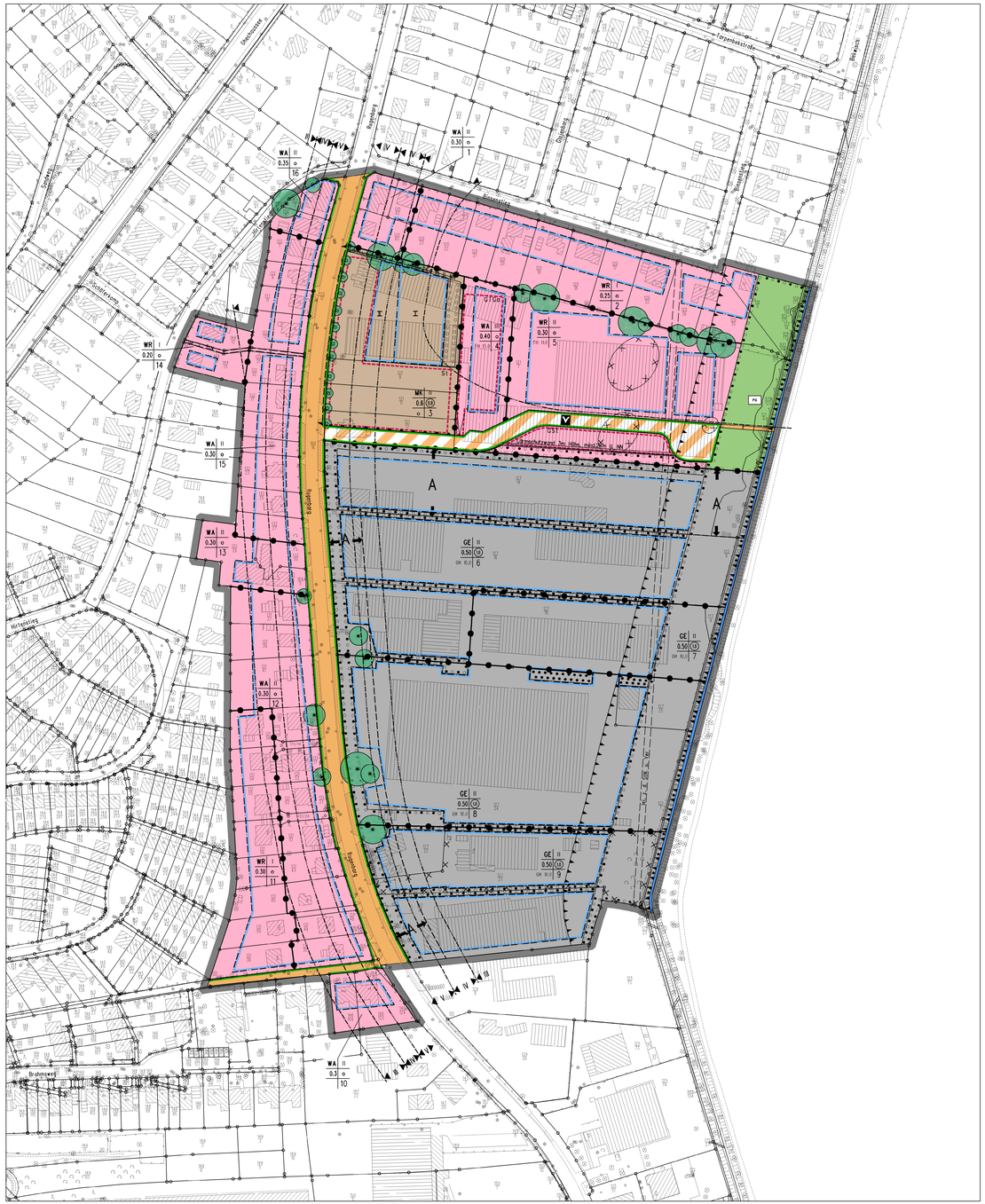
Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr. 240 Norderstedt

Gebiet:"Rugenbarg, Binsenstieg, Tarpenbek"

Es gilt die Baunutzungsverordnung von 1990

Teil A –Planzeichnung– M 1:1000



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung vom 20.11.2001 und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Innenminister des Landes Schleswig-Holstein folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 240 –Norderstedt–, für das Gebiet "Rugenbarg, Binsenstieg, Tarpenbek" 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 BauNVO
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
MK	Kerngebiet	§ 7 BauNVO
GE	Gewerbegebiete	§ 8 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

z.B. (G)	Geschossflächenzahl (Höchstmaß)	§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
z.B. 0,4	Grundflächenzahl (Höchstmaß)	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
z.B. III	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
z.B. OK 10,5 m über NN	Höchstmaß baulicher Anlagen in ... m über einem Bezugspunkt (FH Firsthöhe, GH Gebäudehöhe)	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
o	Offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO

Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
F	Fußweg	
	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
	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Grünflächen

	Öffentliche Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
PG	Private Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

	Wasserflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 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 Anpflanzen von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 25a 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
	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 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
GTGa	Gemeinschaftstiefgaragen	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
	Mit Geh-, (ge), Fahr- (fa) und Leitungsrechten (le) zu belastende Flächen, schmale Darstellung	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
LSW	Lärmschutzeinrichtung	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 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

	Erholungsschutzstreifen
	Lärmpegelbereich II
	Lärmpegelbereich IV
	Lärmpegelbereich V

3. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

	Vorhandene Flurstücksgrenzen
z.B. 3	Bezeichnung des Baugebiets
z.B. 9/2	Flurstücksbezeichnung
	Vorhandene bauliche Anlagen
	Standort Baum
	Arkaden und Durchgänge
A	Kennzeichnung der Fläche mit besonderen Schallschutz Anforderungen

Teil B –Text–

Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

1. Im Baugebiet 3 (Kerngebiet) ist für den Verkauf von Gütern des periodischen und täglichen Bedarfs (z.B. Lebensmittel, Haushaltartikel, Zeitschriften) eine Verkaufsfläche von maximal 1500 qm zulässig. Randsortimente sind auf einer Verkaufsfläche bis maximal 150 qm zugelassen. (§ 1Abs. 5 BauNVO)

2. Im Baugebiet 7 (Gewerbegebiet) sind Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der Anlagen des bestehenden Einzelhandelsbetriebes zulässig, wenn sichergestellt ist, dass keine wesentlichen Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 und 3 der BauNVO entstehen. Zulässig ist ausschließlich der Verkauf von Möbeln, Textilien und im geringen Umfang Elektrogeräten. Als maximale Verkaufsfläche sind 1720 qm zulässig. Davon können maximal 200qm für den Verkauf von Elektrogeräten und Randsortimenten zugelassen werden. (§ 1 Abs. 5 und 10 BauNVO)

3. Im Baugebiet 8 (Gewerbegebiet) sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der Anlagen des bestehenden Gartenfachmarktes zulässig. Zulässig ist nur der Verkauf von nicht zentrenrelevanten Sortimenten (z.B. Pflanzengartbau, Gartenmöbel, Zäune, Garten- und Gewächshäuser, Natur- und andere Hölzer, Pflanzen und Zubehör, Pflege- und Düngemittel, Torf, Erde, Rasenmäher und Campingartikel). Maximal ist eine Verkaufsfläche von 3400 qm zulässig. Für den Verkauf von Randsortimenten sind maximal 200 qm zulässig. (§ 1 Abs. 5 und 10 BauNVO)

4. Im Baugebiet 13 (Allgemeines Wohngebiet) sind Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der gewerblich genutzten Anlagen allgemein zulässig. (§ 1 Abs. 10 BauNVO)

5. In den Baugebieten 3, 6, 7, 8 und 9 (Kerngebiet und Gewerbegebiet) sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Vorführräume, deren Zweck auf die Darstellung und auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

6. In den Baugebieten 3, 6, 7, 8, und 9 (Kerngebiet und Gewerbegebiete) sind Vergnügungsstätten nicht zugelassen. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

7. In den Baugebieten 3, 6, 7,8 und 9 (Kerngebiet und Gewerbegebiete) sind Tankstellen ausgeschlossen. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

8. In den Baugebieten 6, 7, 8 und 9 (Gewerbegebiete) sind Betriebe, die überwiegend Produkte herstellen und/oder verwenden ausgeschlossen. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

9. Fuhrunternehmen und Speditionen sind generell unzulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

10. Mit Ausnahme der in den Baugebieten 1 (Allgemeines Wohngebiet), 3 (Kerngebiet), 7 und 8 (Gewerbegebiete) zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind in allen Baugebieten weitere Einzelhandelsbetriebsrichtungen generell ausgeschlossen. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Mass der baulichen Nutzung

11. Die in Teil A – Planzeichnung – angegebenen Gebäudehöhen beziehen sich auf die Gelände-höhen der Baugrundstücke. Veränderungen der Geländeoberflächen durch Abgrabungen oder Aufschüttungen sind nicht zulässig. (§ 9 Abs. 2 BauGB)

12. Im Einzelfall können die in Teil A – Planzeichnung – angegebenen maximal zulässigen Gebäudehöhen in den Gewerbegebieten von Gebäudeteilen, die im Verhältnis zum gesamten Baukörper nur von untergeordneter Grösse sind, ausnahmsweise um bis zu 3,5 m überschritten werden. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

