

# SATZUNG DER STADT NORDERSTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.227 - TEIL B - NORDERSTEDT - GEBIET: "WESTL. ULZBURGER STRASSE" - SÜDL. LANGER KAMP UND NÖRDL. BRESLAUER STRASSE

ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG VON 1990

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. IS 2141) sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom 26.09.2000 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 227 Teil B für das Gebiet: "Westl. Ulzburger Straße / südl. Langer Kamp und nördl. Breslauer Straße", bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung - und dem Teil B - Text - erlassen.

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



## ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
<b>I Festsetzungen (Anordnungen normativen Inhalts)</b>		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 227 Teil B	§ 9 (7) BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen B-Planes Nr. 227 Teil A	§ 9 (7) BauGB
<b>Art der baulichen Nutzung</b>		
WR	Reine Wohngebiete	§ 3 BauNVO
WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
MI	Mischgebiete	§ 6 BauNVO
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		
GRZ z.B. 0,24	Grundflächenzahl	§ 16 ff. BauNVO
GFZ z.B. 0,80	Geschoßflächenzahl	§ 16 ff. BauNVO
z.B. III	Zahl der Vollgeschosse	§ 16 ff. BauNVO
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>		
	Offene Bauweise	§ 22 (2) BauNVO
	Baugrenze	§ 23 (3) BauNVO
<b>Verkehrsflächen</b>		
	Straßenbegrenzungslinien	§ 9 (1) 11 BauGB
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche einschließlich und Parkflächen, Straßenbegleitgrün	§ 9 (1) 11 BauGB
<b>Grünflächen</b>		
	Öffentliche Grünflächen	§ 9 (1) 15 BauGB
<b>Parkanlage</b>		
	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 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/ Garagen / Tiefgaragen	§ 9 (1) 4 BauGB
	Mit Geh- (ge), Fahr- (fa) und Leitungsrechte (le) zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger (A) und Verkehrsträger (V)	§ 9 (9) 21 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16 (5) BauNVO
	Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können	§ 9 (5) 3 BauGB
<b>II Darstellung ohne Normcharakter</b>		
	Vorhandene Grundstücksgrenzen	
	Fortfallende Grundstücksgrenzen	
	Bezeichnung der Baugebiete	
	Standort Baum	
	Flurstücknummer	
	Vorhandene bauliche Anlagen	
	Künftig fortfallende Anlagen	
	Öffentliche Fuß- und Radwege im Grünzug	
	Grenze der Lärmpegelbereiche	

