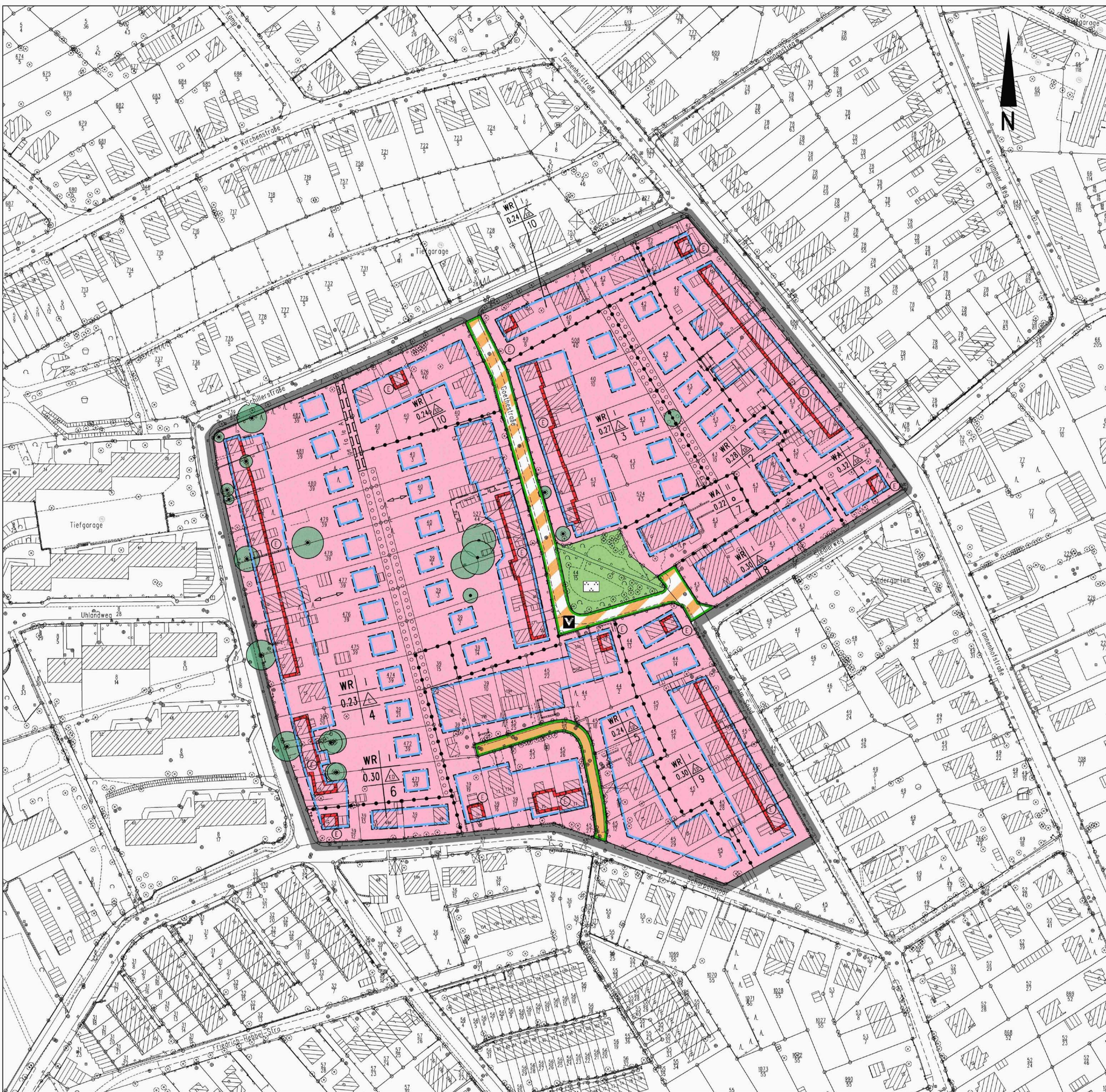


Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr.234 Norderstedt

Gebiet: "Zwischen Schillerstraße / Tannenhofstraße und Am Sood"

Es gilt die Baunutzungsverordnung von 1990

Teil A –Planzeichnung– M 1:1000



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141) sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschließung durch die Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom 16.02.2001 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.234 für das Gebiet: "Zwischen Schillerstraße / Tannenhofstraße und Am Sood" bestehend aus dem Teil A – Planzeichnung – und dem Teil B – Text – erlassen.

