

Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr. 252 Norderstedt

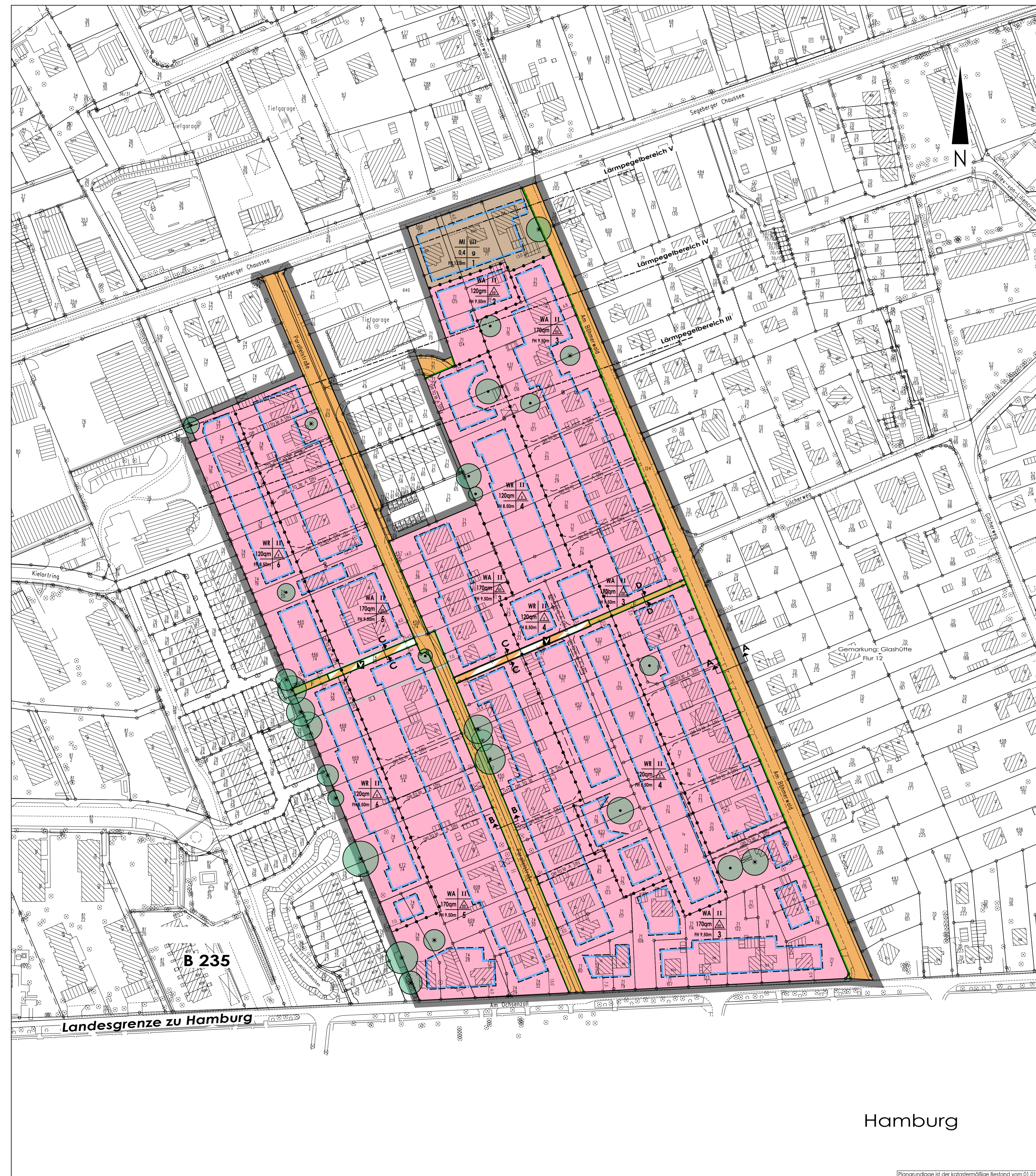
"Parallelstraße"

Gebiet: Südl. Segeberger Chaussee / westl. Am Böhmenwald / nördl. Am Ochsenzoll / beidseitig Parallelstraße

Es gilt die Baunutzungsverordnung vom 1990

Teil A - Planzeichnung -

M. 1 : 1000



ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
-------------	-------------	-----------------

1. FESTSETZUNGEN (Anordnungen normativen Inhalts)

Art der baulichen Nutzung

WR	Reines Wohngebiet	§ 3 BauNVO
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
MI	Mischgebiet	§ 6 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

ca. 175qm	Höchst zulässige Größe der Grundflächen der baulichen Anlage	§ 16 ff BauNVO
ca. III	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)	§ 16 ff BauNVO
ca. FH 8,50 m	Höchstmaß baulicher Anlagen FH Firsthöhe	§ 16 ff BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

