Satzung der Stadt Norderstedt über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 265 Norderstedt

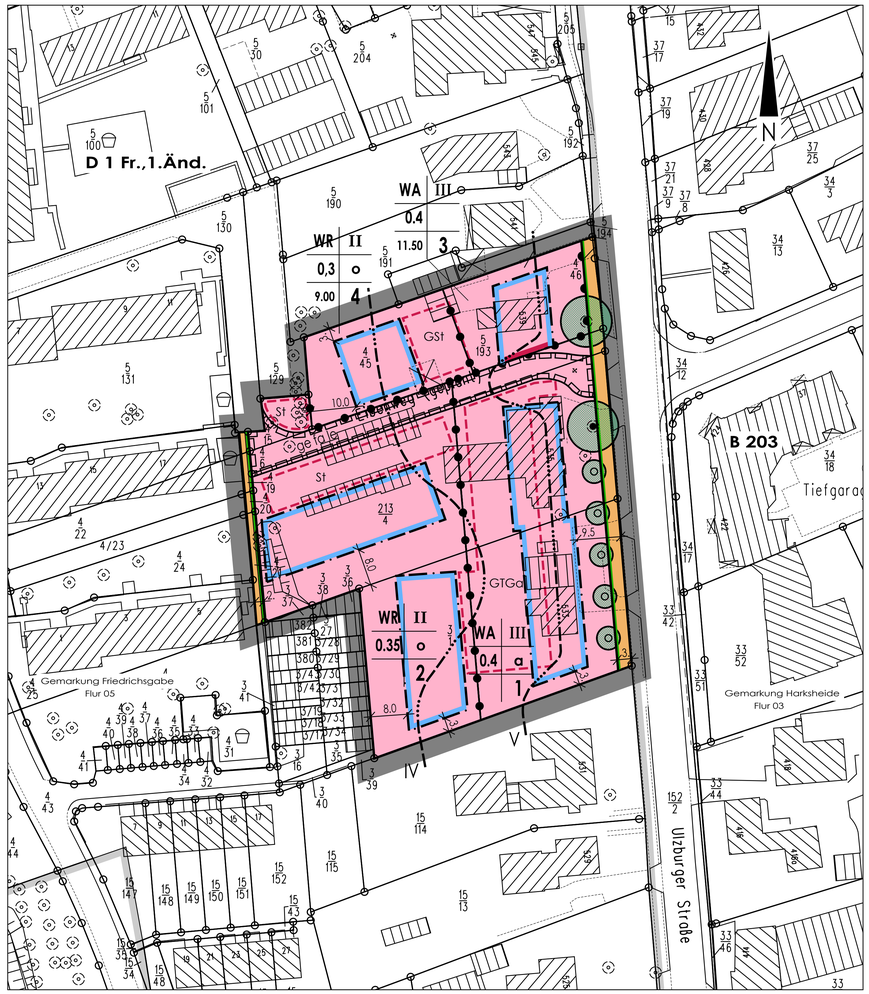
" Ulzburger Straße 533 - 539 "

Gebiet: Westlich Ulzburger Straße / zwischen Erlengang und Eschenkamp

Es gilt die Baunutzungsverordnung von 1990

Teil A - Planzeichnung -

M. 1 : 500



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom 05.02.2008 folgende Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 265 Norderstedt "Ulzburger Straße 533 - 539" für das Gebiet: westlich Ulzburger Straße / zwischen Erlengang und Eschenkamp, 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	
WR	Reines Wohngebiet	§ 3 BauNVO
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 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. FH 11,50 m über NN	Höchstmaß baulicher Anlagen in ... m über einem Bezugspunkt (FH Firsthöhe)	§ 16 ff BauNVO
	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
o	Offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 BauNVO
g	Geschlossene Bauweise	§ 16 ff BauNVO
a	Abweichende Bauweise	§ 16 ff BauNVO
	Baulinie	§ 23 Abs. 2 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
	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
	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
	Anpflanzen von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Erhaltung von Bäumen	§ 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, 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
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB
	2. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	
	Lärmpegelbereich IV	
	Lärmpegelbereich V	
	3. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER	
	Vorhandene Flurstücksgrenzen	
z.B. 3	Bezeichnung des Baugebiets	
z.B. 39/2	Flurstücksbezeichnung	
	Vorhandene bauliche Anlagen	
	Standort Baum	
	Arkaden und Durchgänge	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs eines angrenzenden Bebauungsplans	
	Flurgrenze	

