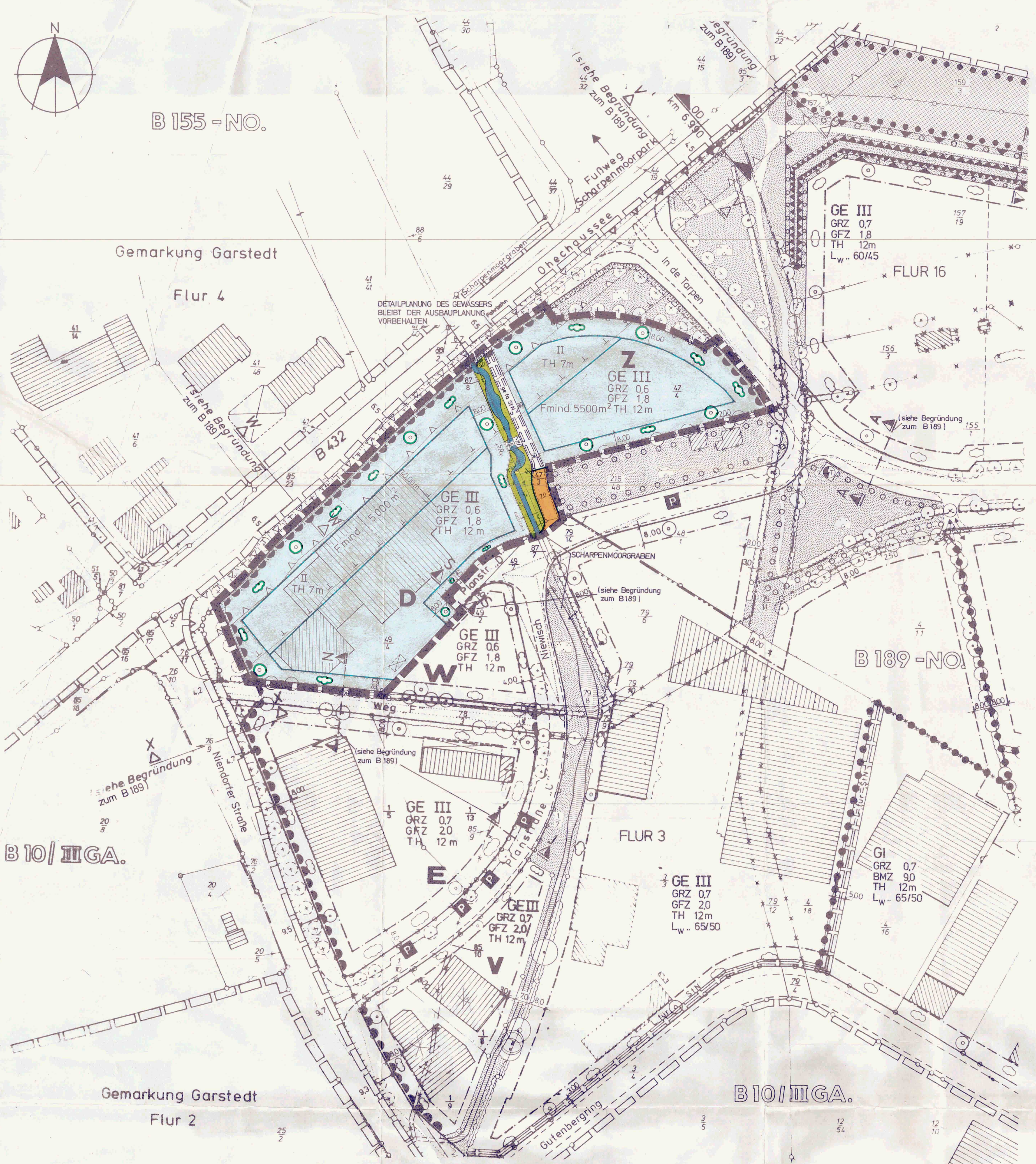


# SATZUNG DER STADT NORDERSTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.189 -NORDERSTEDT -TEILBEREICH WEST

## GEBIET: "OHECHAUSSEE/NIENDORFER STRASSE"

ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG VON 1977 BGBl. I S.1763  
ZULETZT GEÄNDERT DURCH DIE VERORDNUNG VOM 19. DEZEMBER 1986 BGBl. I S. 2665