Zeichenerklärung

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNG	RECHTSGRUNDLAGE
1. FESTSETZUNGEN (Anordnungen normativen Inhalts)		
Art der baulichen Nutzung		
WR	Reines Wohngebiet	§ 3 BauVO
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauVO
Maß der baulichen Nutzung		
0,4	Grundflächenzahl (Höchstmaß)	§ 16 ff BauVO
III	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)	§ 16 ff BauVO
Bauweise, Bauformen, Baugrenzen		
○	Offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 BauVO
△	Einzelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauVO
△	Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 16 ff BauVO
—	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauVO
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
□	Verkehrsberuhigter Bereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Grünflächen		
—	Grünflächen	
—	Parkanlage	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		
○	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
○	Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
○	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz		
□	Umgrenzung von Erhaltungsbereichen, wenn im Bebauungsplan bezeichnet	§ 172 Abs. 1 BauGB
Sonstige Planzeichen		
—	Mit Gelb- (gg), Fahr- (fa) und Leitungsverkehr (le) zu belastende Flächen, 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 BauVO
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB
2. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER		
—	Vorhandene Flurstücksgrenzen	
—	Bezeichnung des Baugebiets	
—	Flurstückbezeichnung	
—	Vorhandene bauliche Anlagen	
—	Künftig fortfallende bauliche Anlagen	
—	Standort Baum	
—	Arkaden und Durchgänge	