Teil B - Text -

1. Im Rahmen der in den Baugebieten 1 + 2 festgesetzten Nutzungen sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrages sind zulässig. (§ 9 Abs. 2 BauGB)
2. Im Baugebiet 3 sind von den nach § 4 Abs. 1 BauNVO zulässigen Nutzungen die Nr. 2 nicht zulässig; (der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank-und Speisewirtschaften, sowie nicht störende Handwerksbetriebe). Im Übrigen sind die nach Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
3. Im Baugebiet 1 darf die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 4 bis 0,7 überschritten werden.
4. Der Grundstücksfläche i.Sinne des § 19 BauNVO aller Baugrundstücke, sind Flächenteile an dem festgesetzten Geh-Fahr-und Leitungsrecht zuzurechnen.
5. Entlang der Ulzburger Straße sind zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Verkehrsimmissionen an den der Lärmquelle direkt und seitlich zugewandten Außenbauteilen der straßenbegleitenden Bebauung Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Dabei sind entsprechend den Lärmpegelbereichen Außenwände, Fenster und Lüftungsanlagen mit den, dem Lärmpegelbereichen zugeordneten Schalldämm-Maßen nach der DIN 4109 auszubilden. Ausnahmen zur jeweils nächst niedrigeren Stufe können an den rückwärtigen, straßenseitig abgewandten Gebäudeteilen zugelassen werden.
6. Oberhalb der Vollgeschosse sind, mit Ausnahme eines Staffel- oder Dachgeschosses , keine weiteren Dachaus/ aufbauten i.S. von § 20 (3) Satz 2 BauNVO zulässig.
7. Flachdächer von Gemeinschaftsgaragen / Carports sind mit einer flachgründigen, extensiven Dachbegrünung zu versehen.
8. Als Einfriedigung zur Ulzburger Straße sind Mauern bis 1,60 m Höhe zulässig. Im Übrigen sind die Bauquartiere gegenüber den Grundstücken außerhalb des Plangebietes durch eine Heckenpflanzung abzugrenzen.
9. Für die als Anpflanzungs- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind bei Neuanlage und deren Abgang Ersatzpflanzungen gem. Pflanzliste (Anlage 2, Begründung) vorzunehmen, Gehölzschnittmaßnahmen, die zu einer Verunstaltung des gehölztypischen Habitus führen, sind verboten.
10. Für alle neu zu pflanzenden Bäume sind Pflanzgruben mit mindestens 12 cbm durchwurzelbaren Raumes bei einer Breite von mindestens 2,0 m und einer Tiefe von mindestens 1,5 m herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern.
11. Schutzdächer von Sammelcarports sind vegetationsfähig zu gestalten und dauerhaft zu begrünen. Carports und Garagen sind durch Kletter- und Schlingpflanzen (je 2 m fürlose Wandlänge mind. 1 Pflanze) dauerhaft zu begrünen.
12. Freistehende Müllboxen, Mülsammelbehälter, Standorte für Recyclingbehälter etc. sind in voller Höhe dauerhaft einzugrünen, soweit sie von öffentlichen Flächen einsehbar sind.
13. Über die im Vorhabenplan getroffene Regelung hinaus, sind freistehende Nebenanlagen, wie Gartenhäuschen, Fahrradschuppen nach § 14 (2) BauNVO außerhalb der Überbaubaren Flächen nicht zulässig, ausgenommen in den Baugebieten 2 + 4.
14. Grundstückszufahrten / Zuwegungen sowie Flächen für den ruhenden Verkehr sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigung wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung ist nicht zulässig.
15. Unbelastetes Oberflächenwasser (Regenwasser) ist auf den Grundstücken zu versickern.
16. Über Terrain hinausragende Wände der Tiefgarage sind dauerhaft durch Hecken oder Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.
17. Die Tiefgaragenzufahrt ist mit Pergolen zu überspannen und mit Schling- und Kletterpflanzen ausreichend und dauerhaft zu begrünen.
18. Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist je vier angefangener Stellplätze mindestens ein mittelkroniger Laubbaum zu pflanzen und zusätzlich durch Hecken- oder Strauchpflanzungen zu gliedern.
19. Im Kronenbereich - einschließlich eines 1,50 m breiten Schutzstreifens - der mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind Stellplätze sowie Ver- und Entsorgungsleitungen unzulässig.
20. Ausnahmsweise kann im Baugebiet 3 im Einverständnis mit dem Nachbarn, eine geschlossene Bebauung hergestellt werden.
21. Bezugspunkt für die Höhe baulicher Anlage ist die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche der Ulzburger Straße (Gehweg) bzw. der Elbenweg.