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



AUFGRUND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHES IN DER FASSUNG VOM 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253) IN VERBINDUNG MIT § 82 DER LANDESBAUORDNUNG VON SCHLESWIG-HOLSTEIN IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 24.02.83 (GVBBl. SCHL.-H. S. 86) WIRD NACH BESCHLUSSESSATZUNG DURCH DIE STADTVERTRETUNG VOM 06. NOV. 1990 FOLGENDE FASSUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 189 - NORDERSTEDT - TEILBEREICH WEST, GEBIET: OHECHAUSSEE/NIENDORFER STRASSE, BESTEHEND AUS DEM TEIL A - PLANZEICHNUNG - UND DEM TEIL B - TEXT - ERLASSEN:

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
I.	FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN) NORMATIVEN CHARAKTER	
—	GRENZE-BES-RAUM-LEHEN-GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES NR. 189 - NORDERSTEDT - TEILBEREICH WEST	§ 9.7 BAUGB
GE	ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9.1.1 BAUGB
TH 12m	GEWERBEREICH	§ 8 BAUNVO
III	TRAUHOHE ALS HÖCHSTGRENZE, REZOKEN AUF GIEBELGRENZKANTE AN DER GRUNDSTÜCKSGRENZE	§ 16.3 BAUNVO
GRZ 0,6	ZAHLE DER VOLLEGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE	§ 18 BAUNVO
GFZ 1,8	GRUNDSTÜCKSGRENZE	§ 19 BAUNVO
—	GESCHOSSEZAHLE	§ 20 BAUNVO
—	ÜBERBAUBARE UND NICHTÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN	§ 9.1.2 BAUGB
—	BAUGRENZE	§ 23.3 BAUNVO
—	VERKEHRSFÄCHEN	
—	ÖFFENTLICHE VERKEHRSFÄCHEN (MIT FAHRBANDBEGRENZUNG ALS DARSTELLUNG DER NORDRICHTUNG)	§ 9.1.11 BAUGB
—	STRASSEN- UND GÄSSELGRENZLINIE	§ 9.1.11 BAUGB
—	BEREICH OHNE EIN- UND AUSFAHREN	§ 9.1.4 BAUGB
—	WASSERFÄCHEN	§ 9.1.16 BAUGB
—	WASSERFÄCHEN MIT BÜSCHUNG	§ 9.1.16 BAUGB
—	PLANZEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZE, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG DER LANDSCHAFT	§ 9.1.25a BAUGB
—	FÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN	§ 9.1.25a BAUGB
—	SONSTIGE FESTSETZUNGEN	
—	FÄCHEN FÜR AUSPFLANZUNGEN, SOWEIT SIE ZUR HERSTELLUNG DES STRASSENKÖRPERS ERFORDERLICH SIND	§ 9.1.26 BAUGB
—	MINDESTGRÖSSE DER BAUGRUNDSTÜCKE	§ 9.1.3 BAUGB
—	MIT GEH- UND FAHRBANDEN ZUGUNSTEN DER STADT NORDERSTEDT ZU BELASTENDE FÄCHEN	§ 9.1.21 BAUGB
—	BRÜCKEN	
II.	NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN (HINWEISE AUF FESTSETZUNGEN IN ANDEREN PLÄNEN)	§ 9.6 BAUGB
—	BAUVERBOTZONE GEMÄß § 9.1.1 FERNSTRASSENGESETZ (FStFG)	
—	ZUSAMMENHÄNGIGE ZONE GEM. § 9.2.1 (FStFG)	
III.	DARSTELLUNGEN OHNE NORDRICHTUNG	
Z	BAUGRUNDSTÜCKSGRENZE	
—	VORGESCHLAGENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN	
—	KLEINE FORTEILALLEEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN	
—	GELÄNDE- UND STRASSENANLAGE	

