausgleichs zusätzlich 270 lfm Knick, was einem Flächenverbrauch von 15.339 qm zusätzlich 270 lfm Knick entspricht. Davon werden eine Ausgleichsfläche von 10.111 qm zusätzlich 270 qm lfm Knick im Bebauungsplan Nr. 241 der Stadt Norderstedt, Flur 9 Harksheide, Flurstücke 4/3 flw., 3/7 flw., 14/2 flw., 17/13 flw., sowie eine Ausgleichsfläche von 5.228 qm östlich der Jägerstraße, Flur 9 Garstedt, Flurstück 21 flw., dem Bebauungsplan Nr. 159 (Neufassung), 1. Änderung und Ergänzung, zugeordnet. [§ 9 (1) 20 BauGB]
 - Immissionsschutz**
 - Entlang der Rathausallee sind in dem Baugelbiet 1 für die straßenseitigen Aufenthaltsräume Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden gemäß DIN 4109
 - für den östlichen Gebäudeteil, Lärmpegelbereich V,
 - 45 dB erforderliches Luftschalldämmmaß R' der Außenbauteile
 - für den westlichen Gebäudeteil, Lärmpegelbereich IV,
 - 40 dB erforderliches Luftschalldämmmaß R' der Außenbauteile
 vorzusehen. [§ 9 (1) 24 BauGB]
 - Zusätzlich sind in dem Baugelbiet 1 für die straßenseitigen Aufenthaltsräume schallschützende Lüftungen vorzusehen, die auch in Lüftungsstellung das geforderte Schalldämmmaß sicherstellen. [§ 9 (1) 24 BauGB]

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § (4) BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 92 LBO

- Gestaltung der baulichen Anlagen**
 - Für das Baugelbiet 2 ist die Gestaltung der baulichen Anlagen hinsichtlich der Höhe, Fassaden, Dächer, Einfriedungen, Vorflächen von Gebäuden und Werbeanlagen nur im Zusammenhang mit der Gestaltung der baulichen Anlagen des Baugelbiets 9 des Bebauungsplans Nr. 159 (Neufassung) zulässig.
- Höhe der baulichen Anlagen**
 - Tiefgarage
Die Oberkante der Tiefgaragendecke im Baugelbiet 1 darf eine Höhe von 34,0 m üNN nicht überschreiten.
- Fassaden**
 - Als Material für die Fassadenverkleidung im Baugelbiet 1 sind nur roter Ziegel und Glas, für untergeordnete Bauteile Holz, weißer oder hellerfarbiger Putz und Metallverkleidungen zulässig.
 - Als Material für die Fassadenverkleidung im Baugelbiet 2 sind nur roter Ziegel, Glas und farbiges Metall zulässig. Beton kann in der abgewinkelten Fassadenansicht bis zu einem Fünftel verwendet werden.
 - Die Giebelseiten der Gebäude im Baugelbiet 1 sind zu gestalten.
- Dächer**
 - Es sind nur geneigte Dächer zulässig.
 - Im Baugelbiet 1 sind nur Dächer mit einer Neigung von 15° bis 25° zulässig. Die Dachflächen müssen die gleiche Dachneigung haben.
 - Im Baugelbiet 1 sind Dächer nicht zulässig.
 - Im Baugelbiet 1 ist für die Dächer roter Ziegel zu verwenden; weiterhin zulässig sind Photovoltaik-/Solaranlagen.
- Einfriedigungen**
 - Einfriedigungen zum öffentlichen Straßenraum der Rathausallee sind in dem Baugelbiet 1 zulässig als Mauern oder Hecken aus Laubgehölzen. Sie dürfen, bezogen auf den angrenzenden öffentlichen Fußweg der Rathausallee eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.
 - Einfriedigungen zum öffentlichen Straßenraum der Norderstraße sind mit einem Abstand von mindestens 7,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche entlang der mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Stadt Norderstedt belasteten Fläche nur als Hecke aus Laubgehölzen zulässig. Sie dürfen, bezogen auf den angrenzenden Weg eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.
- Vorflächen von Gebäuden und öffentliche Fuß- und Radwege**
 - Die an die öffentlichen Verkehrsflächen heranreichenden versiegelten Vorflächen der Gebäude sind, abgestimmt auf die Gestaltung des öffentlichen Fußweges, in grauem Material herzustellen.
 - Der öffentliche Fußweg an der Rathausallee ist in grauem Material herzustellen.
 - Der öffentliche Radweg an der Rathausallee ist in rotem Material herzustellen.
 - Der zwischen dem Baugelbiet 1 und Baugelbiet 2 verlaufende öffentliche Fuß- und Radweg ist in 1,50 m Breite in rotem Material (Radweg) und in 1,50 m Breite in grauem Material (Fußweg) herzustellen.
- Werbeanlagen**
 - Horizontale und vertikale Bauglieder dürfen durch Werbeanlagen nicht überschritten werden.
 - Freistehende Werbeanlagen wie z.B. Fahnenmasten und Fahnentransparente sind ausgeschlossen.
 - Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind ausgeschlossen.
 - Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Ausnahmsweise können Werbesäulen zugelassen werden.

