

Satzung der Stadt Norderstedt über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 273 - Norderstedt - "Eckbebauung Ulzburger Straße und Friedrichsgaber Weg" Gebiet: Nordwestquadrant Knoten Ulzburger Straße/Friedrichsgaber Weg

Es gilt die Baunutzungsverordnung von 1990

Teil A - Planzeichnung -

M. 1 : 1000



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom 16.12.2008 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 273 Norderstedt "Eckbebauung Ulzburger Straße und Friedrichsgaber Weg (ehemals B 203, 2. Änderung)" für das Gebiet: Nordwestquadrant Knoten Ulzburger Straße/Friedrichsgaber Weg, 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

	WA Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
	Lebensmittelmarkt zur Nahversorgung	§ 12 (3) Satz 2 BauGB

Maß der baulichen Nutzung

	z.B. GRZ 0,4	§ 9 (1) 1 BauGB
	z.B. I	§ 16 ff BauNVO
	z.B. II-III	§ 16 ff BauNVO
	z.B. GFZ 0,6	§ 16 ff BauNVO

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

	o offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	a abweichende Bauweise	§ 22 Abs. 4 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO

Verkehrsflächen

	Einfaßbereich	§ 9 (1) 11 BauGB
--	---------------	------------------

Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

	ST Stellplätze	§ 9 (1) 4, 22 BauGB § 23 Abs. 3 BauNVO
	M Müllsammelplätze	§ 9 (1) 22 BauGB
	Grünflächen private Grünfläche	§ 9 (1) 15 BauGB

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

	Erhaltung von Bäumen	§ 9 (1) 25b BauGB
	Anpflanzen von Bäumen	§ 9 (1) 25b BauGB
	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Hecken	§ 9 (1) 25a BauGB

Sonstige Planzeichen

	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 (1) 25a BauGB
	Lärmpegelbereich II	
	Lärmpegelbereich III	

2. Darstellung ohne Normcharakter

	Vorhandene Flurstücksgrenzen	
	Bezeichnung des Baugebiets	z.B. 3
	Flurstücksbezeichnung	z.B. 3/2
	Vorhandene bauliche Anlagen	
	künftig fortfallende bauliche Anlagen	
	Standort Baum	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches eines angrenzenden Bebauungsplans	
	Flurgrenze	

TEXT - TEIL B -

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)
 - Im Rahmen der in Baugebiet 1 festgesetzten Nutzung sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrages sind zulässig. (§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a)
 - Für Lebensmittelbetriebe in der Fläche "Lebensmittelmarkt zur Nahversorgung" ist nur eine Verkaufsfläche von bis zu 799 qm zulässig. (§ 12 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauGB)
 - Für Lebensmittelbetriebe in der Fläche "Lebensmittelmarkt zur Nahversorgung" ist insgesamt nur eine Geschossfläche bis zu einer Größe von 1199 qm zulässig. (§ 12 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 BauGB)
 - Für die abweichende Bauweise in der Fläche "Lebensmittelmarkt zur Nahversorgung" ist eine Grenzbebauung an der Westgrenze zulässig. Die westliche Fassade muss ohne Öffnungen ausgeführt werden. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)
 - Für das Allgemeine Wohngebiet ist eine maximale Firsthöhe von 12,50 m zulässig. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
 - In der Fläche "Lebensmittelmarkt zur Nahversorgung" ist eine maximale Firsthöhe von 11,00 m zulässig. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
 - Die in Ziffer 2.1 und 2.2 angegebenen Firsthöhen beziehen sich auf die Höhen der Ulzburger Straße, gemessen in der Mitte der östlichen Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie). (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
 - Im Einzelfall können die in Ziffer 2.1 und 2.2 angegebenen maximal zulässigen Firsthöhen ausnahmsweise von Gebäudeteilen, die im Verhältnis zum gesamten Baukörper nur von untergeordneter Größe sind, um bis zu 3,50 m überschritten werden, wie z. B. Schornsteine und Lüftungsanlagen (§ 18 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO).
- FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE (§ 9 (1) 4 BauGB)
 - In dem Baugebiet 2 sind Stellplätze nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. (§ 12 (6) BauNVO)
- MAßNAHMEN ZUR SICHERUNG DES WASSERHAUSHALTES (§ 9 (1) NR. 20 BauGB)
 - Das Oberflächenwasser der Stellplatzflächen ist in das Regensiel einzuleiten oder großflächig über die belebte Bodenzone zu versickern. (§ 9 (1) 16 i.V.m. Nr. 20 BauGB)
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25a-BauGB)
 - Innerhalb des Pflanzstreifens zur Ulzburger Straße und zum Friedrichsberger Weg sind die gem. Planzeichnung festgesetzten Einzelbäume als hochstämmige standortgerechte Laubbäume zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
 - Die im Teil A - Planzeichnung - als zu erhalten festgesetzten Gehölze sind auf Dauer zu erhalten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
 - Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten kann bis zu 5 m ausnahmsweise abgewichen werden, wenn die Verschiebung durch die Lage der Zufahrten oder Anordnung der Stellplätze erforderlich ist. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 - Für alle neu zu pflanzenden Bäume im Straßenraum sind Pflanzgruben mit mindestens 12 cbm durchwurzelbarem Raum 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. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BImSchG ZU TREFFENDE BAULICHE UND SONSTIGE TECHNISCHE VORKEHRUNGEN (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)
 - Die Stellplatzflächen sind in faserfreiem Betonestputz auszuführen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Die Anlieferung ist an der Westseite des Baugebietes 1 ausgeschlossen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Im Baugebiet 1 ist die Anlieferung an der Nordseite einzuhausen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Im Baugebiet 2 sind nur Stellplätze für die im Baugebiet 2 festgesetzte Nutzung zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Im Lärmpegelbereich III sind besonders schutzbedürftige Räume (z. B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) sowie dem Wohnen dienende Außenanlagen (Terrassen, Balkone, etc.) zur lärmabgewandten Seite des Hauses auszurichten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Für die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche LPB II - III sind für die Außenbauteile der Gebäude Mindestschalldämm-Maße R_{w, res} gemäß DIN 4109 einzuhalten. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dem Abschnitt 5, Tabelle 8 - 10 der DIN 4109 zu entnehmen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel La [dB(A)]	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile 1) R _{w, res}	
		Für Aufenthaltsräume in Wohnungen [dB(A)]	
II	56 - 60	30	
III	61 - 65	35	

