

Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr. 246 –Norderstedt–

Gebiet: "Langenharmer Weg/Theodor–Storm–Straße", nördl. Langenharmer Weg, östl. Flurstück 50/158, südl. Garagenkomplex zur Siedlung "Am Falkenhorst/Ost", westl. Gewerbegebiet Stonsdorf

Es gilt die Baunutzungsverordnung von 1990

Teil A –Planzeichnung–

M. 1:1000



1. Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 10.07.2001

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Norderstedter Zeitung" am 18.07.2003 erfolgt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 18.07.2003 bis 15.08.2003 durchgeführt.

Auf Beschluss der Stadtvertretung vom ... wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB/§ 13 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.05.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr hat am 15.05.2003 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 04.05.2003 bis 04.07.2003 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 27.05.2003 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Norderstedt, den 11.12.2003

Stadt Norderstedt
LS Grote
Bürgermeister

2. Der katastermäßige Bestand am 01.05.2003 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bod Segeberg, den 05.12.2003

LS Katasteramt

3. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 30.09.2003 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 ... bis ... während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen (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 ... in der "Norderstedter Zeitung" ortsüblich bekanntgemacht.

Norderstedt, den 18.12.2003

Stadt Norderstedt
LS Grote
Bürgermeister

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

gestrichen gez. Hae

Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 30.09.2003 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Norderstedt, den 10.12.2003

Stadt Norderstedt
LS Grote
Bürgermeister

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

Norderstedt, den 10.12.2003

Stadt Norderstedt
LS Grote
Bürgermeister

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 12.12.2003 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 mit dem Hinweis am 13.12.2003 in Kraft getreten.

Norderstedt, den 18.12.2003

Stadt Norderstedt
LS Grote
Bürgermeister

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 30.09.2003 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 246 für das Gebiet: "Langenharmer Weg/Theodor–Storm–Straße", nördl. Langenharmer Weg, östl. Flurstück 50/158, südl. Garagenkomplex zur Siedlung "Am Falkenhorst/Ost", westl. Gewerbegebiet Stonsdorf bestehend aus dem Teil A –Planzeichnung– und dem Teil B –Text–, erlassen.

Zeichenerklärung

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNG	RECHTSGRUNDLAGE
-------------	-------------	-----------------

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNG	RECHTSGRUNDLAGE
1. FESTSETZUNGEN (Anordnungen normativen Inhalts)		
Art der baulichen Nutzung		
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		
z.B. 0,4	Grundflächenzahl (Höchstmaß)	§ 16 BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse (zwingend)	§ 16 BauNVO
z.B. 11m	Höchstmaß Gebäudehöhe in ... m über einem Bezugspunkt (OK Oberkante)	§ 16 BauNVO
OK 35,0 m über NN		
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		
○	Offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 BauNVO
○	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
—	Baulinie	§ 23 Abs. 2 BauNVO
—	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
Verkehrsflächen		
—	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
R+F	Rad- und Fußweg	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
—	Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen		
—	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
○	Gas	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
Grünflächen		
—	Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
—	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		
—	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
Sonstige Planzeichen		
—	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
TGa	Tiefgaragen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
—	Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME		
—	Lärmpegelbereich III	
3. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER		
—	Vorhandene Flurstücksgrenzen	
z.B. 3/2	Flurstücksbezeichnung	
—	Vorhandene bauliche Anlagen	
—	Künftig fortfallende bauliche Anlagen	
—	Standort Baum	
—	Arkaden und Durchgänge	
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs eines anliegenden Bebauungsplans	
A – A	Bezeichnung des Straßenquerschnitts	
×	Bezugspunkt	

Teil B –Text–

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.1. Läden zur Versorgung des Gebietes und nicht störende Handwerksbetriebe sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

1.2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

1.3. Ausnahmeweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für die Verwaltung zugelassen werden, wenn sie an der Baulinie liegen und maximal 2/3 der zulässigen Grundfläche in Anspruch nehmen (§ 4 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO)

1.4. Die in Teil A –Planzeichnung– angegebene maximale Gebäudehöhe zu einem Bezugspunkt darf 11 m, maximal 45 m über NN, nicht überschreiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.5. Ausnahmeweise kann bei aktiver Nutzung der Solarenergie, durch thermische oder fotovoltaische Anlagen, eine maximale Gebäudehöhe von 12 m zugelassen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.6. Für die Errichtung der festgesetzten Tiefgarage darf die zulässige GRZ um 0,3 auf maximal 0,6 überschritten werden.

2. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) 4 BauGB, § 12, § 14 und 19 BauNVO)

2.1. Die PKW-Stellplätze sind ausschließlich unterirdisch als gemeinschaftliche Tiefgarage innerhalb der dafür festgesetzten Fläche zu errichten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 4 BauNVO)

2.2. Garagen, Carports und Stellplätze sind ebenerdig nicht zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

2.3. Nebengebäude sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Sie sind nicht zwischen der Gebäudevorderkante und der Straßenverkehrsfläche zulässig (§ 14 BauNVO)

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

3.1. Das anfallende Oberflächenwasser, von dem kein Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser zu erwarten ist, ist auf privatem Grund zu versickern (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

3.2. Dächer von Nebengebäuden mit flach oder flach geneigtem Dach bis 10 Grad Dachneigung sind dauerhaft mit einer Begrünung zu versehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4. Grünplanerische Festsetzungen

4.1. Auf den Flächen mit Bindung zum Erhalt von Bepflanzung ist bei Abgang von Gehölzen gleichwertiger Ersatz zu schaffen (siehe Pflanzliste) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

4.2. Für die Baumpflanzungen im Bereich der Verkehrsflächen sind mittelreife, standortgerechte heimische Laubbäume (siehe Pflanzliste) zu verwenden.

4.3. Alle neu zu pflanzenden Bäume in befestigten Flächen sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 8 qm zu versehen, die gegen Überfahren durch Kfz zu sichern ist.

4.4. Die Tiefgaragenzufahrt ist mit Pergolen in Höhe des umliegenden Geländes zu überspannen und mit Schling- und Kletterpflanzen ausreichend und dauerhaft zu begrünen. (siehe Pflanzliste)

4.5. Herausragende Teile der Tiefgarage einschließlich erforderlicher Absturzsicherungen von mehr als 1,0 m Höhe sind mit Schling- und Kletterpflanzen z.B. Efeu, Wein ausreichend und dauerhaft zu begrünen.

4.6. Freistehende Müllbehälter, Müllarmabstellplätze und Standorte für Recyclingbehälter sind in voller Höhe einzugrünen. (siehe Pflanzliste)

4.7. Freiflächen auf Tiefgaragen müssen mit Ausnahme von Verkehrsflächen und Terrassenbereichen eine Erdschichtüberdeckung von mindestens 0,50 m bzw. mindestens 0,80 m für Baumpflanzungen aufweisen und begrünt werden. (siehe Pflanzliste)

5. Immissionsschutz

5.1. Entlang des Langenharmer Weges und der Theodor–Storm–Straße sind zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Verkehrsimmissionen an der Lärmquelle direkt und seitlich zugewandten Außenbauteilen der straßenbegleitenden Bebauung Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Dabei sind entsprechend der festgesetzten Lärmpegelbereiche Außenwände, Fenster und Lüftungsanlagen mit den den Lärmpegelbereichen zugeordneten Schalldämm-Maßen nach der DIN 4109 auszubilden. Als Mindestwert der Luftschalldämmung der Außenbauteile wird festgesetzt, dass für Fenster (bei weniger als 60 % der Außenfläche) R_w = 35 (Schalldämmklasse 3) und für Außenwände R_w = 40 einzuhalten sind.