### TEIL B - TEXT

- PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
  - ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
    - LAGERPLÄTZE UND TANKSTELLEN SIND UNZULÄSSIG (§ 1 ABS. 5 BAUNVO)
    - ANLAGEN FÜR SPORTLICHE ZWECKE, INSBESONDERE GEBERLICHE FREIZEIT-EINRICHTUNGEN, SIND IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES NICHT ZULÄSSIG (§ 1 ABS. 6 BAUNVO).
    - VERGNÜGUNGSTÄTIGKEITEN, INSBESONDERE SPIELHALLEN UND ÄHNLICHE UNTERNEHMEN IM SINNE VON § 331 DER GEBÄUDEORDNUNG, DIE DER AUFSTELLUNG VON SPIELGERÄTEN MIT UND OHNE GEMEINGÜTLICHEN DIENEN, SOWIE VERKAUFSRÜME UND VERKAUFSFLÄCHEN, VORFÜHR- UND GESCHÄFTSRÄUME, DEREN ZWECK AUF VERKAUF VON ARTIKELN, AUF DARSTELLUNGEN ODER AUF HANDLUNGEN MIT SERUELLEM CHARAKTER AUSGERICHTET IST, SIND UNZULÄSSIG (§ 1 ABS. 5 UND ABS. 9 BAUNVO).
    - EINZELHANDELSBETRIEBE MIT EINER BRUTTOGESCHOSSFÄCHE VON MEHR ALS 600 QM SIND NUR AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIG (§ 1 ABS. 9 BAUNVO).
    - IM BAUGEBIET Z SIND LÄRM- ODER GERUCHSBEHÄFTIGENDE SOWIE LUFTBEHÄFTIGENDE BETRIEBE UNZULÄSSIG (§ 1 ABS. 4 BAUNVO). IM BAUGEBIET Z SIND NUR BETRIEBE ZULÄSSIG, DEREN SCHALL- UND LUFTDRUCKPELGE 60 DB (A)/TAGS-82-45 DB (A)/NACHTS NICHT ÜBERSCHREITET.
    - IM TEIL A ANGEZEICHNETE TRAUFRÖHNE BEZIEHEN SICH AUF DIE ZUGEHÖRIGE STRASSENLAGENGRENZE.
    - GARAGEN IN VOLLGESCHOSSEN SIND GEMÄß § 21A BAUNVO NICHT AUF DIE ZULÄSSIGE GRUND- UND GESCHOSSFÄCHE ANZURECHNEN.
    - IM EINZELFALL KANN DIE IM TEIL A ANGEZEICHNETE TRAUFRÖHNE AUSNAHMSWEISE VON GEBÄUDETEILEN UM BIS ZU 3,50 M ÜBERSCHRITTEN WERDEN (§ 31 ABS 1 BAUGB).
  - STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
    - DIE DER OHECHAUSSEE ZUGEWANDTEN BADKÖRPER IM BAUGEBIET D SIND PARALLEL ZU DEN FESTGESETZTEN BAUGRENZEN ANZORDNEN.
  - GRUNDSTÜCKSGRENZEN
    - BEI DEN BETRIEBGRUNDSTÜCKEN AN DER OHECHAUSSEE SIND ZUFÄHRTEN UND ZUGÄNGE VON DER OHECHAUSSEE AUS UNZULÄSSIG.
    - AUSNAHMSWEISE KANN BEI DEN BETRIEBGRUNDSTÜCKEN AN DER OHECHAUSSEE JE EIN ZUGANG ZUM GRUNDSTÜCK VON DER OHECHAUSSEE AUS ZULÄSSIG WERDEN, SOFERN BESONNENHEITIGEN- BZW. KUNDENZUGANG UND SCHAUFENSTERGESTALTUNG ES ERFORDERN.
  - NEBENANLAGEN
    - NEBENANLAGEN IM SINNE DES § 14 BAUNVO SIND AUF DEN NICHTÜBERBAUBAREN TEILEN DER GRUNDSTÜCKSFÄCHEN ZUR OHECHAUSSEE, DER NIENDORFER STRASSE UND DER STRASSE IN DE TÄRKEN AUSGESCHLOSSEN (§ 14 ABS. 1 BAUNVO).
  - BEPFLANZUNG UND ERHALTUNG
    - DIE GEMÄß § 9 ABS. 1 NR. 25 BAUGB MIT DER PFLICHT ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN BELEGTE FÄCHEN SIND IN VOLLER BREITE INNER VERWENDUNG HEIMISCHER, STANDORTGEEIGNETER LAUBHÖLZER UND RASEN ZU BEPFLANZEN, WO DIESE FÄCHEN AN ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN BZW. AN ZUR ERHALTUNG FESTGESETZTE ANDEREN ANDE ANGESCHLOSSEN SIND. AUSNAHMSWEISE DURCH WEGE, UMFÄHRTEN UND STELLPLÄTZE BIS AUF EINE RESTBREITE VON 4,0 M IN ANSPRUCH GENOMMEN WERDEN.
    - DIE ÜBRIGEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN SIND EINZUGRÜNEN.
- BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN
  - ÄUSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN
    - SATTELDÄCHER MIT EINER NEIGUNG VON MEHR ALS 15° SIND NICHT ZUGELASSEN.
    - AUSNAHMSWEISE KÖNNEN SATTELDÄCHER MIT EINER NEIGUNG VON 15° BIS 22° ZUGELASSEN WERDEN.
  - WERBEANLAGEN
    - WERBEANLAGEN AN GEBÄUDEN DÜRFEN DIE SENKRECHTEN UND HORIZONTALEN BAUGLIEDER WEDER ÜBERSCHREITEN NOCH ÜBERSCHNEIDEN.
    - UNZULÄSSIG SIND:
      - WERBEANLAGEN MIT WECHSELNDEM UND BEWEGTEM LICHT
      - LICHTWERBUNGEN IN GRELLEN FARBEN
    - BEI WERBEANLAGEN, DIE ZUR B 432 WERKEN, IST JE BETRIEBGRUNDSTÜCK NUR EINE SOLICHE WERBEANLAGE ZULÄSSIG. SIE DARF FLACH AUF DER AUBENWAND DER GEBÄUDE IM WANDRECHTEN AUSFÜHRUNG ERRICHTET WERDEN. BELEUCHTETE WERBEANLAGEN SIND IN MITTELSEM LICHT UND BLENDFREI AUSZUFÜHREN.
  - EINFRIEDTUNGEN
    - EINFRIEDTUNGEN SIND BIS ZU EINER HÖHE VON MAXIMAL 2,00 M ZULÄSSIG. DABEI SIND SOCKELMAUREN NUR BIS ZU EINER HÖHE VON 0,40 M ZULÄSSIG. ES SIND METALLSTÄB- ODER METALLGITTER KONSTRUKTIONEN ZU VERWENDEN. IM BEREICH DER GRUNDSTÜCKSGRENZEN ZUM "WEG 1" UND ZUR ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHE AUF DEM FLURSTÜCK 215/48 SIND AUCH EINFACHE ZAUNE AUS DRAHTGEGLECHT ZULÄSSIG.