Nebenanlagen

13. In den Gewerbegebieten sind Einfriedungen auf den der Straßenverkehrsfläche zugewandten Grundstücksseiten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Anlagen für den ruhenden Verkehr

14. In den Baugebieten 3, 4 und 5 (Kerngebiet, Allgemeines Wohngebiet, Reines Wohngebiet) sind Stellplätze, Carportanlagen und Tiefgaragen nur auf dem dafür festgesetzten Flächen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

15. In den Baugebieten 6, 7, 8 und 9 (Gewerbegebiet) sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. (§ 12 Abs 6 BauNVO)

Pflanzbindungen und Pflanzflächen

16. Im Baugebiet 3 (Kerngebiet) ist die festgesetzte Stellplatzanlage durch Anpflanzung von standortgerechten Laubbäumen zu untergliedern. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist mindestens im Verhältnis 1:6 vorzunehmen. Für jeden Baum ist im Kronenbereich eine offene Vegetationsfläche von 12 qm vorzusehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

17. Zehn Prozent der nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete 4 und 5 sind mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern (siehe Anlage 1, Pflanzenliste) zu bepflanzen. (§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 a BauGB)

18. Auf den Grundstücken ist in den Baugebieten 4 und 5 (Allgemeines und Reines Wohngebiet) je angefangene 400 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum (auch Obstbaum) zu pflanzen. (§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)

19. In den Baugebieten 3, 6, 7, 8 und 9 (Kerngebiet und Gewerbegebiet) sind die fenster- und türenlosen Gebäudeflächen über 8 m Breite mit standortgerechten Schling- und/oder Kletterpflanzen (siehe Anlage 1, Pflanzliste) dauerhaft zu begrünen. (§ 9 Abs1 Nr. 25 a BauGB)

20. Im Baugebiet 3 (Kerngebiet) ist die Dachfläche des eingeschossig ausgewiesenen Baukörpers flächendeckend zu begrünen. § 9 Abs. 1 Nr. 25 und 25 a BauGB)

21. In den Baugebieten 6, 7, 8 und 9 (Gewerbegebiet) sind alle Dachflächen (mit Ausnahme von Nebenbauten) flächendeckend zu begrünen. (§ 9 Abs1 Nr. 20 und 25 a BauGB)

22. Überdachte Stellplätze und Garagen sowie die in den Baugebieten 4 und 5 (Allgemeines und Reines Wohngebiet) festgesetzte Lärmschutzwand sind mit Schling- und Kletterpflanzen (siehe Anlage 1, Pflanzenliste) zu berasen. Die Überschreitungen der Gemeinschaftsstellplatz-Anlage für den ruhenden Verkehr für das Baugebiet 5 (Reines Wohngebiet) ist flächendeckend zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

23. Der nicht überbaute Bereich der Tiefgarage im Baugebiet 4 (Allgemeines Wohngebiet) ist intensiv zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

24. Die Tiefgaragendecke im Baugebiet 4 (Allgemeines Wohngebiet) ist mit berankten Pergolen zu überspannen, schützbare Außenwände sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen (siehe Anlage 1, Pflanzenliste). (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

25. Die festgesetzte Lärmschutzwand im Baugebiet 3 (Kerngebiet) ist nach Norden mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. (§ 9 Abs1 Nr. 25 a BauGB)

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

26. Die Sohlstürze in der Tarpenbek sind zu Sohlgleiten umzubauen. (§ 9 Abs1 Nr. 20 BauGB)

27. Die Böschungsfussierungen der Tarpenbek sind zu entfernen. (§ 9 Abs1 Nr. 20 BauGB)

28. Die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wieder herzustellen. (§ 9 Abs 1 BauGB)

Maßnahmen zur Sicherung des Wasserhaushaltes

29. Das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen, Wohnwegen und privaten, befestigten Flächen, von denen kein Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser zu erwarten ist, ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Belastetes Oberflächenwasser ist vor Einleitung in den Vorfluter oder ins Grundwasser vorzubehandeln. (§ 9 Abs1 Nr. 16 i.V. m. Nr. 20 BauGB)

30. Alle Wege- und Platzflächen, die nicht für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmt sind, sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die für die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernden Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

31. In den Wohngebieten ist die Befestigung von Stellplätzen aus wasserdurchlässigem Material herzustellen. (§ 9 Abs1 Nr. 16 i.V.m Nr. 20 BauGB)

32. Kellergeschosse unterhalb des Grundwasserspiegels sind generell unzulässig. Die festgesetzte Tiefgarage im Baugebiet 4 (Allgemeines Wohngebiet) ist oberhalb des Grundwasserspiegels zu errichten. (§ 9 Abs1 Nr. 20 BauGB)

33. Auf den Gewerbegrundstücken ist vor Versickerung von Oberflächenwasser zu gewährleisten, dass der Versickerungsbereich frei von Kontaminationen ist.

