

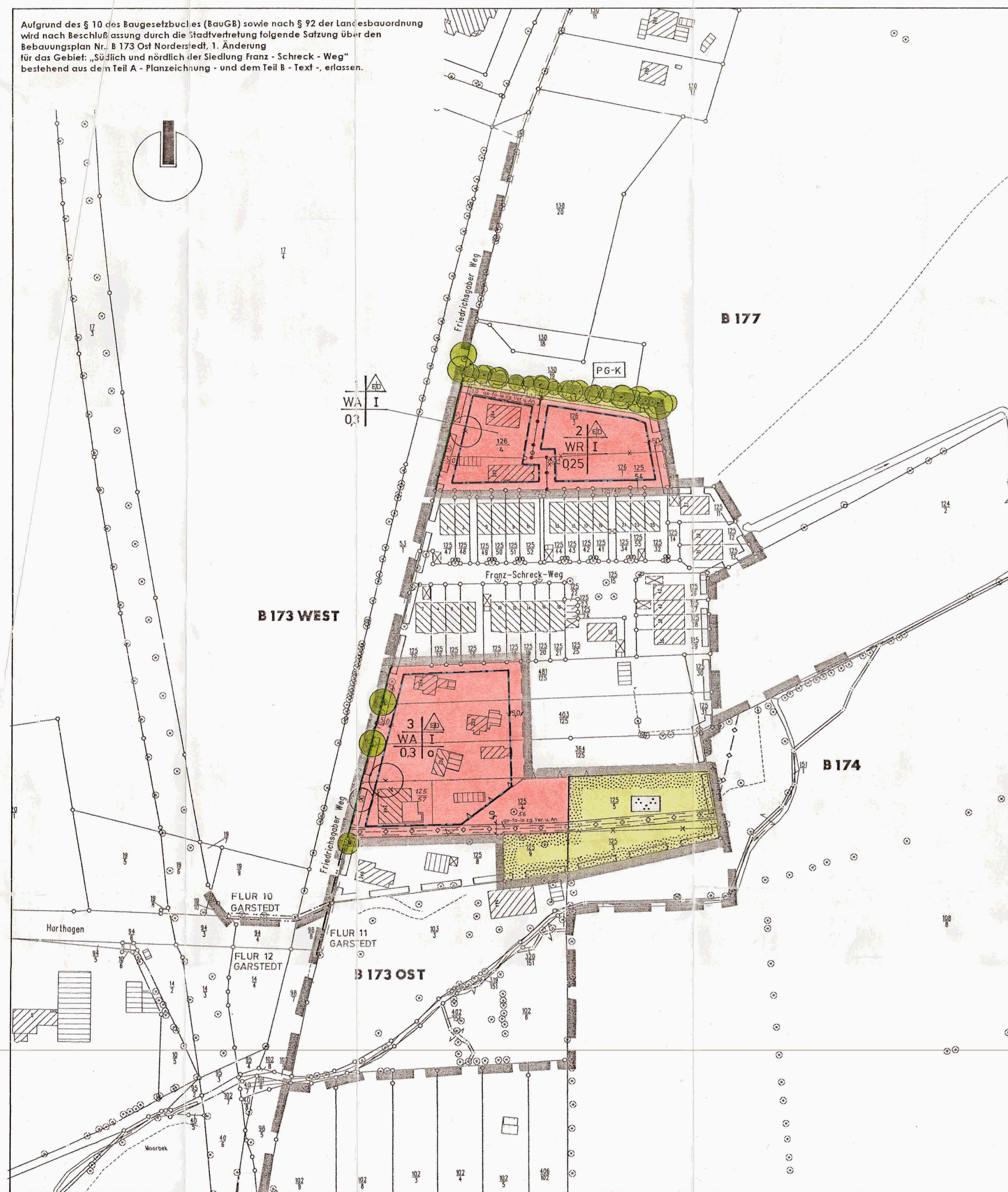
# SATZUNG DER STADT NORDERSTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 173 OST, I. ÄNDERUNG

## GEBIET: „SÜDLICH UND NÖRDLICH DER SIEDLUNG FRANZ-SCHRECK-WEG“

ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG VON 1990

### TEIL A - PLANZEICHNUNG - M.1:1000

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 173 Ost Norderstedt, 1. Änderung für das Gebiet: „Südlich und nördlich der Siedlung Franz-Schreck-Weg“ bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung - und dem Teil B - Text -, erlassen.



#### Zeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
<b>Festsetzungen (Anordnungen normaler Inhalts)</b>		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 173 Ost, 1. Änderung	§ 9 (7) BauGB
<b>Art der baulichen Nutzung</b>		
	Reine Wohngebiete	§ 3 BauNVO
	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		
0,3	Grundflächenzahl	§ 16 ff. BauNVO
I	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 16 ff. BauNVO
<b>Bauweise, Bauformen, Bauformen</b>		
	Offene Bauweise	§ 22 (2) BauNVO
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 (2) BauNVO
	Baugrenze	§ 23 (3) BauNVO
<b>Verkehrsflächen</b>		
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) 11 BauGB
<b>Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen</b>		
	Schmutzwassertransportleitung unterirdisch	§ 9 (1) 13 BauGB
<b>Grünflächen</b>		
	Öffentliche Grünflächen	§ 9 (1) 15 BauGB
	Parkanlage	§ 9 (1) 15 BauGB
	Private Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Knickschutzbereich	
<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>		
	Erhaltung von Bäumen	§ 9 (1) 25 b BauGB
<b>Sonstige Planzeichen</b>		
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger zu belastende Flächen	§ 9 (1) 21 BauGB
	Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes	§ 16 (5) BauNVO
<b>Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen</b>		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes 173 Ost	§ 9 (7) BauGB
	Grenze des Entwicklungsbereiches B	
	Erholungsschutzstreifen	§ 11 NatSchG
	Darstellung ohne Normcharakter	
	Vorhandene Flurstücksgrenzen	
	Fortfallende Flurstücksgrenzen	
	Flurstücksnummer	
	Bezeichnung der Baugelände	
	Vorhandene bauliche Anlagen	
	Künftig fortfallende Gebäude	
	Erhaltenswerter Knick gemäß B-Plan 177	
	Künftig fortfallende Bäume	

