

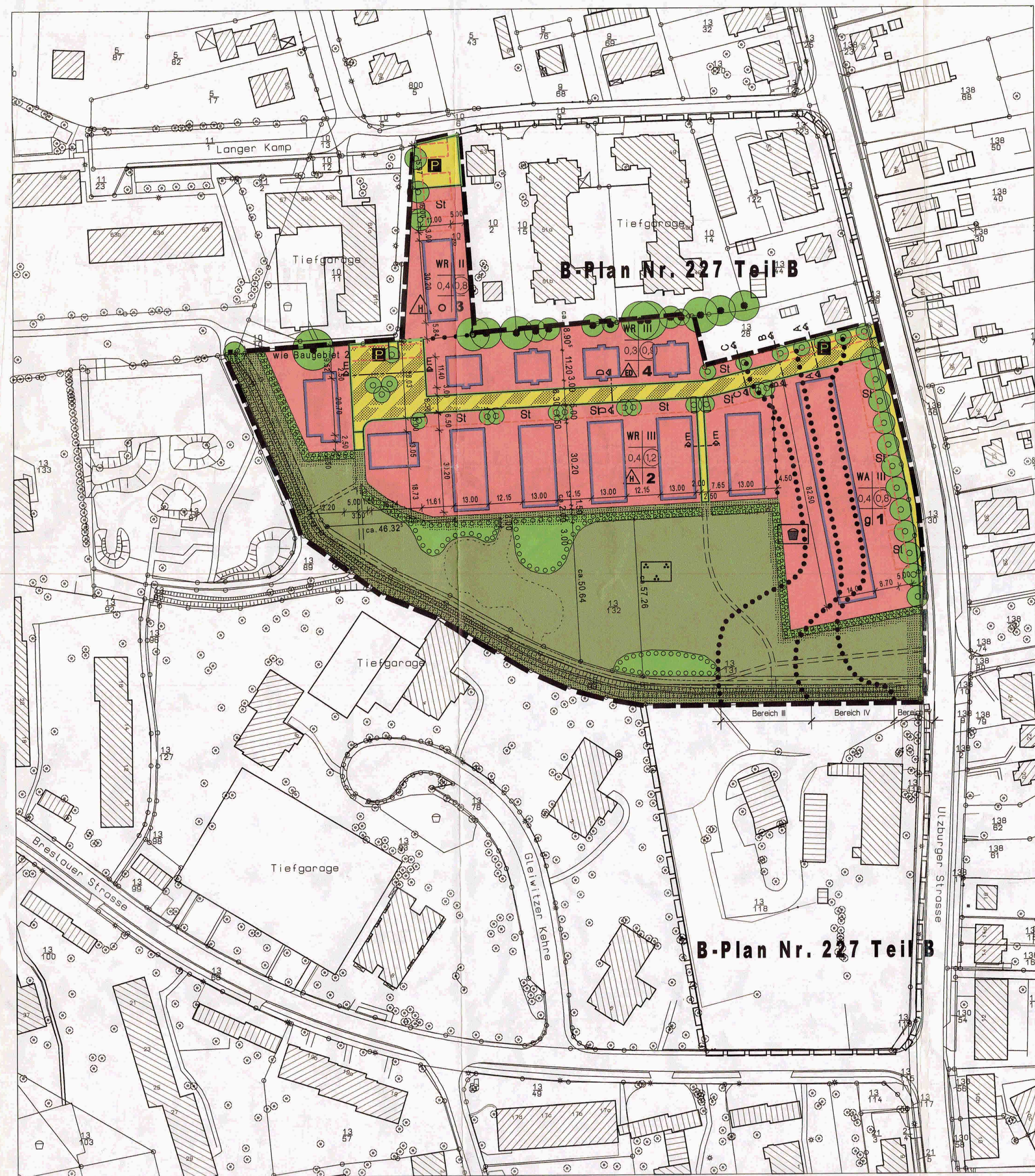
# SATZUNG DER STADT NORDERSTEDT ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 227 - TEIL A - NORDERSTEDT -

GEBIET: "WESTL. ULZURGER STRASSE/ SÜDL. LANGER KAMP/ NÖRDL. BRESLAUER STRASSE/ ÖSTL. SPIELPLATZ DUNANTSTRASSE"

ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG VON 1990

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Begreifbarfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom 07. Juli 2000 folgende Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 227-Teil-A für das Gebiet: Westl. Ulzburger Straße zwischen Langer Kamp und Breslauer Straße/ östl. Spielplatz Dunantstraße bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung - und dem Teil B - Text-, erlassen.

