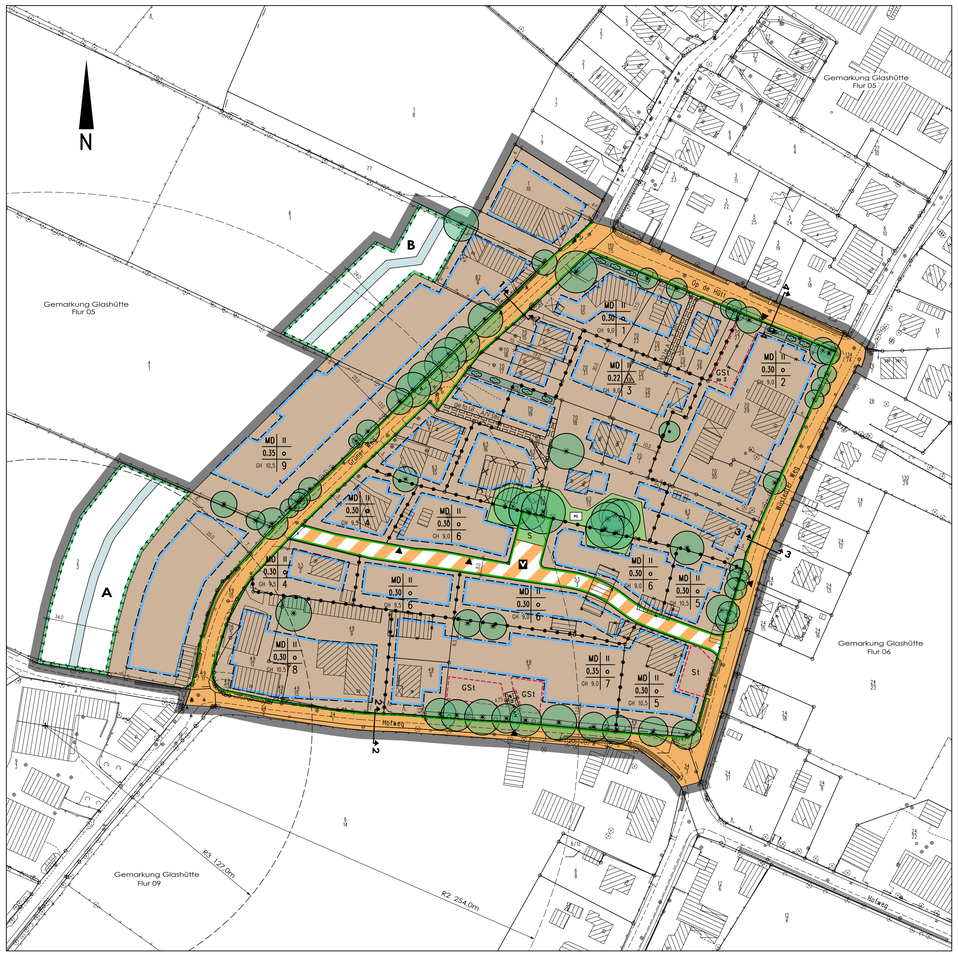
Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr. 230 Norderstedt "Dorfanger Glashütte"