1 Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 06.12.1983 u. 04.02.1986. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Norderstedter Zeitung am 04.01.1984 durchgeföhrt worden. Aus Beschlüssen der Stadtvertretung vom 09.04.1984 und vom 05.01.1984 ist im "Heimatspiegel" am 05.01.1984 erfolgt.

2 Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 2a Abs. 2 BBauG 1976/1979 ist vom 12.12.1983 bis 09.01.1984 durchgeföhrt worden. Aus Beschlüssen der Stadtvertretung vom 23.01.1984 und vom 23.01.1984 ist im "Heimatspiegel" am 23.01.1984 erfolgt.

3 Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 22.02.1987 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

4 Die Stadtvertretung hat am 08.02.1987 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Norderstedt den 20.02.1990.

5 Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung - und dem Teil B - Text - sowie die Begründung haben in der Zeit vom 04.01.1988 bis zum 03.02.1988 während der Dienststunden nach § 2a(6) BBauG öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können in der "Norderstedter Zeitung" am 23.02.1987 in der "Segeberger Zeitung" am 23.02.1987 sowie im "Heimatspiegel" am 22.02.1987 ortsüblich bekanntgemacht worden.

6 Der katastermäßige Bestand am 01.01.1990 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

7 Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 14.02.1990 / 06.11.1990 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