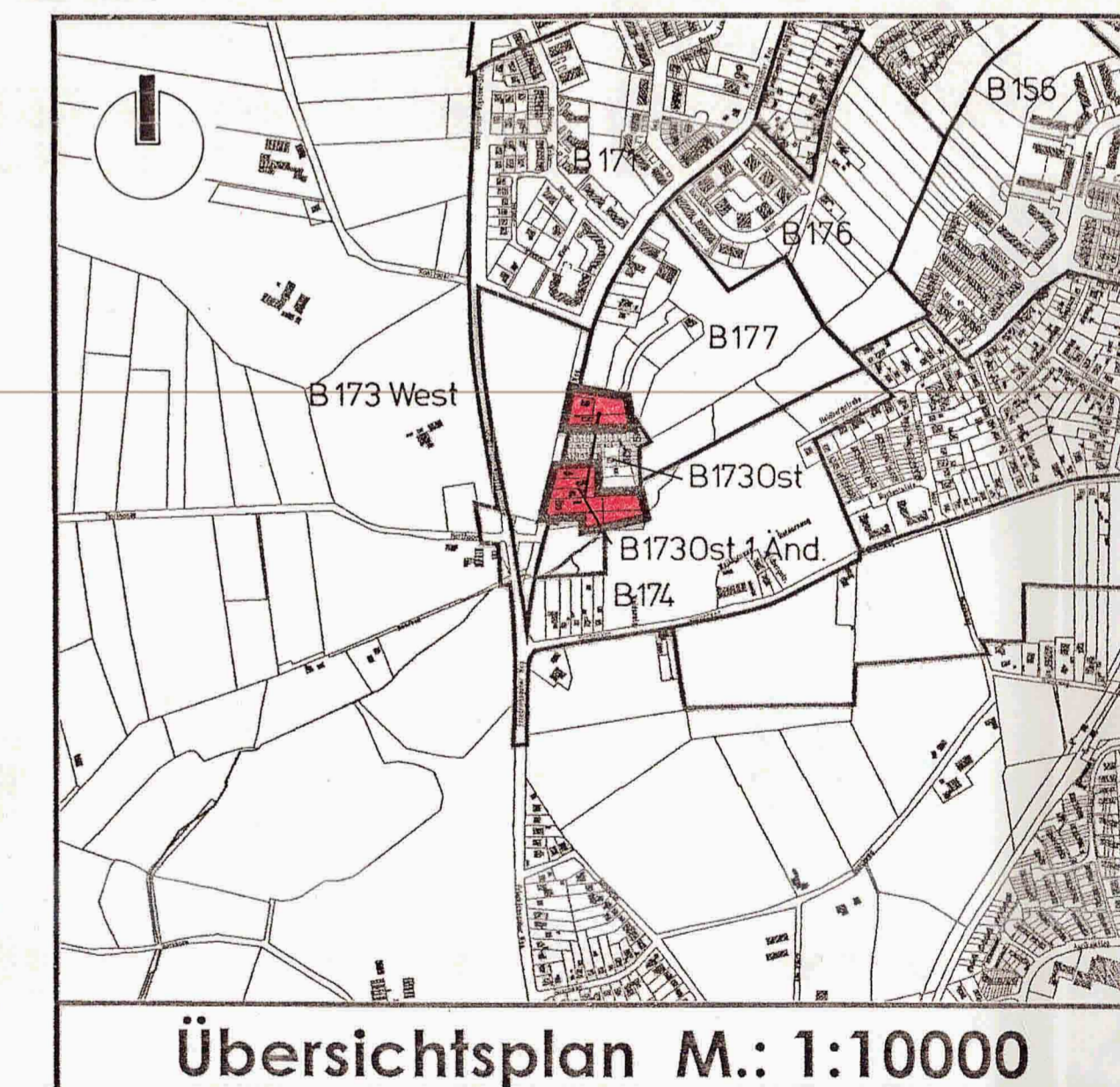
### TEIL B - TEXT -

#### Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

- Nutzungsbeschränkungen**
  - In den Baugeländen 1 und 3 sind die Ausnahmen gemäß § 4 (3) BauNVO nicht zulässig. [§ 9 (1) BauGB, § 4 (3) BauNVO und § 1(6) 1 BauNVO]
  - In dem Baugeländ 2 sind die Ausnahmen gemäß § 3 (3) BauNVO nicht zulässig. [§ 9 (1) BauGB, § 3 (3) BauNVO und § 1(6) 1 BauNVO]
- Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden**
  - In den Baugeländen 1 - 3 sind je Wohngebäude max. 2 Wohnungen zulässig. [§ 9 (1) 6 BauGB]
- Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen, einschließlich Tiefgaragen**
  - In den Baugeländen 1 - 3 sind Garagen und Stellplätze nur auf den vorderen Grundstücksteilen (begrenzt durch die hintere Baugrenze) zulässig. [§ 9 (1) 4 BauGB und § 12 (6) BauNVO]
  - Garagen, Stellplätze und Carports bei Einfamilien- und Doppelhäusern sind ebenerdig bzw. 10 cm zur Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche an der Zufahrtseite anzuordnen. [§ 9 (2) BauGB]
  - Außerhalb der überbaubaren Fläche sind untergeordnete Nebenanlagen nur bis zu einer Größe von 20 cbm, Gewächshäuser bis 30 cbm zulässig. [§ 14 (1) BauNVO]
- Pflanzbindungen und Pflanzflächen**
  - 10 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugelände sind mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern (vgl. Pflanzenliste) zu bepflanzen. [§ 9 (1) 25 a BauGB]
  - Im Kronenbereich - einschließlich eines 1,50 m breiten Schutzstreifens - der mit Erhaltungszustand festgestellten Bäume sind Abgrabungen, Geländeaufhöhungen und Versiegelungen unzulässig (als Ausnahme sind im Bereich des vorhandenen Ackers Abgrabungen bis auf die Pflugscholle und im Bereich der Grundstücke Friedrichsger Weg 248 - 254 Bauvorhaben innerhalb der Baugrenzen zulässig). [§ 9 (1) 25 b BauGB]
  - Überdachte Stellplätze (Carports) sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu bepflanzen (s. Pflanzenliste). Die Überdachung ist extensiv zu begrünen. [§ 9 (1) 25 a BauGB]
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
  - Die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen. [§ 9 (1) 20 BauGB]
  - Die öffentlichen Grünflächen sind naturnah zu gestalten. Bepflanzungen sind mit standortgerechten, einheimischen Pflanzen vorzunehmen. [§ 9 (1) 20 BauGB]
  - Der Knickschutzbereich ist als naturnahe Gras- und Krautflur anzulegen. [§ 9 (1) 20 BauGB]
- Maßnahmen zur Sicherung des Wasserhaushaltes**
  - Das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen, Wohnwegen und privaten befestigten Flächen, von denen kein Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser zu erwarten ist, ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. [§ 9 (1) 16 LV. m. Nr. 20 BauGB]
  - Die Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen auf den Baugrundstücken sind mit wasserdurchlässigen Aufbauten herzustellen; die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. [§ 9 (1) 16 LV. m. Nr. 20 BauGB]
  - Ringdrainagen sind nur oberhalb des Grundwasserstandes (Bemessungswasserstand) zulässig. [§ 9 (1) 20 BauGB]
  - Die in den Baugeländen 1-3 zulässigen Gebäude sind über dem Grundwasserspiegel (Bemessungswasserstand) zu errichten. [§ 9 (1) 20 BauGB]

#### Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 LBO in der Fassung vom 01.08.1994