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



## ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	<b>Festsetzungen (Anordnungen normativen Inhalts)</b> Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen B-Plans Nr. 227 Teil A	§ 9 (7) BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Plans Nr. 227 Teil B	§ 9 (7) BauGB
	<b>Art der baulichen Nutzung</b> Reine Wohngebiete	§ 3 BauNVO
	Allgemeine Wohngebiete	§ 3 BauNVO
	<b>Maß der baulichen Nutzung</b> Grundflächenzahl	§ 16 ff. BauNVO
	Geschossflächenzahl	§ 16 ff. BauNVO
	Zahl der Vollgeschosse	§ 16 ff. BauNVO
	<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b> Offene Bauweise	§ 22 (2) BauNVO
	Geschlossene Bauweise nur Hausgruppen zulässig nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 (2) BauNVO
	Baugrenze	§ 23 (3) BauNVO
	<b>Verkehrsmittel</b> Strassenbegrenzungslinie	§ 9 (1) 11 BauGB
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 (1) 11 BauGB
	<b>Grünflächen</b> Öffentliche Grünflächen	§ 9 (1) 15 BauGB
	Parkanlage	§ 9 (1) 15 BauGB
	Spielplatz privat	§ 9 (1) 15 BauGB
	<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b> Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 20 BauGB
	Anpflanzen von Bäumen	§ 9 (1) 25a BauGB
	Erhaltung von Bäumen	§ 9 (1) 25b BauGB
	<b>Sonstige Planzeichen</b> Umgrenzung von Flächen für Stellplätze	§ 9 (1) 20 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 9 (1) 4 BauGB
	<b>II Darstellung ohne Normcharakter</b> vorhandene Grundstücksgrenzen	§ 16 (5) BauNVO
	Bezeichnung der Baugebiete	
	Standort Baum	
	Flurstücknummer	
	vorhandene bauliche Anlagen	
	Öffentliche Fuß- und Radwege im Grünzug	
	Grenze der Lärmpegelbereiche	
	vorgesehene Oberflächenentwässerung	
	Böschung	
	Schnittführung	

## TEIL B - TEXT

Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ 9 Abs. 1 BauGB)

- Im Baugelbiet 1 (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Zif. 2, 4 u. 5 BauNVO nicht zulässig.  
§ 1 (6) BauNVO
- Im Baugelbiet 2, 3 und 4 (WR) sind die Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO nicht zulässig.  
§ 1 (5 u. 6) BauNVO
- In den Baugelbiet 1 u. 2 sind zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Verkehrsmitteln der Ulzburger Straße an den der Lärmquelle direkt und seitlich zugewandten Außenbauteilen der straßenbegleitenden Bebauung Lärm-schutzmaßnahmen vorzusehen. Dabei sind entsprechend der festgesetzten Lärmpegelbereiche Außenwände, Fenster und Lüftungsanlagen mit den jeweiligen Lärmpegelbereichen zugeordneten Schalldämm-Maßen nach der DIN 4109 auszubilden.
- Lärmpegelbereich V Außenbauteile erf. R.w.res. 45 db  
Lärmpegelbereich IV Außenbauteile erf. R.w.res. 40 db  
Lärmpegelbereich II - III Außenbauteile erf. R.w.res. 35 db  
Ausnahmen zu jeweils nächst niedrigeren Stufen können an den rückwärtigen, straßenseitig abgewandten Gebäudeteilen zugelassen werden.
- Die in der Planzeichnung festgesetzte GRZ darf in den Baugelbiet 1 - 4 mit Anlagen gem. § 19 (4) BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.  
§ 19 (4) BauNVO
- Garten-/Gerätehäuser sind als Nebenanlagen in den Baugelbiet 2,3 und 4 nur bis zu einer Größe von 6 m<sup>2</sup> und unmittelbar an die Wohnhäuser angebaud, im Baugelbiet 1 nur als freistehende Anlagen bis 6 m<sup>2</sup> zulässig.
- Abfallbehälterboxen als Nebenanlagen sind im Zugangsbereich der Mehrfamilienhäuser und an den Zugängen zu den Wohnwegen bis zu einer Größe von 6 m<sup>2</sup> als freistehende Anlagen zulässig. Alle Anlagen dieser Art sind dabei durch Rank- und Schlingengewächse zu begrünen oder durch Hecken zu bepflanzen und somit in geeigneter Weise in die Freifläche zu integrieren.  
§ 23 Abs. 5 Bau NVO
- Auf privaten Stellplatzflächen ist die Errichtung von dreiseitig offenen und mit einer geschlossenen Stirnwand versehenen Carportanlagen möglich. Die Carports sind einheitlich und höhengleich zu gestalten.  
§ 9 (1) Zif. 4 BauGB
- Die Sockelhöhe der Gebäude im Baugelbiet 1 ist so zu bemessen, daß die Oberkante EG-Fußboden nicht über 28,70 m über NN liegt.  
Die Sockelhöhen der Gebäude in den Baugelbiet 2, 3 und 4 sind so zu bemessen, daß die Oberkante des EG-Fußbodens nicht über 27,00 m NN liegt.  
§ 9 (2) BauGB