Gebiet: Grüner Weg / Op de Hütt / Wilstedter Weg / Hofweg

Es gilt die Baunutzungsverordnung von 1990

Teil A - Planzeichnung - M. 1 : 1000



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom 20.09.2005 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 230 Norderstedt, "Dorfanger Glashütte ", für das Gebiet: Grüner Weg / Op de Hütt / Wilstedter Weg / Hofweg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Zeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
	1. Festsetzungen (Anordnungen normativen Inhalts)	
	Art der baulichen Nutzung	
MD	Dorfgebiet	§ 5 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	
z.B. 0,4	Grundflächenzahl (Höchstmaß)	§ 16 ff BauNVO
z.B. III	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)	§ 16 ff BauNVO
z.B. OK 10,5 m über NN	Höchstmaß baulicher Anlagen in ... m über einem Bezugspunkt (TH Traufhöhe, FH Firsthöhe, OK Oberkante)	§ 16 ff BauNVO
	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
o	Offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 16 ff BauNVO
	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
	Verkehrsflächen	
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
V	Verkehrsberuhigter Bereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
S	Straßenbegleitgrün	
	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Ein- und Ausfahrten	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Grünflächen	
o	Grünflächen	
PG	Private Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20
	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Fläche zum Anpflanzen von Knicks	
	Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Erhaltung von Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Sonstige Planzeichen	
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
St	Stellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
GSt	Gemeinschaftsstellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
	Mit Geh- (ge), Fahr- (fa) und Leitungsrechten (le) zu belastende Flächen, zugunsten der Anlieger (A) bzw. zugunsten der Versorgungsträger (V) und zugunsten der Stadt Norderstedt (StN), breite Darstellung	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB
	2. Nachrichtliche Übernahme	
	Fläche zur Erhaltung von Knicks	
	3. Darstellung ohne Normcharakter	
	Vorhandene Flurstücksgrenzen	
z.B. 3	Bezeichnung des Baugebiets	
z.B. 3/8	Flurstücksbezeichnung	
	Vorhandene bauliche Anlagen	
	Künftig fortfallende bauliche Anlagen	
	Standort Baum	
	Arkaden und Durchgänge	
	Flurgrenze	
	Schutzabstände gem. VDI-RL 3471	

Teil B - Text -

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. In den Baugebieten 1, 2, 4, 5 +7 sind von den im Dorfgebiet nach § 5 Abs.2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten nicht zulässig: die Nr. 4 + 9. Ferner sind unzulässig die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 5 Abs 3 BauNVO .

2. In den Baugebieten 3 und 6 sind von den im Dorfgebiet nach § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten nicht zulässig: die Nr. 1, 4, 6, 8 + 9 . Ferner sind unzulässig die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 5 Abs.3 BauNVO .

3. In den Baugebieten 8 + 9 sind von den im Dorfgebiet nach § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten nicht zulässig: die Nr. 9. Ferner sind unzulässig die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 5 Abs. 3 BauNVO.

4. In den Baugebieten 8 + 9 sind von den im Dorfgebiet nach § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten innerhalb des Mindestschutzabstandes (R 127 m) nach VDI-RL 3471 nicht zulässig: die Nr. 2, 3, 5-7. Ausnahmen können zugelassen werden für Gebäude bzw. Teile von Gebäuden sofern diese nicht dem dauernden Aufenhalt von Menschen dienen.

5. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB dürfen Einzelhäuser in den Baugebieten 3, 6+7 nicht mehr als 1 Wohnung und die Doppelhäuser nicht mehr als 1 Wohnung je Doppelhaushälfte haben. Die Reihenhäuser in den Baugebieten 3, 5-7 dürfen jeweils nur eine Wohnung pro Reihenhausscheibe haben. Ausnahmsweise können bei den Einzelhäusern Einliegerwohnungen untergeordneter Größe zugelassen werden (max. 20 % der zulässigen Geschoßfläche).

6. Ausnahmsweise kann bei aktiver Nutzung der Solarenergie durch thermische oder fotovoltaische Anlagen die festgesetzte Gebäudehöhe um 1,00 m überschritten werden. Ferner kann die festgesetzte Gebäudehöhe mit untergeordneten Teilen wie Gesimse, Schornsteine, Ziergiebel o.ä. bis 1,0 m überschritten werden.

7. Das anfallende Oberflächenwasser, von dem kein Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser zu erwarten ist, ist auf privatem Grund zu versickern.

8. Die im Teil A - Planzeichnung - festgesetzten maximalen Gebäudehöhen beziehen sich auf die jeweils angrenzenden Verkehrsflächen.

9. Alle als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind, sofern innerhalb befestigter Flächen gelegen, mit einer offenen Vegetationsfläche von min. 12 qm zu versehen.

10. Die in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang der Gehölze ist Ersatz mit standortgerechten Bäumen gemäß Pflanzliste zur Begründung zu schaffen.