Hinweise:
Die Schutzvorschriften der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sind bei allen Neu- und Umbaumaßnahmen im Bereich der festgesetzten Bepflanzungen zu beachten und einzuhalten.

Als Maßnahmebeginn muss im Rahmen der Baugenehmigung ein Zeitraum außerhalb der Vegetationsperiode festgelegt werden, damit sichergestellt ist, dass Brutvögel in ihrem direkten Bruthabitat nicht betroffen sein werden.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 10.07.2007.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Norderstedter Zeitung" am 25.07.2007 erfolgt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 10.05.2007 und vom 11.05.2007 bis 25.05.2007 durchgeführt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 29.03.2007 frühzeitig von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad zur Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.10.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr hat am 04.10.2007 den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 265 Norderstedt "Ulzburger Straße 533 - 539" 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 05.11.2007 bis 06.12.2007 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 24.10.2007 in der "Norderstedter Zeitung" ortsüblich bekannt gemacht.

Die Stadtvertretung hat die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 05.02.2008 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 05.02.2008 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Norderstedt, den 11.02.2008 — Stadt Norderstedt

D.S.
gez. Grote
Oberbürgermeister

2. Der katastermäßige Bestand am 15.01.2008 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Segeberg, den 18.03.2008 — Katasteramt

D.S.
gez. Leibbrand

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

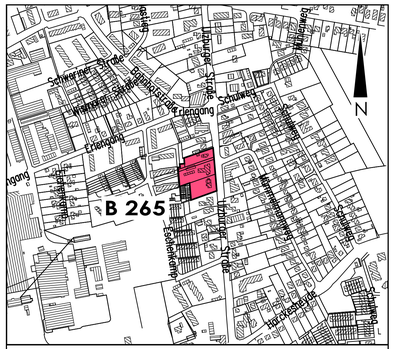
Norderstedt, den 11.02.2008 — Stadt Norderstedt

D.S.
gez. Grote
Oberbürgermeister

4. 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 19.03.2008 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 20.03.2008 in Kraft getreten.

Norderstedt, den 26.03.2008 — Stadt Norderstedt

D.S.
gez. Grote
Oberbürgermeister



Übersichtsplan — **M.: 1: 5000**

Stadt Norderstedt			
Amt 60 Team 6013	Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr Stadtplanung		
		Name	Datum
Satzung der Stadt Norderstedt über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 265 Norderstedt "Ulzburger Straße 533 - 539" Gebiet: Westlich Ulzburger Straße / zwischen Erlengang und Eschenkamp	Bearbeitet	Deutenbach	März 2007
	Gezeichnet	v.Gruchalla	26.03.2007
	Ergänzt		
	Geändert	B. Schneider	August 2007
	Geändert	v.Gruchalla	Sep. 2007
	Geändert	v.Gruchalla	Dez. 2007
	Geändert		
	Geändert		
Maßstab 1: 500	Norderstedt, den 05.02.2008		