Grünplanerischen Festsetzungen

- Erhaltung von Vegetationsbeständen
- 1.1 Im Kronenbereich - einschließlich eines 1,50 m breiten Schutzstreifens - der mit Erhaltungsgelb festgesetzten Bäume und Sträucher sind Abgrabungen, Geländeaufhöhungen und Versiegelungen unzulässig. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Im Fall der unvermeidbaren Abweichungen von Satz 1 ist der Erhalt der Bäume durch fachgerechten Kronenschritt und/oder fachgerechte Wurzelbehandlung zu sichern.
- 1.2 Die zu erhaltenden Bäume, Sträucher und Knicks sind gemäß DIN 18920 zu schützen und zu pflegen. Bei Abgang sind adäquate Ersatzpflanzungen an gleicher Stelle vorzunehmen. Dabei sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden:  
Bäume: 3 x v. mit Ballen, 18 - 20 cm STU  
Sträucher: 2 x v., 60 - 100 cm
2. Anpflanzungsgebote:  
2.1 Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugelbiete sind als Vegetationsflächen gärtnerisch zu gestalten. 10 % dieser Flächen sind mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (s. Pflanzenliste-Anlage zur Begründung).  
2.2 Für die mit Anpflanzungs- und Erhaltungsbindungen festgesetzten Gehölze sind bei deren Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.  
2.3 Auf dem Grundstück mit Geschosswohnungsbaue ist je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbau (auch Obstbaum/Hochstamm) zu pflanzen; Stammumfang 16 - 18 cm.  
2.4 Für jeden Baum ist im Kronenbereich eine offene Vegetationsfläche von min. 10 m<sup>2</sup> vorzusehen.  
2.5 Stellplatzanlagen sind mit Baum-, Hecken- und Strauchpflanzungen einzugrünen.  
2.6 Überdachte Stellplätze (Carports) sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu bepflanzen (s. Pflanzenliste-Anlage zur Begründung). Die Überdachung ist extensiv zu begrünen.