Gestaltungsvorschriften gem. § 92 LBO (gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 14 LBO)

1. Gestaltung, Art und Höhe von Einfriedungen

1.1. Grundstückseinfriedungen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind als natürliche Laubbäume (siehe Pflanzliste) zu gestalten. Grundstückseitig sind dahinter Drahtzäune bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig (§ 92 LBO)

1.2. Grundstückseinfriedungen sind entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über Geländeerbkante zulässig (§ 92 LBO)

1.3. An der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig (§ 92 LBO)

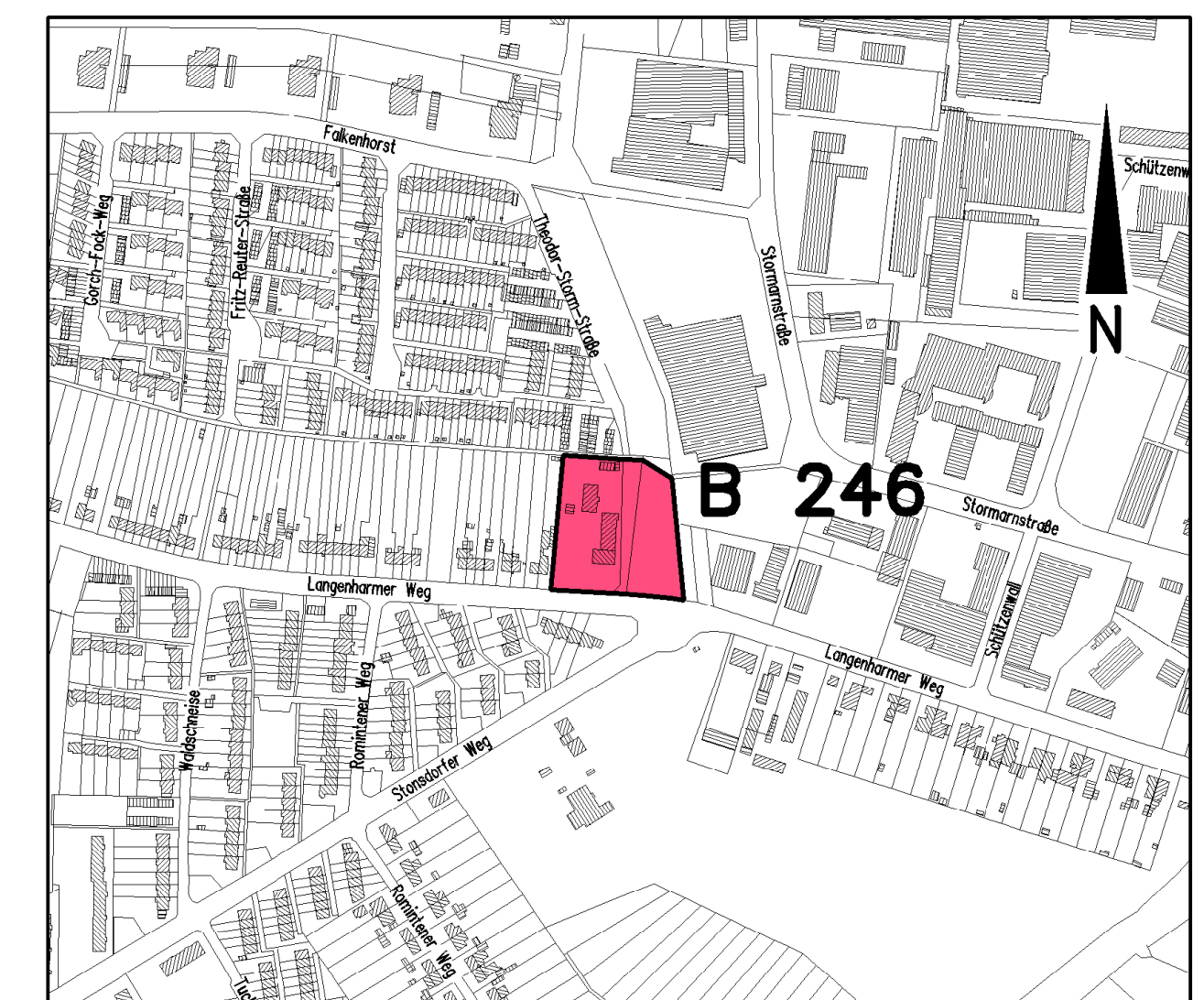
1.4. Laternen- und Flechtzäune sind unzulässig (§ 92 LBO)