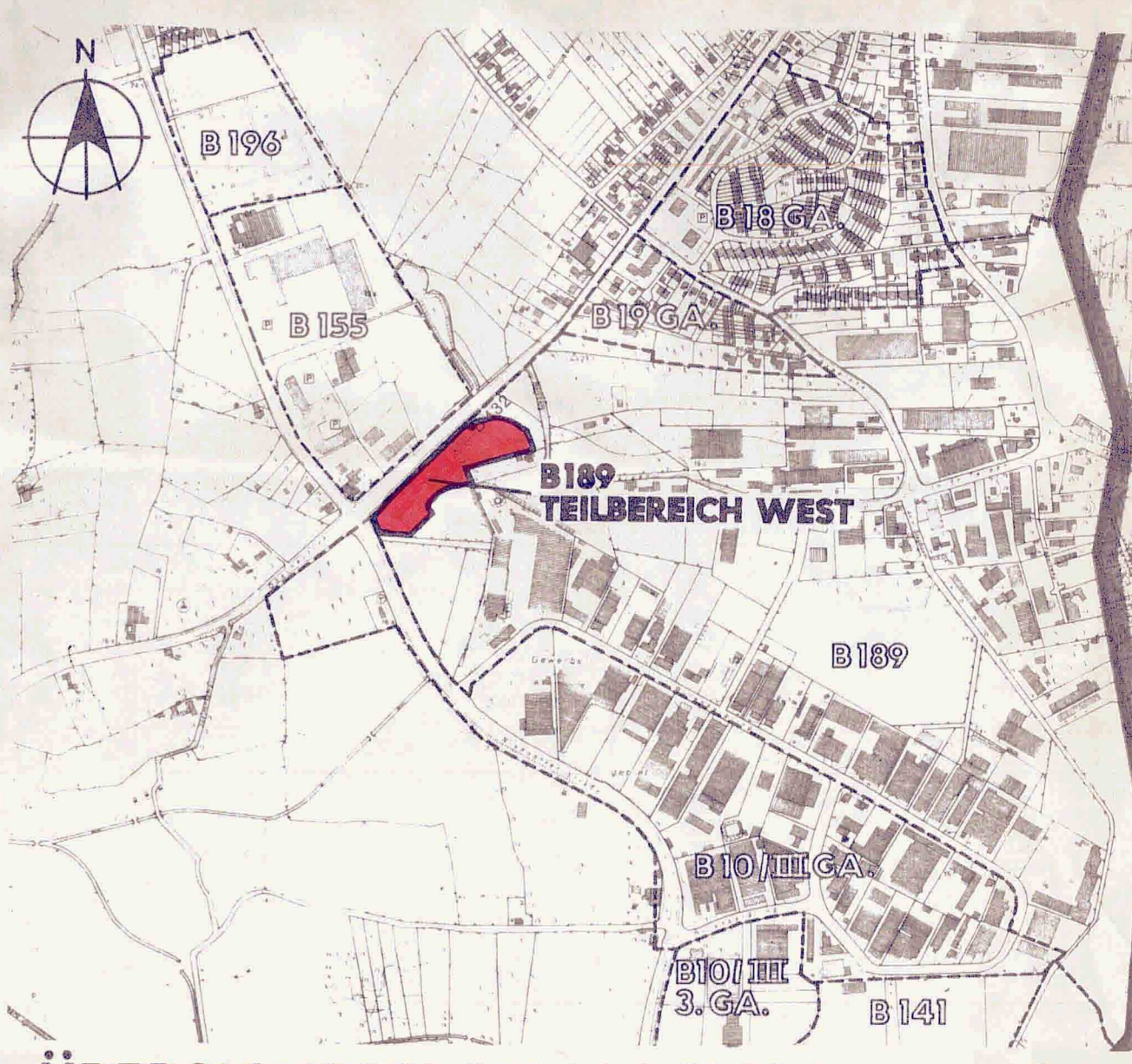
8 Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung (2) § 2a geändert worden. Daher ist der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung - und dem Teil B - Text - sowie die Begründung in der Zeit vom 06.11.1990 bis zum 05.12.1990 während der Dienststunden öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jeder mann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können in der "Norderstedter Zeitung" am 23.12.1990 in der "Segeberger Zeitung" am 23.12.1990 ortsüblich bekanntgemacht worden.

9 Der Bebauungsplan, bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung - und dem Teil B - Text - wurde am 06.11.1990 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschlüssen der Stadtvertretung vom 06.11.1990 gebilligt.

10 Der Bebauungsplan ist nach § 11 Abs. 1 Halbsatz 2 BauGB am 08.10.1991 dem Innenminister angezeigt worden. Dieser hat mit Erlaß vom 23.02.1991 Az IV 810a-512.113-40.63 (189) dem Erlaß: - keine Verletzung von Rechtsvorschriften geltend macht - die geltend gemachten Rechtsverordnungen beibehalten werden und gleichzeitig sind die örtlichen Bauvorschriften genehmigt worden.

11 Die Bebauungsplanung, bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung - und dem Teil B - Text - wird hiermit ausgeteilt.

12 Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind in der "Norderstedter Zeitung" am 15.01.1991 in der "Segeberger Zeitung" am 15.01.1991 sowie im "Heimatspiegel" am 15.01.1991 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 18.01.1991 in Kraft getreten.



**STADT NORDERSTEDT 611 PLANUNGSABTEILUNG**

B189-NORDERSTEDT-TEILBEREICH WEST  
GEBIET: "OHECHAUSSEE/ NIENDORFER STRASSE"

PLANNUMMER	BEARBEITET	ZUTUNFT	ERDANZT	GEÄNDERT	GEÄNDERT	GEÄNDERT
NAMM	SEWALD	BEST	BEST			
DATUM	23.10.87	29.08.1989				

MAßSTAB 1:1000  
NORDERSTEDT, DEN 24.01.1991