## TEIL B - TEXT -

- Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)**
- Im Baugebiet 4 (WR) sind die Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO sowie die nach § 13 BauNVO zulässigen Nutzungen freier Berufe, nicht zulässig. § 15 und 6) BauNVO
  - In den Baugebieten 1, 2 u. 6 (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Zif. 2, 4 + 5 BauNVO nicht zulässig. § 16) BauNVO
  - Im Baugebiet 5 (MI) sind die allgemein zulässigen Arten nach § 6 Abs. 2 Zif. 1, 4, 6-8 BauNVO und die Ausnahmen nach Abs. 3 BauNVO nicht zulässig. § 15 + 6) BauNVO
  - In den Baugebieten 1 bis 6 sind zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Verkehrsmmissionen der Ulzburger Straße an den der Lärmquelle direkt und seitlich zugewandten Außenbauteilen der straßenbegleitenden Bebauung Lärmerschutzmaßnahmen vorzusehen. Dabei sind entsprechend der festgesetzten Lärmpegelbereiche Außenwände, Fenster und Lüftungsanlagen mit den, 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 III Außenbauteile erf. R'w.res. 35 dB  
Ausnahmen zur jeweils nächst niedrigeren Stufe können an den rückwärtigen, straßenseitig abgewandten Gebäudeteilen zugelassen werden. § 9 (1) 24 BauGB
  - Die in der Planzeichnung festgesetzte GRZ darf in den Baugebieten 1 - 4 + 6 mit Anlagen gem. § 19(4) BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. § 19(4) BauNVO
  - Garten- / Gerätehäuser, sowie Abfallbehälterboxen als Nebenanlagen sind in allen Baugebieten als freistehende Anlagen zulässig. Alle Anlagen dieser Art sind dabei durch Rank- und Schlinggewächse zu begrünen und in geeigneter Weise in die Freiflächen zu integrieren. § 23 Abs. 5 BauNVO
  - Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist nur auf / in den im B-Plan festgesetzten Flächen und Anlagen zulässig. Im Baugebiet 1 + 2 sind auch Tiefgaragen zulässig sofern diese nicht ins Grundwasser eingreifen. In diesem Fall kann die Errichtung oberirdischer Stellplätze entfallen. § 9 (1) Zif. 4 BauGB
  - Die Sockelhöhen der Gebäude (Oberkante Ergeschosfußboden) im Baugebiet 6 darf auf die Höhe des angrenzenden Gehweges der Breslauer Straße 1,00 m nicht überschreiten. § 9 (2) BauGB
- Grünplanerische Festsetzungen**
- Die in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzte Bäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang der Gehölze ist Ersatz gem. Textziffer 10 zu schaffen. § 9 (1) 25 BauGB
  - Für festgesetzte Anpflanzungen sind folgende Arten und Qualitäten zu verwenden:  
für Einzelbäume heimische Laubbäume mit mittlerer bis großer Kronenentwicklung innerhalb der Stellplätze: Hochstamm 3x verpflanzt, 16-18 cm Stammumfang § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
  - Geländeaufhöhungen bzw. Abgrabungen innerhalb des Kronenbereichs plus 1,5 m Abstand der als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind nicht zulässig. Ausnahmeweise sind unvermeidbare Abweichungen von Satz 1 nur im Bereich von Erschließungsanlagen zulässig. Dabei ist der Erhalt der Bäume durch fachgerechten Kronenschnitt u. / o. fachgerechte Wurzelbehandlung zu sichern. § 9 (1) 20 BauGB
  - In den Baugartnern von Dachflächen anfallendes Oberflächenwasser sowie Oberflächenwasser der sonstigen befestigten Flächen (St) ist auf den Baugrundstücken über eine belebte Bodenzone zu versickern. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
  - Alle zu erhaltenden sowie neu zu pflanzenden Bäume innerhalb befestigter Flächen sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mind. 12 m<sup>2</sup> zu versehen. § 9 (1) Nr. 20 BauGB
  - Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten Flächen wieder herzustellen. Alle Grundstücksflächen, die nicht von Gebäuden, Wegen und Stellplätzen beansprucht werden, sind gärtnerisch zu gestalten. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. § 92 BauGB)**
- Die Fassadenflächen der Geschoswohnungsbauten im Baugebiet 6 sind mind. alle 20 m durch Vor- oder Rücksprünge von mind. 1,0 m zu gliedern.
  - In allen Baugebieten sind die Gebäude mit geneigten Dachflächen von mind. 25 Grad zu versehen.
  - Ist in einem der Baugebiete die Errichtung von Verbundfassaden aus rotem Ziegelmauerwerk vorgesehen, so darf nur ein heller (rot, rotbrauner) Verbundstein zur Ausführung kommen.
  - Werbeanlagen am Gebäude dürfen die senkrechten und horizontalen Gebäudekanten nicht überschreiten. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 3,00 m nicht überschreiten. Unzulässig sind: Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht, sowie Lichtwerbung in grellen Farben die zu Blendungen auf den angrenzenden Verkehrswegen führen können; Mehrfach-Werbeanlagen gleicher Art und Anordnung (Wiederholungswerbung).
  - Als Einfriedigung zu den Erschließungsanlagen und Wegen und Grünflächen sind nur Laubholz - Hecken (z.B. Buchen, Feldahorn, Weißdorn) - zulässig. Grundstückseitig dahinter sind Drahtzäune bis 0,80 m Höhe erlaubt.

1. Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 08.12.1992 und 27.09.1994 (B 227)

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Norderstedter Zeitung" am 20.01.1993 und 27.09.1994 (B 227) erfolgt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 08.02.1993 bis 08.03.1993 (B 227) durchgeführt.

Auf-Beschluß vom ... wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB § 13 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen. gez. KC 06.10.2000

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 06.01.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Ausschuß für Planung, Bau und Verkehr hat am 18.11.2000 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 19.01.2000 bis 21.02.2000 zum während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedem schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können in der "Norderstedter Zeitung" am 07.01.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Norderstedt, den 14. NOV. 2000

Stadt Norderstedt  
Grote  
Bürgermeister

3. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.09.2000 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 22.05.2000 bis 05.06.2000 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 Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können am 10.05.2000 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. gez. KC 06.10.2000

Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 26.09.2000 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluß gebilligt.