11. Im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen ist die Errichtung jeglicher baulicher Anlagen, auch genehmigungsfreier Nebenanlagen unzulässig.

12. Auf Grundstücken mit einer Wohnnutzung, in den Baugebieten 3, 5 und 6, sind Gartengerätehäuser und Fahrradschuppen nur bis zu einer Grundfläche von 10 qm zulässig. Im Baugebiet 6 ist die Errichtung dieser Nebenanlagen in den Vorgärten zur öffentlichen Erschließungsanlage hin unzulässig. Ausnahmen können zugelassen werden bei baulichem und gestalterischen Zusammenhang mit Carportanlagen, bzw. angebaut an das Hauptgebäude und diesem gestalterisch angepasst.

13. Die mit A gekennzeichnete Maßnahmenfläche ist unmittelbar der Baufläche aus dem Flurstück 2/2 im Baugebiet 9 zugeordnet.

14. Die mit B gekennzeichnete Maßnahmenfläche ist unmittelbar der Baufläche aus dem Flurstück 6/1 im Baugebiet 9 zugeordnet.

15. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB sind wie folgt zu behandeln:
- Das Extensivgrünland beidseitig des Knicks ist einmal jährlich zu mähen.
- Die Flächen sind gegenüber den Baufläschen und den landwirtschaftlichen Flächen durch einen 0,80 m hohen Drahtzaun (Weidezaun) abzutrennen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. § 92 LBO)

16. Es sind nur grundstücksbezogene Werbeanlagen (Stätte der Leistung) zulässig. Diese dürfen am Gebäude maximal bis Höhe Oberkante 1.Vollgeschoss angebracht werden. Dabei dürfen Einzelanlagen eine zusammenhängende Fläche von 2 qm nicht überschreiten. Anlagen mit grellem oder wechselndem Licht sind unzulässig. Freistehende Werbeanlagen dürfen, gemessen ab Oberkante natürliches Gelände, eine Höhe von 3,50 m nicht überschreiten und müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen mind. einen Abstand von 2,50 m halten.

17. Im Baugebiet 6 sind Einfriedigungen zu den Erschließungswegen nur als Laubholzhecken oder offene Bepflanzungen zulässig, ausgenommen begrünte Trockenmauern bis 1,00 m Höhe.

18. Generell unzulässig sind in allen Baugebieten Sichtschutzwände als Einfriedigungen, unabhängig von ihrer Höhe. Ausnahmen können an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen bis 1,50 m zugelassen werden wenn auf dem eigenen bzw. dem entsprechenden Nachbargrundstück eine der zulässigen gewerblichen Nutzungen ausgeübt wird. Sie sind zu begrünen gem. Pflanzliste zur Begründung.

19. Garagen und Carports sind durch Schling-und Kletterpflanzen zu begrünen gem. Pflanzliste zur Begründung. Dies gilt auch für Standorte bzw. Anlagen der Abfallentsorgung, bzw. für gewerbliche Nebenanlagen.

20. Das Oberflächenmaterial (Pflaster) der privaten Grundstückszufahrten im Baugebiet 6 muss in Farbe und Material dem der Erschließungsstraße (Verkehrsberuhigter Bereich) entsprechen.

21. In den Baugebieten 3, 5, 6, und 7 sind als Fassadenmaterial nur Verblendziegel in rot/braunen Farbtönen und Putzflächen in den gleichen Farbgebungen bzw. in Ockertönen zugelässig.

22. Als Dacheindeckungen (von geneigten Dächern mit Ausnahme der Dächer von Nebenanlagen und untergeordneten Bauteilen) in den Baugebieten 3, 5, 6 und 7 sind nur rote oder braune Dachpfannen zu verwenden. Eine hochglänzende Oberfläche (glasierte Pfannen) der Dacheindeckung ist nicht zulässig. Bei Bogendächern sind bei einer Dikkeneindeckung nur entsprechend farbig beschichtete Profile zulässig. Im Übrigen sind bei entsprechenden Dachneigungen extensiv begrünte Dächer zulässig.