- 2.7 Von den in der Planzeichnung festgesetzten neuen Baumstandorten sind ausnahmsweise Veränderungen des Standortes bis zu 2,0 m zulässig.
- 2.8 Alle im Plan und im Text festgesetzten Bäume und Sträucher sind als heimische und standortgerechte Arten zu pflanzen; Pflanzqualität: Hochstamm, mind. 3 x v. mit Ballen und mind. 18-20 cm Stammumfang. Pflanzqualität Sträuben: Hochstamm, mind. 4 x v. m. B. und mind. 20-25 cm STU. Mindestpflanzqualität Strauchpflanzungen: 2 x v. Sträucher, 60 - 100 cm.
3. Flächenverriegelung
- 3.1 Alle privaten Wege und Stellplatzflächen sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.
- 3.2 Die Durchlässigkeit gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf mind. 50 cm Tiefe wiederherzustellen.
4. Wasserhaushalt
- 4.1 Das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen, Wohnwegen und privaten befestigten Flächen, von denen kein Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser zu erwarten ist, ist auf dem Grundstück zu versickern bzw. in das öffentliche Mülde-System einzuleiten.
- 4.2 Im Plangebiet dürfen keine wassergefährdenden auswasch- oder auslaugbaren Baumaterialien insbesondere zur Platz- und Wegebefestigung verwendet werden.
- 4.3 Ringdrainagen und sonstige Absenkungen des Grundwasserstandes sind nicht zulässig.
5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:
- 5.1 Die öffentlichen Grünflächen sind naturnah zu gestalten und extensiv zu pflegen. Bepflanzungen sind mit standortgerechten einheimischen Pflanzen vorzunehmen (Mahl einmal pro Jahr, Abfuhr des Mähgutes).
- 5.2 Am Rand der öffentlichen Grünflächen ist entlang der Bauflächen von Reihenhausern und Geschosswohnungsbaue eine lockere, ca. 3 m breite Gehölzpflanzung als Abschirmung aus heimischen und standortgerechten Gehölzen anzulegen.
- 5.3 Die im Gebiet geplante Versickerungsfläche ist naturnah auszubauen. Die Ufer sind mit wechsellagernden Böschungsanlagen von 1:2 bis 1:10 und einem Rohrichtstreifen von mind. 5 m anzulegen. Ein Uferverbau ist nicht zulässig.

6. Einfriedungen
- 6.1 Für die öffentliche Verkehrsflächen, die rückwärtigen und seitlichen Grundstücksbereiche und an die freie Landschaft angrenzenden Einfriedungen sind nur zulässig:  
- Hecken aus Laubgehölzen (s. Pflanzenliste-Anlage zur Begründung)  
- transparente Drahtzäune in Verbindung mit straßenseitig zugeordneten Hecken.
- Baurechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. § 92 LBO)
16. Die Fassadenflächen der Geschosswohnungsbaue im Baugelbiet 1 sind durch Vor- und Rücksprünge von mindestens 1,0 m Tiefe oder die Anordnung von Balkonen und Laubengängen zu gliedern.
17. In den Baugelbiet 1, 2, u. 4 sind Dachneigungen von einheitlich 8° - 12° vorzusehen. In dem Baugelbiet 3 sind Dachneigungen von 8° - 12° und 18° - 22° in Kombination vorzusehen.
18. Bei der Errichtung von Ziegelfassaden dürfen nur helle Steine (rot/rot-braun) verwendet werden.
19. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die senkrechten und horizontalen Gebäudedekanten nicht überschreiten. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 3,0 m nicht überschreiten. Unzulässig sind: Werbeanlagen mit wechsellagerndem und bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben, die zu Blendungen auf den angrenzenden Verkehrsweegen führen können; Mehrfachwerbeanlagen gleicher Art und Anordnung (Wiederholungswerbung).

1. Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 08.04.1999, § 227  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Norderstedter Zeitung" am 08.04.1999, erfolgt. § 227

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 08.04.1999 bis 08.05.1999 durchgeführt. § 227  
Auf Beschluß vom 08.05.1999 wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB § 13 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen. § 14 05.02.2000

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden im Schreiben vom 08.04.1999 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Ausschuß für Planung, Bau und Verkehr hat am 08.04.1999 den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text - sowie die Begründung haben in der Zeit vom 08.04.1999 bis 08.05.1999 zum während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.  
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können in der "Norderstedter Zeitung" am 08.04.1999, ortsüblich bekannt gemacht worden.

Norderstedt, den 07. Juli 2000  
Große Bürgermeister

2. Der katastermäßige Bestand am 05.05.00 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Segeberg, den 03. Juli 2000  
Katasteramt

3. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 28.06.2000 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert.  
Der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung hat in der Zeit vom 08.04.1999 bis 08.05.1999 während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen (Dabei wurde bestimmt, daß Anregungen auf zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können). Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können am 08.04.1999, in der "Norderstedter Zeitung" ortsüblich bekannt gemacht.

Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. Satz 2 i. V. m. § 13 Nr. 2 BauGB durchgeführt.  
08.05.00

Die Stadtvertretung hat den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 28.06.2000 auf der 227. Sitzung beschlossen und die Begründung durch Beschluß gebilligt.