Teil B –Text–

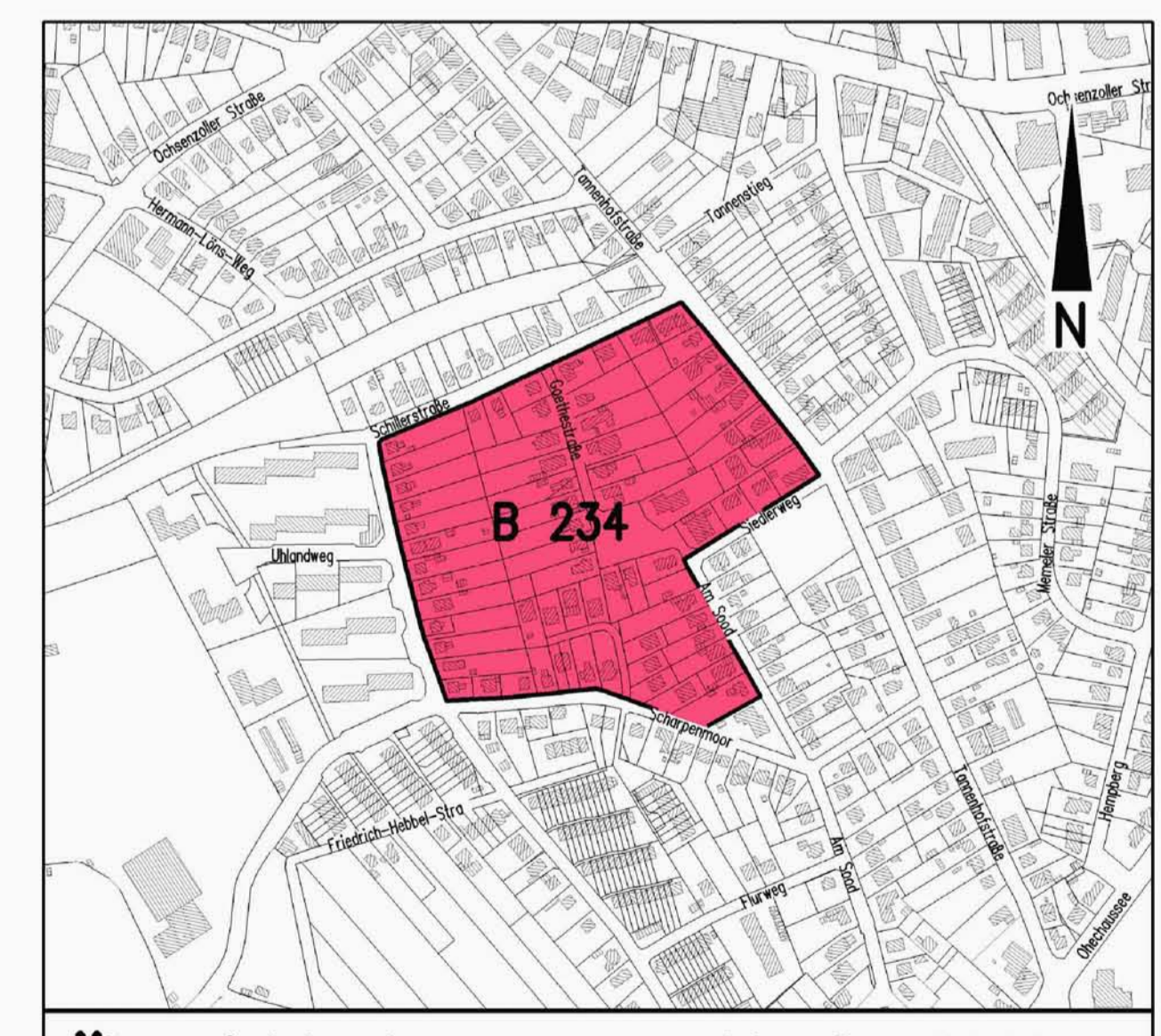
Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB wird festgesetzt, daß auf den neu geschaffenen Baurechten in den rückwärtigen Grundstücksseiten der Baugelände 3 + 4 in der Einzelebauweise nicht mehr als eine Wohnung zulässig ist. Ausnahmeweise kann eine zweite (Erdgeschoss-) Wohnung zugelassen werden wenn diese Seite der Gesamtverfläche nicht überbaut ist.
- Gem. § 15 und 6 BauVO wird festgesetzt, daß auf den neu geschaffenen Baurechten in den rückwärtigen Grundstücksseiten der Baugelände 3 + 4 die nach § 3 Abs. 3 BauVO ausnahmeweise zulässigen Nutzungserfordernisse nach § 13 BauVO zulässigen Nutzungen freier Betreue, nicht zulässig sind.
- Von den festgesetzten rückwärtigen überbaubaren Flächen in den Baugeländen 3 + 4 können Abweichungen bis zu 3 m zugelassen werden. § 31 (1) BauGB
- In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Ziff. 4+5 BauGB nicht zulässig. § 1 (6) BauVO
- Ist bei einem Bauvorhaben in allen Baugeländen eine Dachform in Anpassung an die mit der Erhaltungssatzung belegten Gebäude vorgesehen, und ist dieses Dachgeschoss bauordnungsgemäß ein Vollgeschoss, kann in diesen Fällen ausnahmeweise eine Zweigeschossigkeit zugelassen werden. In diesen Fällen darf eine Gebäudehöhe (First) von 9,50 m nicht überschritten werden. § 31 (1) BauGB
- Garten- / Gartenelemente und Abfallbehälter sind in allen Baugeländen bis 10 m auch oberhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Anlagen zur Unterbringung der Abfallbehälter sind dabei durch Rank- und Schlinggewächse zu begrünen und in geeigneter Weise die Freiflächen zu integrieren. Sonstige Nebenanlagen sind allgemein zulässig. § 23 Abs. 5 BauVO
- In den Bauquartieren anfallendes und privat belastetes Oberflächenwasser von Dachflächen, Wölbungen und gering befestigten Flächen ist auf den Baugrundstücken zu versickern. § 9 (1) 20 BauGB
- Aufschüttungen und Abgrabungen, Leitungsverleitungen sowie Grundstückszufahrten innerhalb des Kronenbereichs zusätzlich 1,50m Abstand der als zu erhalten festgesetzten Bäume sind nicht zulässig. Ausnahmen von dieser Vorschrift sind nur dann zulässig, wenn eine andere Erzielung des rückwärtigen Grundstücks nicht möglich ist. In diesem Fall ist die Beantwärtigung der geschützten Bäume z. B. durch Wurzelstrücker und unterirdische Leitungsverleitungen zu minimieren. Zusätzlich ist der betroffene Baum durch fachgerechten Kronenschnitt und fachgerechte Wurzelbehandlung sowie sonstige erforderliche Pflegemaßnahmen nachteilig zu sichern, um seine dauerhafte Erhaltung nicht zu gefährden. § 9 (1) 20 BauGB
- Die mit der Bindung zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern belegten Flächen sind flächendeckend mit Baum- und Straucharten der Eichen- Birken- waldgesellschaft zu bepflanzen. — Sträucher: leichte Sträucher, 2x verpflanzt, 70-90 cm Höhe — Bäume: leichte Heister, 2x verpflanzt, 100-125 cm Höhe Pflanzdichte: 1 Pflanze / 4 m § 9 (1) Nr.25a BauGB