Norderstedt, den 14. NOV. 2000

Stadt Norderstedt  
Grote  
Bürgermeister

4. Die Bebauungsplangewässer, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet und ist bekanntzumachen.

Norderstedt, den 14. NOV. 2000

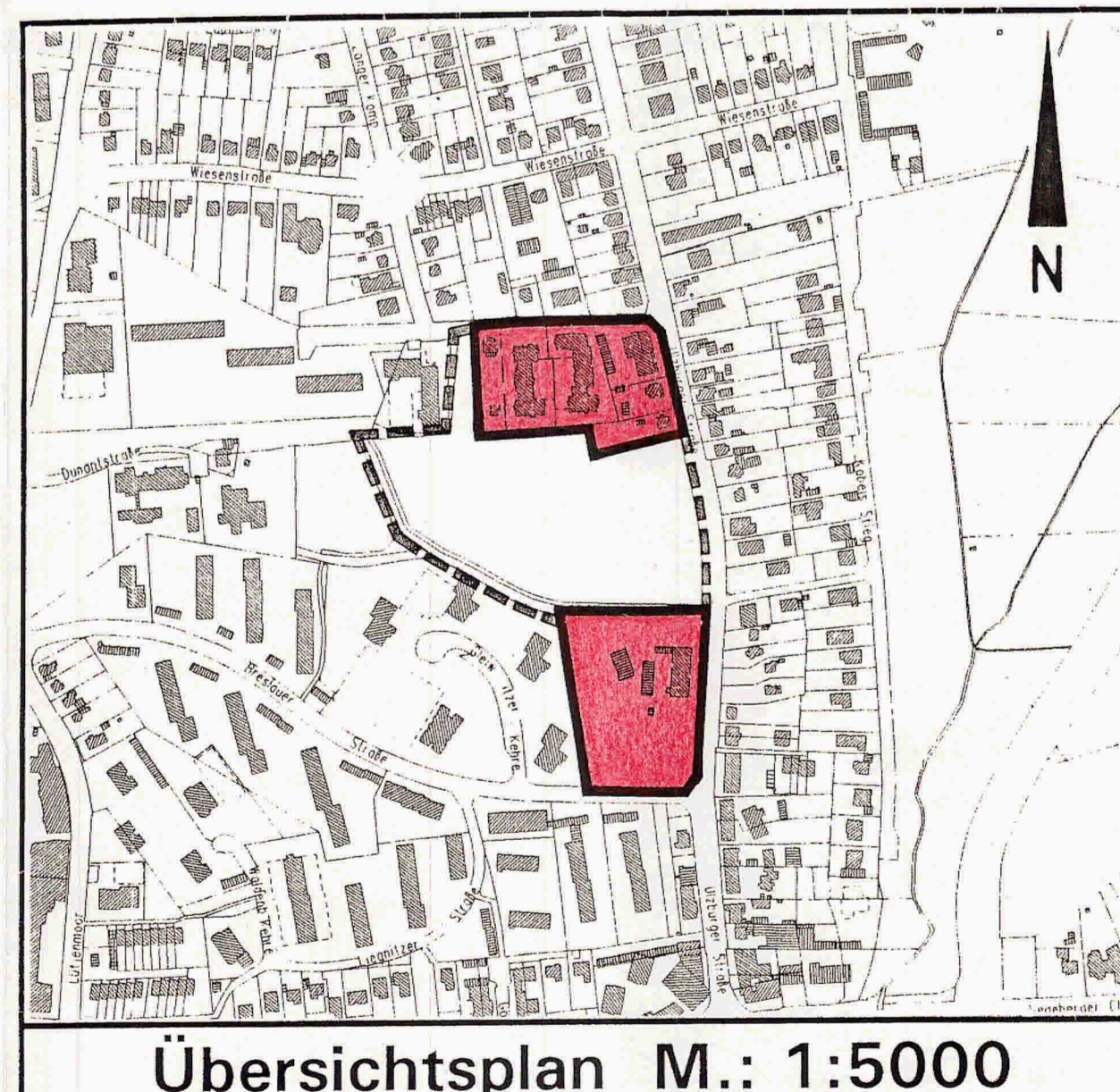
Stadt Norderstedt  
Grote  
Bürgermeister

5. 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 ... in der "Norderstedter Zeitung" bekanntgemacht 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 ... in Kraft getreten.

Norderstedt, den 23. NOV. 2000

Stadt Norderstedt  
Grote  
Bürgermeister



STADT NORDERSTEDT																	
Amt 69 Team 697	Stadt als Lebensraum Planung																
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Name</th> <th>Datum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Beauftragt</td> <td>Deutenbach</td> </tr> <tr> <td>Gezeichnet</td> <td>v. Gruchalla</td> </tr> <tr> <td>Ergänzt</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Gewändert</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Gewändert</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Gewändert</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Gewändert</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Name	Datum	Beauftragt	Deutenbach	Gezeichnet	v. Gruchalla	Ergänzt		Gewändert		Gewändert		Gewändert		Gewändert	
Name	Datum																
Beauftragt	Deutenbach																
Gezeichnet	v. Gruchalla																
Ergänzt																	
Gewändert																	
Gewändert																	
Gewändert																	
Gewändert																	
Bebauungsplan Nr. 227 - Teil B - Norderstedt -																	
Gebiet: "Westl. Ulzburger Straße" / südl. Langer Kamp und nördl. Breslauer Straße																	
Maßstab 1: 1000	Stand: Sept. 1999																