▲	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
▲	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 16 ff BauNVO
▲	Geschlossene Bauweise	§ 16 ff BauNVO
▲	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO

Verkehrsflächen

■	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
■	Fußweg	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
■	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
■	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
■	Verkehrsbehinderter Bereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für 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 Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
●		§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

Sonstige Planzeichen

---	Mit Geh-, Fahr-, (Fu) und Leitungsrechten (le) zu belastende Flächen, zugunsten der Anlieger (A) und zugunsten der Stadt Norderstedt (SN), schmale Darstellung	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 4 BauGB
---	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets	§ 16 Abs. 5 BauNVO
---	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB

2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

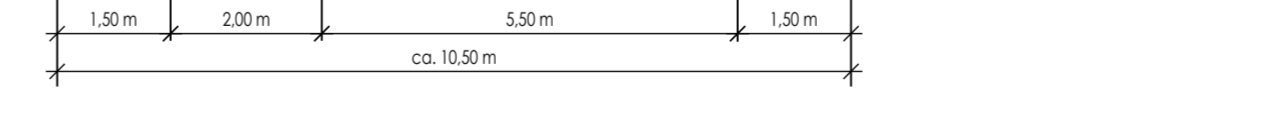
---	Lärmpegelbereich II	
---	Lärmpegelbereich IV	
---	Lärmpegelbereich V	

3. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

→	Vorhandene Flurstücksgrenzen	
→	Bezeichnung des Baugebiets	
→	Flurstücksbezeichnung	
→	Vorhandene bauliche Anlagen	
→	Standardbaum	
→	Akkaden und Durchgänge	
→	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs eines angrenzenden Bebauungsplans	
→	Flurgrenze	