- Die Vorgärten der Gebäude in der Erhaltungssatzung sind zu erhalten und dürfen von Stellplatzflächen nur bis zu 50 % der Fläche in Anspruch genommen werden. § 9 (1) Nr.4 BauGB
- In der in der Bilanzierung Eingriff / Ausgleich festgesetzte Differenz von 725 qm wird im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 241 nachgewiesen. Den rückwärtigen Baugrundstücken in den Baugeländen 3 und 4 (ausgenommen Flurstück 482/39) wird die vorgeordnete festgesetzte Ausgleichsfläche und die Maßnahmen gem. § 9 (1) Nr.20 LV Abs. 1a BauGB, die Sommerausgleichsfläche zugeordnet.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen: Auf den neu geschaffenen Baurechten in den rückwärtigen Grundstücksseiten der Baugelände 3+4 sind pro Wohnung mind. 2 Stellplätze nachzuweisen. Dies gilt nicht für die Einfamilienwohnungen.
- Abbauten der Gebäude die mit der Erhaltungssatzung belegt sind, müssen hinsichtlich der Gestaltung der Fassaden und der Dachhänge (Farbe und Material) der Art des Hauptgebäudes entsprechen. Ausnahmeweise können dabei die Dächer auch mit einer Metalldeckung versehen werden. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen: § 92 LBO (Nur für den Geltungsbereich der Erhaltungssatzung) Bei den Gebäuden im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung sind Veränderungen in der Gestaltung der Fassaden und Dächer nur nach den Festsetzungen der Ziff. 14-18 zulässig.
- Die Fassaden der Gebäude sind mit Ausnahme der Gebäudeseiten mit Verblendsteinen oder Putz in rot, rotbraun bis gelben Farbtönen zu gestalten.
- Überschreitungen der strassenseitigen Baugrenzen können ausnahmeweise im Erdgeschoss ab Erker bis zu 2,50 m Tiefe und 3,50 m Breite zugelassen werden. Die Dächer müssen flach bzw. bis max. 15 Grad geneigt sein. An dem seitlichen Gebäudeseiten sind ausschließlich Windfänge zulässig. Für strassenseitige und seitliche Anbauten gilt Ziff.13 sinngemäß.
- Bei den Spitzendachgebäuden sind Veränderungen der Dachform unzulässig. Bei Dachausbauten sind ausschließlich in der Dachfläche liegende Fenster zulässig.
- Bei den Gebäuden mit den Mansarddächern sind Veränderungen der Dachform unzulässig. Bei Dachausbauten ist je Dachseite jeweils nur ein hervor tretende Giebel im Bereich der Mansarde zulässig. Diese sind als Schoppgiebel auszubilden. Die Dachtraufe des Hauptgebäudes darf nicht unterbrochen werden und die Breite der Giebel darf nicht mehr als 1/4 der Dachlänge betragen. Oberhalb der Kehlbalkenlage sind nur in der Dachfläche liegende Fenster zulässig.
- Grundsätzlich sind strassenseitig die quadratischen Fensteröffnungen zu erhalten bzw. herzustellen. Ergänzend sind diese durch stehende Formate zu gliedern. Die Rahmen und Flügelbänder sind in hellen Farbtönen zu streichen, bzw. aus entsprechendem Materialien herzustellen.

- Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 27.10.1998 Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Norderstedter Zeitung" am 23.12.1998 erfolgt. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 15.10.1998 bis 15.11.1998 durchgeführt. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.01.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Der Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr hat am 07.12.2000 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus Teil A – Planzeichnung – und Teil B –Text – sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02.01.2001 bis 02.02.2001 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. 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 20.12.2000 örtlich bekannt gemacht worden. Norderstedt, den 02. Nov. 2001 LS Grote Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 11.01.2001 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Bod Soyberg, den 29. Okt. 2001 LS Kotsierant gezt. T. Liesen

- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 16.10.2001 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung hat in der Zeit vom 28.03.2001 bis 28.04.2001 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 14.03.2001 in der "Norderstedter Zeitung" örtlich bekannt gemacht. Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 13 Nr. 2 BauGB durchgeführt. Norderstedt, den 02. Nov. 2001 LS Grote Bürgermeister

- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt und ist bekanntzumachen. Norderstedt, den 02. Nov. 2001 Stadt Norderstedt LS Grote Bürgermeister
- Der Beschluß des Bebauungsplans 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 14.11.2001 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 Rechtsfragen (§ 20 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 mit hin am 15.11.2001 in Kraft getreten. Norderstedt, den 19. Nov. 2001 Stadt Norderstedt LS Grote Bürgermeister



Stadt Norderstedt																					
Amt 60 Team 6013	Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr Stadtplanung																				
Bebauungsplan Nr.234-Norderstedt																					
Gebiet: "Zwischen Schillerstraße/Tannenhofstraße und Am Sood"																					
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Name</th> <th>Datum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bearbeitet Deutenbach</td> <td>Juli 2000</td> </tr> <tr> <td>Gezeichnet v. Drachalla</td> <td>Juli 2000</td> </tr> <tr> <td>Ergänzt</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Geändert Deut./v.Gru.</td> <td>Feb. 2001</td> </tr> <tr> <td>Geändert Deut./v.Gru.</td> <td>Juli 2001</td> </tr> <tr> <td>Geändert</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Geändert</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Geändert</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Geändert</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Name	Datum	Bearbeitet Deutenbach	Juli 2000	Gezeichnet v. Drachalla	Juli 2000	Ergänzt		Geändert Deut./v.Gru.	Feb. 2001	Geändert Deut./v.Gru.	Juli 2001	Geändert		Geändert		Geändert		Geändert	
Name	Datum																				
Bearbeitet Deutenbach	Juli 2000																				
Gezeichnet v. Drachalla	Juli 2000																				
Ergänzt																					
Geändert Deut./v.Gru.	Feb. 2001																				
Geändert Deut./v.Gru.	Juli 2001																				
Geändert																					
Geändert																					
Geändert																					
Geändert																					
Maßstab 1:1000	Norderstedt.																				