- Dächer**
  - Als Material für die Dacheindeckung ist roter Ziegel zu verwenden. Weiterhin sind zulässig: Grassdächer, natürliche Materialdecken wie Holz, sowie Sonnenkollektoren auf Dächern.
  - Im Baugeländ ist die Errichtung von Flachdächern unzulässig, ausgenommen sind die Dächer von Carports und untergeordneten Nebenanlagen.
- Außenwände/Fassaden**
  - Als Material für die Fassadenverkleidung und für die Einfriedungsmauern sind nur roter Ziegel, weißer Putz, Glas und Holz zulässig.
  - Fassadenflächen von Doppelhäusern sind einheitlich zu gestalten.
- Sockel- und Wandhöhen**
  - In den Baugeländen 1 - 3 darf die Sockelhöhe 0,5 m (OKF) betragen auf die angrenzenden Verkehrsflächen an der Hauseingangsseite, nicht überschritten werden.
- Einfriedigungen**
  - Als Einfriedigungen sind nur Mauern im Material der zugehörigen Hauptbaukörper, Hecken und berankte Drahtzäune zulässig.
  - Im Vorgartenbereich sind Einfriedigungen bis max. 1,00 m Höhe zulässig, bei Hecken bis max. 1,40 m Höhe zulässig.
  - Die Terrassenbereiche bei Doppelhäusern können durch seitliche Einfriedigung von maximal 4,0 m Länge und maximal 2,0 m Höhe abgeschirmt werden. Als Material ist Holz und Mauerwerk entsprechend dem Material des Gebäudes zulässig.
- Stellplätze, Carports, Garagen und Nebenanlagen**
  - Garagen und Carports sind im gleichen Material der zugehörigen Hauptbaukörper oder in Holz zu errichten.
  - Als Material für Nebenanlagen ist roter Ziegel und Holz zulässig, bei Gewächshäusern sind Konstruktionen aus Stahl, Glas und/oder Holz zulässig.
- Abfallbehälter**
  - Abfallbehälter sind in Abfallbehälterkästen aus Holz oder Mauerwerk unterzubringen.
  - Abfallbehälter außerhalb von Gebäuden sind in geeigneter Bepflanzung (freiwachsende bzw. geschüllene Hecken oder immergrüne Laubgehölze) in die Vorgärten zu integrieren.
- Werbeanlagen**
  - Werbeanlagen mit wechsellendem und bewegtem Licht sowie in grellen Farben sind unzulässig.



- Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Magistrates vom 27.11.1995 geändert durch Beschluß des Magistrates vom 02.06.1997  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Norderstedter Zeitung" am 20.12.1995 und 30.09.1997, sowie im Heimatblatt am 20.12.1995 erfolgt.  
Auf Beschluß des Magistrates vom 27.11.1995 und 02.06.1997 wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB / § 13 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen.  
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 10.11.1997 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.  
Der Magistrat hat am 19.09.1997 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 20.10.1997 bis 20.11.1997 zum während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können in der "Norderstedter Zeitung" am 10.10.1997 ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Der Ausschuß für Planung, Bau und Verkehr hat am 08.11.1997 den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur erneuten Auslegung bestimmt.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung - und Teil B - Text - sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22.11.1997 bis 22.12.1997 zum während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können in der "Norderstedter Zeitung" am 21.11.1997 ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Norderstedt, den 17. FEB. 2001  
Grote  
Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 1.1.01.01 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.  
Bad Segeberg, den 31. Jan. 2001  
Kattner  
Katasteramt
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 23.05.2000 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 ..... bis ..... während der Dienststunden erneut öffentlich ausliegen (Dabei wurde bestimmt, daß Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können). Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegung von allen Interessierten schriftlich oder zu Niederschrift geltend gemacht werden können, am ..... in der "Norderstedter Zeitung", ortsüblich bekanntgemacht.  
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 2.2.2001 in der Sitzung beschlossen und die Begründung durch Beschluß gebilligt.  
Norderstedt, den 1.2. FEB. 2001  
Grote  
Bürgermeister

- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.  
Norderstedt, den 17. FEB. 2001  
Grote  
Bürgermeister
- Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung um 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 2.2.2001 in der "Norderstedter Zeitung" bekanntgemacht worden.  
In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit einer Verletzung von Verkehrs- 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 mitlith am 23.05.2000 in Kraft getreten.  
Norderstedt, den 25. FEB. 2001  
Grote  
Bürgermeister

## STADT NORDERSTEDT

Amt 69 Team 697 Stadt als Lebensraum Planung

Name	Datum
Bearbeiter Rmka	08.09.1997
Gezeichnet Schneider	08.09.1997
Bearbeiter Rmka	08.10.1999
Geändert Fernández	08.10.1999
Geändert	
Geändert	
Geändert	

Maßstab 1: 1000 Norderstedt, den Okt. 1999