Straßenquerschnitte M. 1:100

Darstellung ohne Normcharakter

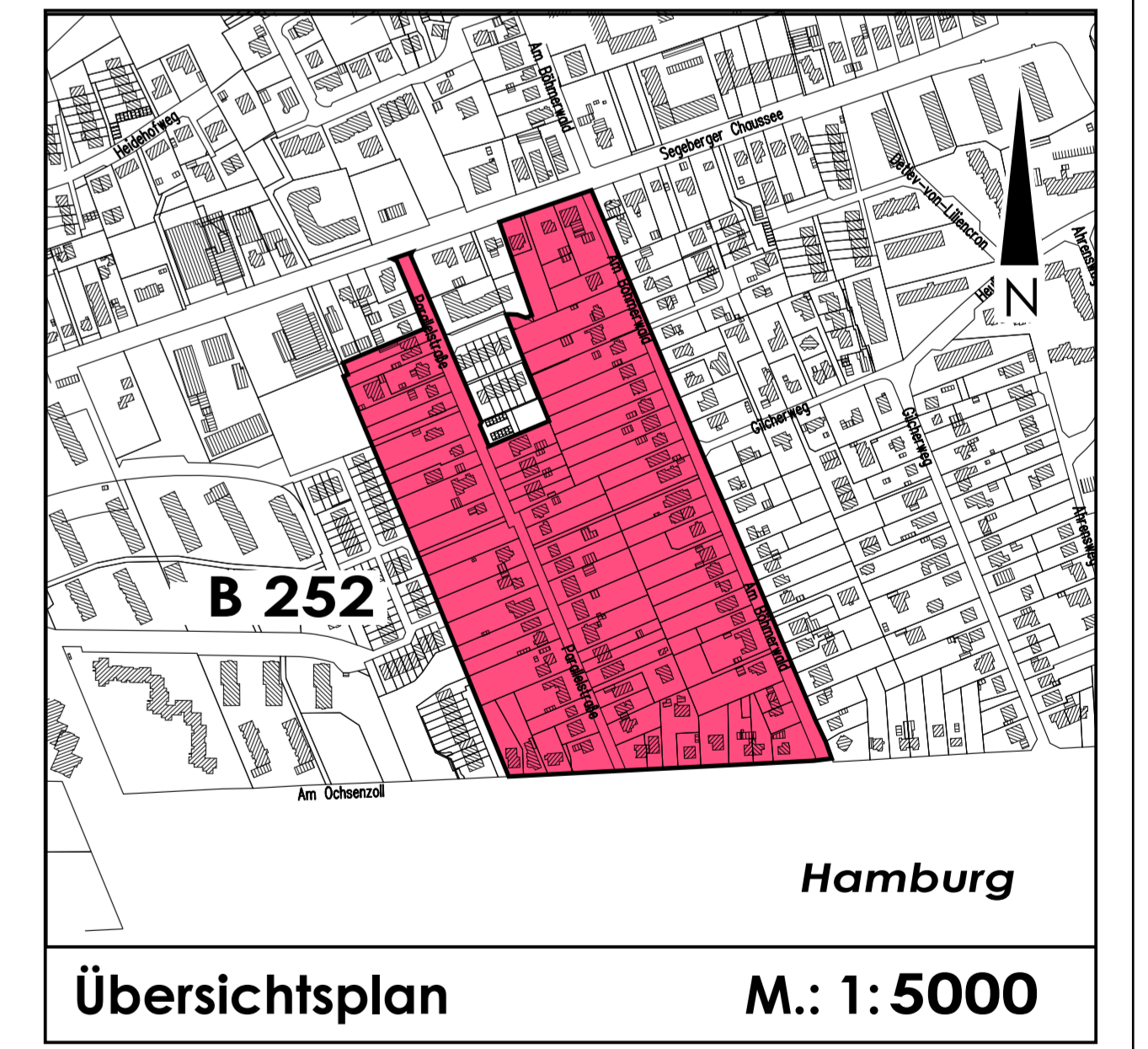


Teil B - Text -

- Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom 15.07.2008... (Satzung über den Bebauungsplan Nr. 252 Norderstedt "Parallelstraße" für das Gebiet: Südlich Segeberger Chaussee / westlich Am Böhmenwald / nördlich Am Ochsenzoll / beidseitig Parallelstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.
- In den Baugebieten 1, 2 und auf dem Flurstück 7/52 zwischen den Lärmpegelbereichen IV und V sind Wohngebäude nur ausnahmsweise zulässig, wenn die Außenwände und Fensterrahmen aus Holz sind und die Gebäudehülle aus Holz besteht.
- Im Mischgebiet sind gem. § 1 Abs. 5 i. V. mit Abs. 9 BauNVO folgende Arten von Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO unzulässig: die Zf. 4 + 7 (Tabelle), Carportbauwerke, sowie die Zf. 4 sonstige Gewerbetriebe, hier: Freizeitanlagen gleicher Art, insbesondere Lager, Ausstellung- und Verkaufsräume für Wohnwagen / Wohnmobile und Gebrauchsgegenstände.
- Im Mischgebiet sind gem. § 1 Abs. 5 i. V. mit Abs. 9 BauNVO die Arten von Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO "Vergnügungsbetrieben" unzulässig, hier: Varietätentheater und Geschäfte, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind. Diskotheken sowie Spielhallen über 100 qm Nutzfläche.
- Im Baugebiet 2 sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
- In den Baugebieten 4 und 6 sind die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
- Gemäß § 31 (1) BauGB kann in den Baugebieten 2, 4 + 6 die festgesetzte Grundfläche ausnahmsweise bis 20% überschritten werden, wenn keine Außenwände in anderen Geschossen im Sinne von § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO geschaffen werden und eine Gebäuhöhe von 5,00 m nicht überschritten wird.
- Die Baugrundfläche der Baugebiete 3 + 5 dürfen bei Teilung eine Mindestgrundfläche von 450 qm nicht unterschreiten. Die Baugrundfläche in den Baugebieten 2 + 4 + 6 dürfen eine Mindestgröße von 350 qm nicht unterschreiten. Ausnahmsweise kann die Mindestgröße unterschritten werden, wenn das beantragte Vorhaben eine kleinere Grundfläche als zulässig aufweist, und damit eine GRZ von 0,35 in Relation zum Baugrundstück eingehalten wird.
- Gemäß § 16 Abs. 3 BauGB darf die festgesetzte Grundfläche (Hausparzelle z.B. GR 120 qm) durch bauliche Anlagen i.S. des § 19 Abs. 4 BauNVO um 40% überschritten werden.
- Im Baugebiet 1 in der geschlossenen Bebauung, sind die Stellplätze bis auf einen Anteil von 10% des Bedarfs, ausschließlich in einer Tiefgarage unterzubringen.
- Nebeenanlagen (Gerätehäuser, Fahrradstapeln etc.) sind in allen Baugebieten außerhalb der überbaubaren Flächen, nur bis zu einer Größe von 30 qm Grundfläche zulässig. Singenmöbel gilt dies auch für Stellplätze, Garagen und Carports zu einer Grundfläche von 30 qm.
- In den Baugebieten 3 + 5 kann bei den vorhandenen Gebäuden die festgesetzte Bauweise ausnahmsweise im Einzelfall bis zu 3,5 m überschritten werden, wenn dies der Erhaltung eines Wintergartens dient, der arsantert unter Einhaltung des Maßes der Nutzung an anderer Stelle des Gebäudes nicht funktionstauglich errichtet werden kann. Gleiches gilt insbesondere bei der Errichtung zusätzlicher Eingangsportale.
- In den Baugebieten 2, 4 und 6 sind gem. § 3 Abs. 2 BauNVO nur Wohngebäude zulässig. Räume für freie Berufe (§ 13 BauNVO) können nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn damit kein Besucherverkehr verbunden ist.
- In den Baugebieten 2, 4 und 6 sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 1 Wohneinheit zulässig. Untergeordnete Eingewohnungen bis max. 30 % der geplanten Wohnfläche können zugelassen werden.
- Die Koornbereiche der als zu erhaltend festgesetzten Bäume, sind von jeglichen baulichen Nebeenanlagen, auch baunutzungsrechtlich genehmigten und in den Abstandsflächen zulässigen Anlagen, freizuhalten.
- Geländeerhöhungen bzw. Abgrabungen innerhalb des Kronenbereichs plus 1,5 m Abstand der als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind nicht zulässig. Ausnahmsweise sind unvermeidbare Abweichungen von 20 cm nur im Bereich der Wurzelbehandlung zulässig.
- In den Baugebieten 4 und 6 ist je Baugrundstück ein heimischer Laubbäum zu pflanzen.
- Für die mit Anpflanzungs- und Erhaltungspflichten festgesetzten Gehölze sind Gehölzschutzmaßnahmen, die zu einer Verunstaltung des geestlichen Habitats führen, verboten. Bei deren Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Ersatzpflanzungen sind so vorzunehmen, dass Charakter und Umfang der Gehölzflächen erhalten bleiben.
- Rechtlicher Aufwuchsgebieten, Nebeenanlagen und Garagen / Carports sind zu begünstigen.
- Die Bewehrung der Gehölzbestände als Sicherungsraum von Bürgern ist nur außerhalb der Brutperiode der Vögel zulässig.
- Die Erträge des Bebauungsplans 252 versuchen einen Ausgleichsbedarf von 8.832 qm. Das Ausgleichsziel wird als Grünordnungsleistung auf den Grundstücken 3414 und 3415 der Flur 8, Gemarkung Garstedt kompensiert. Den Baugrundstücken der Baugebiete 4 und 6 wird die vorgenannte Fläche und die Maßnahmen nach § 9 (1) Nr. 20 i. V. mit Abs. 1a BauGB als sommelaugensichere zugeordnet. Ausgenommen davon sind die am 31.07.2008 bereits bebauten Grundstücke.