34. Rückstrànogen sind nur oberhalb des Grundwasserstandes (Bemessungswasserstandes) zulässig. (§ 9 Abs1 Nr. 20 BauGB)

Grundstückszufahrten

35. In dem mit Ausschluss von Gehwegüberfahrten festgesetzten Bereich ist ausnahmsweise eine Gehwegüberfahrt zulässig, wenn sichergestellt ist, dass eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit nicht eintritt.

Immissionsschutz

36. In dem mit A gekennzeichneten Bereich der Baugebiete 6, 8 und 9 (Gewerbegebiete) sind nur Betriebe zulässig, welche die maximal zulässigen flächenbezogenen Schallleistungspegel von tags 55 db (A) und nachts 40 db (A) nicht überschreiten. Nachweise auf Einhaltung der festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel sind im Baugenehmigungsverfahren bzw. bei einer Prüfung nach Bundesimmissionsschutzgesetz durchzuführen.

37. In den Baugebieten 1, 2, 4, 5, 10, 12, 13, 15 und 16 (Reine und allgemeine Wohngebiete) sind zum Schutz der Aufenthaltsräume Schallschutzanforderungen an die Außenbauteile von Gebäuden zu erfüllen. Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109 auf Grundlage der dargestellten Lärmpegelbereiche nachzuweisen.

38. Im Baugebiet 3 ist die Anlieferungsrampe des Einzelhandelsbetriebes nach Norden, Osten und im Dachbereich geschlossen auszubilden.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

39. Freistehende Werbeanlagen dürfen die Höhe von 3, 0 m über Gelände nicht überschreiten.

40. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben. Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen.

41. Die gemäss Ziffer 13 zulässigen Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind als Stahlstäbe oder Mauerwerk bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.

42. Abfallbehälter sind in Abfallbehälterschränken unterzubringen. Die Abfallbehälterschränke sind durch Hecken zu umpflanzen.

1. Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 27.04.1999

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Norderstedter Zeitung" am ____/____ erfolgt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 04.05.1999 bis 06.06.1999 durchgeführt.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.11.1999 + 15.06.2001 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr hat am 05.04.2001 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus –Planzeichnung– (Teil A) und –Text– (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 30.04.2001 bis 30.05.2001 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 18.04.2001 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Norderstedt, den 05.03.2002 Stadt Norderstedt

LS

gez. Grote
Bürgermeister

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

Der katastermäßige Bestand wurde vom Katasteramt nicht bescheinigt, weil einige Gebäude nicht eingemessen waren.
geo. Kremer–Cyrbalo 05.03.2003

Bad Segeberg, den _____ Katasteramt

3. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 20.11.2001 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der –Planzeichnung– (Teil A) und dem –Text– (Teil B), am 20.11.2001 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Norderstedt, den 05.03.2002 Stadt Norderstedt

LS

gez. Grote
Bürgermeister

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

Norderstedt, den 21.03.2002 Stadt Norderstedt

LS

gez. Grote
Bürgermeister

5. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von den Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 20.03.2002 in der "Norderstedter Zeitung" bekanntgemacht 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 GO wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mithin am 21.03.2002 in Kraft getreten.

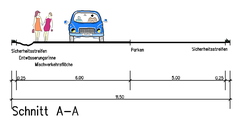
Norderstedt, den 21.3.2002 Stadt Norderstedt

LS

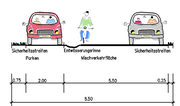
gez. Grote
Bürgermeister

Darstellung ohne Normcharakter

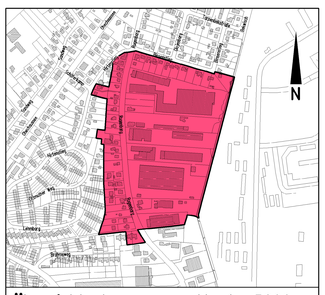
Straßenquerschnitte m 1:100



Schnitt A–A



Schnitt B–B



Übersichtsplan M.: 1: 5000

Stadt Norderstedt

Amt 60
Team 6013
Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr
Stadtplanung

	Name	Datum
Bearbeitet	Röll	
Gezeichnet	Fernandez	28.02.2002
Ergänzt		
Gebindert	Fernandez	24.05.2003
Gebindert		
Gebindert		
Gebindert		
Gebindert		

Bebauungsplan Nr. 240 –Norderstedt–
Gebiet: "Rugenbarg, Binsenstieg, Tarpenbek"

Maßstab: 1:1000

Norderstedt, den 28.02.2002