23. Als Dachformen sind bei Hausgruppen im Baugebiet 5 + 6 nur Satteldächer zulässig. In allen anderen Baugebieten sowie bei Einzel-oder Doppelhäusern sind nur Sattel, Pult oder Bogendächer zulässig. Ausgeschlossen sind Mansarddächer und Krüppelwalmdächer.

Straßenquerschnitte M. 1 : 100

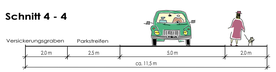
Darstellung ohne Normcharakter

Schnitt 1 - 1

Schnitt 2 - 2

Schnitt 3- 3

Schnitt 4 - 4



Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 28.10.2003.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Norderstedter Zeitung" am 05.11.2003 erfolgt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 27.11.2003 und vom 28.11.2003 bis 29.12.2003 durchgeführt.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.02.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr hat am 16.12.2004 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 230 Norderstedt "Dorfanger Glashütte" mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 10.01.2005 bis 10.02.2005 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 29.12.2004 in der "Norderstedter Zeitung" ortsüblich bekannt gemacht.

Norderstedt, den 25.10.2005 Stadt Norderstedt

LS gez. Grote
Oberbürgermeister

2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr hat am 07.04.2005 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 230 Norderstedt "Dorfanger Glashütte" nach der öffentlichen Auslegung geändert und zur erneuten Auslegung bestimmt. Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 230 Norderstedt "Dorfanger Glashütte", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02.05.2005 bis 17.05.2005 während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen.
Die erneute öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 20.04.2005 in der "Norderstedter Zeitung", ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde mitgeteilt, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr hat am 16.06.2005 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 230 Norderstedt "Dorfanger Glashütte" nach der öffentlichen Auslegung geändert und zur erneuten Auslegung bestimmt. Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können.

Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 230 Norderstedt "Dorfanger Glashütte", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 14.07.2005 bis 29.07.2005 während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen. Die erneute öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 06.07.2005 in der "Norderstedter Zeitung", ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde mitgeteilt, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können.

Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 20.09.2005 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan , bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 20.09.2005 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Norderstedt, den 25.10.2005 Stadt Norderstedt

LS gez. Grote
Oberbürgermeister

3. Der katasteramtliche Bestand am 14.01.2005 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Segeberg, den 14.10.2005 Katasteramt
gez. Leibbrand

4. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

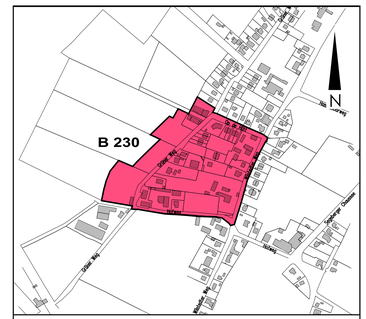
Norderstedt, den 25.10.2005 Stadt Norderstedt

LS gez. Grote
Oberbürgermeister

5. 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 02.11.2005 in der „Norderstedter Zeitung" ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine 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 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mithin am 03.11.2005 in Kraft getreten.

Norderstedt, den 04.11.2005 Stadt Norderstedt

LS gez. Grote
Oberbürgermeister



Übersichtsplan **M.: 1:5000**

Stadt			**Norderstedt**
Amt 60 Team 6013		Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr Stadtplanung	
Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr. 230 Norderstedt " Dorfanger Glashütte " Gebiet: Grüner Weg / Op de Hütt / Wilstedter Weg / Hofweg		Name	Datum
	Bearbeitet	Deutenbach	Dez. 2003
	Gezeichnet	v.Gruchalla	Dez. 2003
	Ergänzt	Mühlbauer	April 2005
	Geändert	v.Gruchalla	August 2004
	Geändert	v.Gruchalla	Nov. 2004
	Geändert	v.Gruchalla	März 2005
	Geändert	v.Gruchalla	Juni 2005
	Geändert		
Maßstab 1:1000		Norderstedt, den 20.09.2005	