Hinweise

1. Zu diesem Bebauungsplan gehört eine textliche Begründung.

2. Die Schutzvorschriften der DIN 18920 Ausgabe September 1990 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sind bei allen Neu- und Umbaumaßnahmen im Bereich der festgesetzten Bepflanzung zu beachten und einzuhalten.

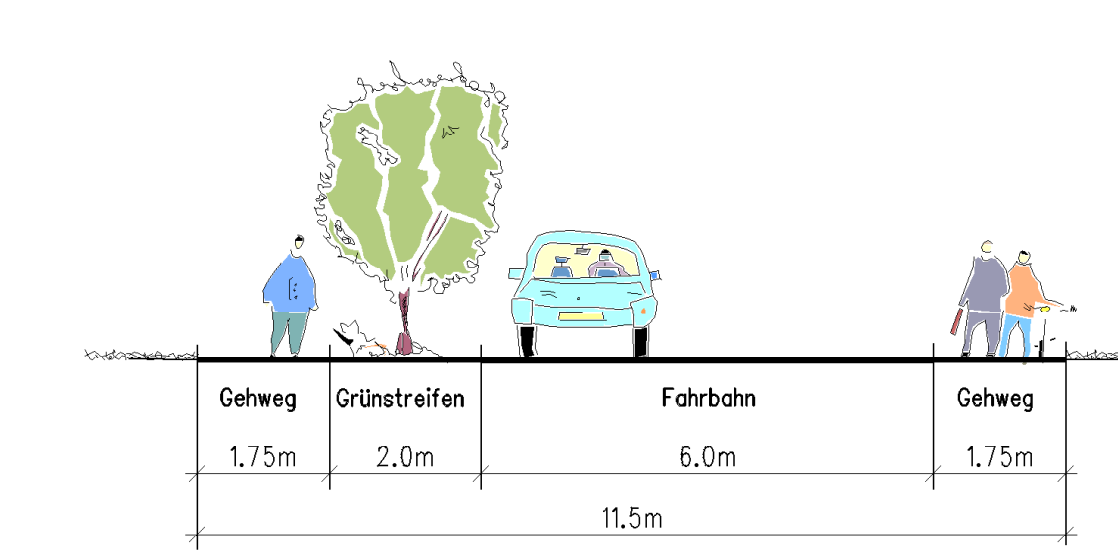
3. Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Norderstedt, Schutzzone III. Die Vorschriften der "Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Stadtwerke Norderstedt" vom 16. Dez. 1998 sind bei allen baulichen Maßnahmen einzuhalten.



Übersichtsplan M.: 1: 5000

Straßenquerschnitt M. 1:100

Darstellung ohne Normcharakter
Schnitt A – A



Stadt Norderstedt		Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr Stadtplanung	
Amt 60 Team 6013		Name	Datum
Bereitet		B. Kroker	Jan. 2002
Gezeichnet		v.Gruchalla	Jan. 2002
Ergänzt		Mühlbauer	Juli 2002
Geändert		v.Gruchalla	Aug. 2002
Geändert		Mühlbauer	März 2003
Geändert		Mühlbauer	April 2003
Geändert		v.Gruchalla	Mai 2003
Geändert			
Maßstab 1:1000		Norderstedt, den 23.07.2003	

Bebauungsplan Nr. 246 –Norderstedt–

Gebiet: "Langenharmer Weg/Theodor–Storm–Straße", nördl. Langenharmer Weg, östl. Flurstück 50/158, südl. Garagenkomplex zur Siedlung "Am Falkenhorst/Ost", westl. Gewerbegebiet Stonsdorf