Norderstedt, den 07. Juli 2000  
Große Bürgermeister

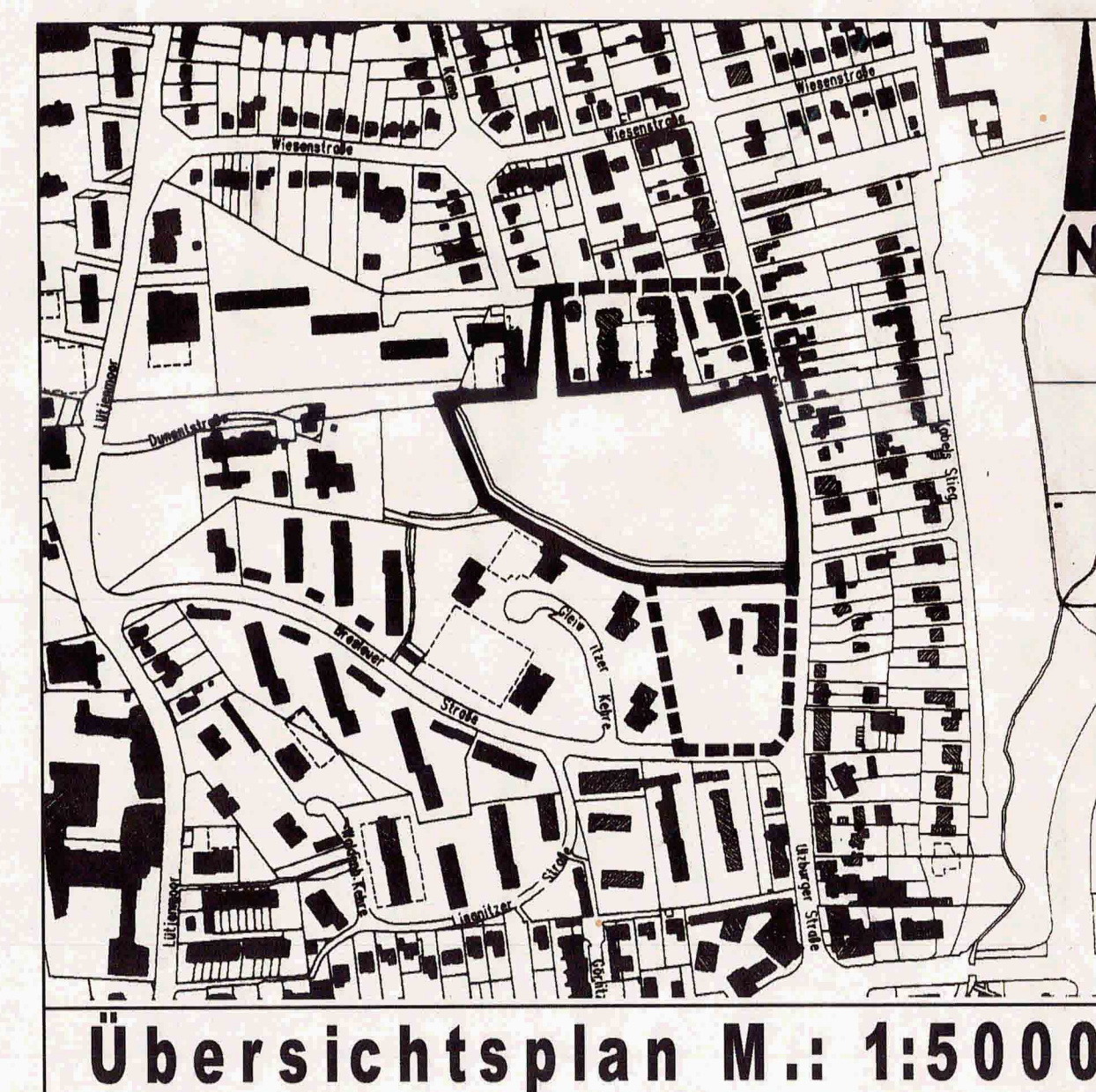
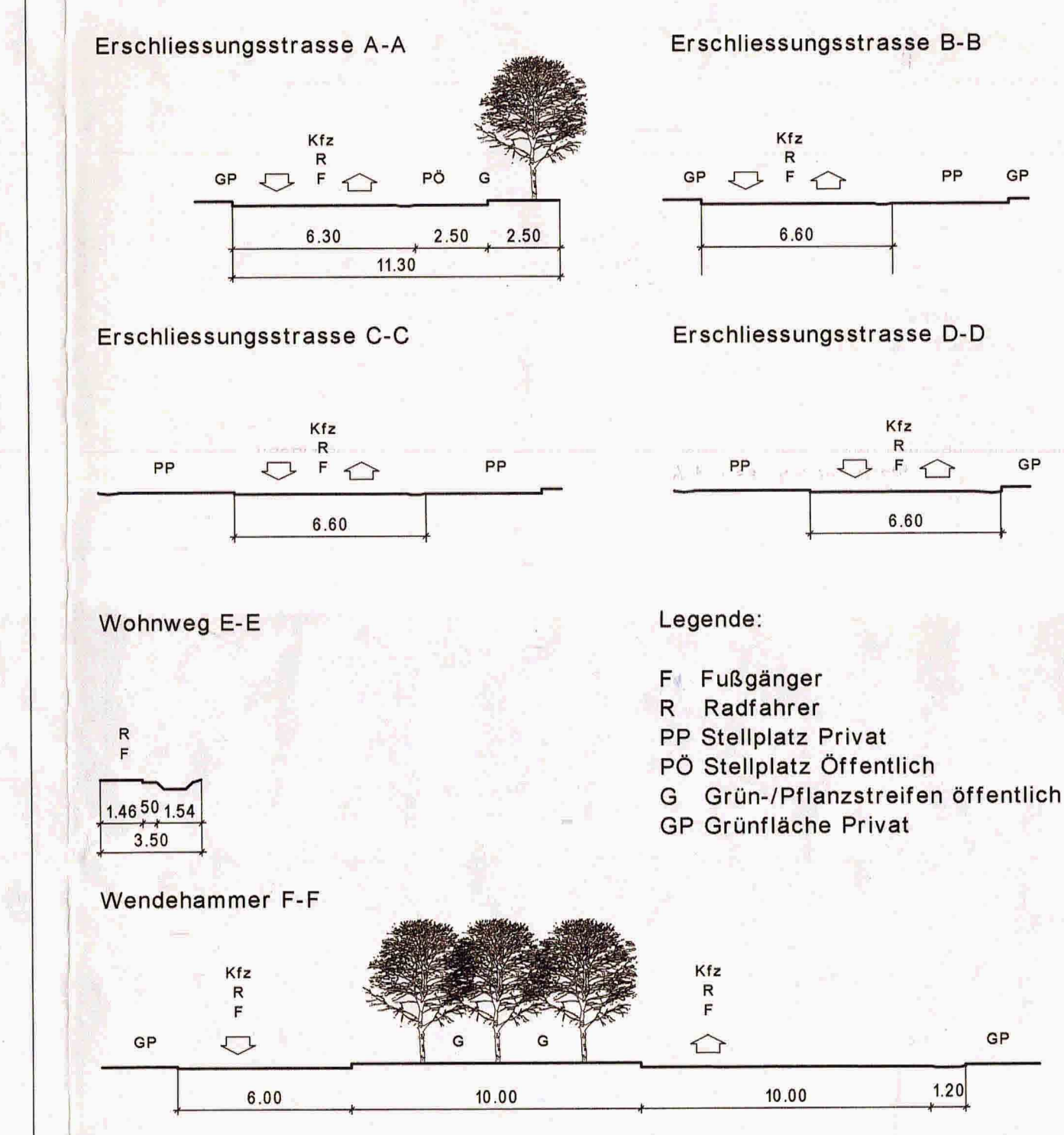
4. Die Vorhabenbezogene Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.  
Norderstedt, den 07. Juli 2000  
Große Bürgermeister

5. Der Beschluß des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung an 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 08.04.1999 in der "Norderstedter Zeitung" bekannt gemacht worden.  
In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit einer Verletzung 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 08.04.1999 in Kraft getreten.

Norderstedt, den 07. Juli 2000  
Große Bürgermeister

## Regelquerschnitte Strassen und Wohnweg M. 1:200

Darstellung ohne Normcharakter



STADT NORDERSTEDT	
Amt 69	Stadt als Lebensraum
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 227 - Teil A - Norderstedt -	
Gebiet: "westl. Ulzburger Strasse/ süd. Langer Kamp/ nördl. Breslauer Strasse/ östl. Spielplatz Dunantstrasse"	
Masstab 1:1000	Stand: 20. April 2000