Verfahrensvermerke

- Aufgeklärt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 30.05.2006. Die endgültige Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Aushang in der "Norderstedter Zeitung" am 21.06.2006 erfolgt. Die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 10.11.2005 und vom 11.11.2005 bis 09.12.2005 durchgeführt. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 252 Norderstedt "Parallelstraße" mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 07.02.2008 bis 07.03.2008 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegung von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 30.01.2008 in der "Norderstedter Zeitung" öffentlich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auch auf die Rechtsfolgen des § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB hingewiesen, wenn eine rechtzeitige Auslegung während der Auslegungsfrist unterbleibt. Die Stadtvertretung hat die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 15.07.2008 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 15.07.2008 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss bekannt. Norderstedt, den 25.08.2008 ges. Größe (D.5) Oberbürgermeister
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt und ist bekannt zu machen. Norderstedt, den 25.08.2008 ges. Größe (D.5) Oberbürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 1. Jan. 08 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig beschacht. Bad Segeberg, den 24. Sept. 2008 Katasteramt ges. Leitbrand (L.5)
- 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 15. Okt. 2008 in der "Norderstedter Zeitung" öffentlich 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 (§ 3 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Erwidlungsgespräche geltend zu machen und das Erlöchen dieser Ansprüche (§ 4 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtsfolgen des § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem 16. Okt. 2008 in Kraft getreten. Norderstedt, den 17. Okt. 2008 Stadt Norderstedt ges. Größe (D.5) Oberbürgermeister



Stadt Norderstedt	Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr	
Amt 60 Team 6013	Stadtplanung	
Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr. 252 Norderstedt "Parallelstraße"		
Gebiet: Südl. Segeberger Chaussee / westl. Am Böhmenwald / nördl. Am Ochsenzoll / beidseitig Parallelstraße		
Maßstab 1:1000		
Norderstedt, den 15.11.2007		
Beauftragter	Name	Datum
Gezeichnet	v. Guschalk	März 2007
Erörtert	v. Guschalk	April 2007
Geändert	v. Guschalk	31.05.2007
Geändert	v. Guschalk	30.06.2007
Geändert	B. Schneider	27.08.2008
Geändert		