Übersichtsplan 1:10 000

STADT NORDERSTEDT
Ami 69 Arbeitsgruppe Norderstedt - Mitte

Beauftragter	Datum	Name
Beauftragter	Sep. 1997	Bräuer
Gescheitelt	Sep. 1997	Koppelmann
Ergänzt	Jan. 2001	Koppelmann
Geändert	Dez. 2000	Page
Geändert	Feb. 2001	Koppelmann
Geändert	Juni 2001	Page
Geändert	Jan. 2002	SCHN.
Geändert		

Maßstab 1: 1000
Norderstedt, JAN. 2002

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGE	PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGE
	FESTSETZUNGEN (Anordnungen normativen Inhalts) Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 159 (Neufassung), 1. Änderung und Ergänzung	§ 9 (7) BauGB		Sonstige Planzeichen Mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Stadt Norderstedt zu belastende Flächen	§ 9 (1) 21 BauGB
	Auf der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO		Mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Stadt Norderstedt zu belastende Flächen. Das Gehrecht schließt Radfahrrecht ein.	§ 9 (1) 21 BauGB
	Kerngebiet	§ 7 BauNVO		Fläche für Gemeinschaftstiefgarage	§ 9 (1) 22 BauGB
	Maß der baulichen Nutzung Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. IV	§ 16 (2) 3 BauNVO		Fläche für Entsorgung (Müllplatz)	§ 9 (1) 12 BauGB
	Geschosflächenzahl, z.B. 1,0	§ 16 (4) BauNVO		Lärmschutzwand	§ 9 (1) 24 BauGB
	Grundflächenzahl, z.B. 0,4	§ 16 (5) BauNVO		Umgrenzung der Flächen, die von der Befahrung freizuhalten und gärtnerisch zu nutzen sind	§ 9 (1) 10 BauGB
	Bauweise, Baugrenzen Abweichende Bauweise	§ 22 (4) BauNVO		Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes: - Nr. 159 (Neufassung) - Nr. 158 (rechtskräftig) - Nr. 158, 1. Änd. (rechtskräftig)	
	Verkehrflächen Straßenverkehrsfläche, einschließlich öffentlicher Parkflächen	§ 9 (1) 11 BauGB		Grenze des Entwicklungsbereiches	
	Fuß- und Radweg	§ 9 (1) 11 BauGB		Darstellungen ohne Normcharakter vorhandene Flurstücksgrenzen	
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) 11 BauGB		Flurstücksgrenzen fortfallend	
	Bereich für Ein- und Ausfahrt	§ 9 (1) 4, 11 BauGB		Baumstandorte fortfallend	
	Pflanzen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft Anpflanzen von Bäumen	§ 9 (1) 25 BauGB		Knick fortfallend	
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25 BauGB		Vermaßung (alle Angaben in Metern)	
				Bezeichnung des Baugelbietes, z.B. 1	