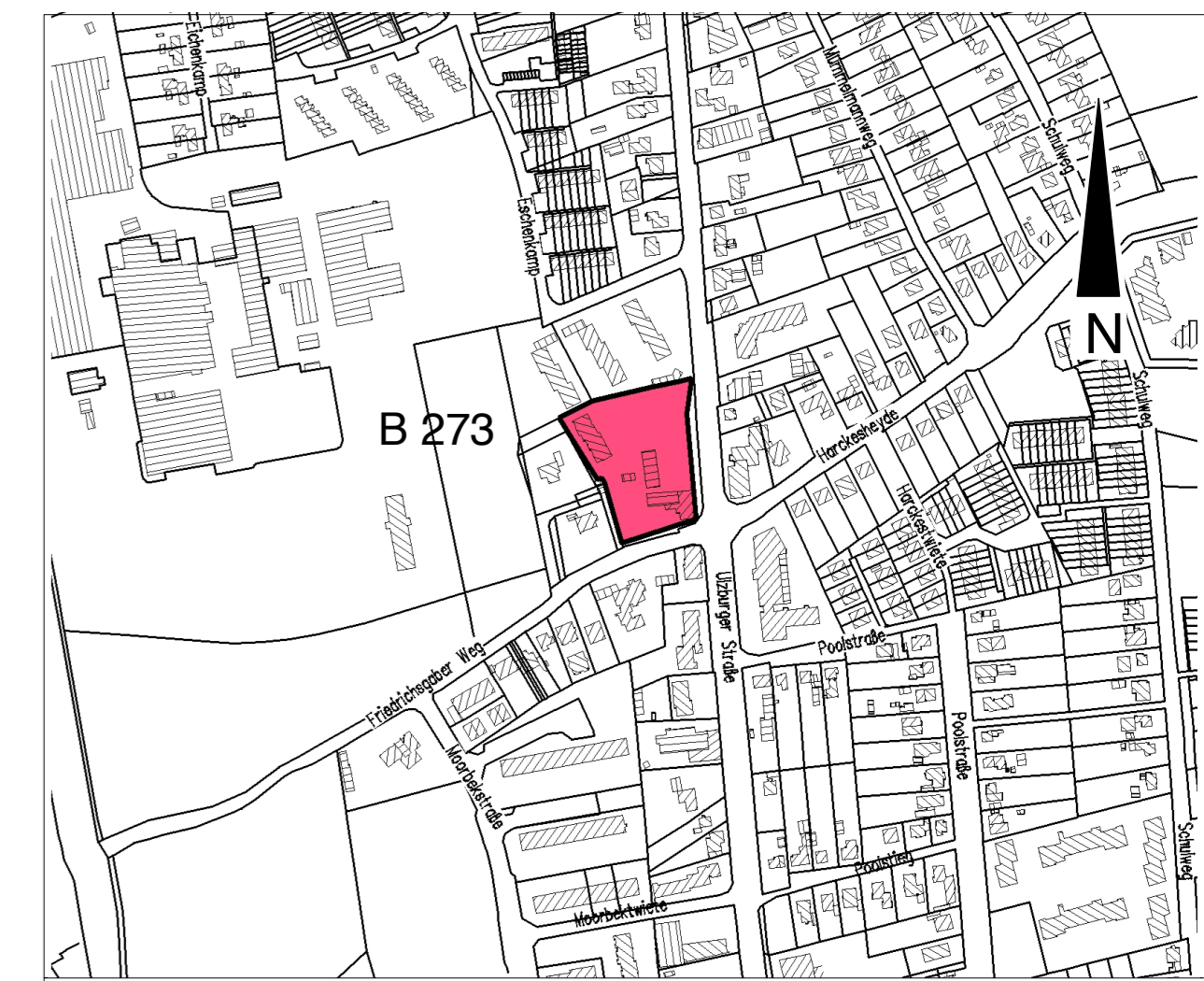
1) resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Kombination aus Wand, Fenster, Türen und Lüftung zusammen)

- Zum Schutz der Nachruhe sind in den Bereichen des Lärmpegelbereichs III für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmende Lüftungen vorzusehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Gestalterische Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 LBO)
- Zwischen Allgemeinem Wohngebiet und privater Grünfläche ist eine Einfriedung mit einer Höhe von mindestens 1 m vorzusehen.
- Zwischen Allgemeinem Wohngebiet und der Fläche "Lebensmittelmarkt zur Nahversorgung" ist an der Nordgrenze eine Einfriedung mit einer Höhe von mindestens 1 m vorzusehen.
- Innerhalb des Pflanzstreifens zur Ulzburger Straße und zum Friedrichsberger Weg sind als Einfriedung nur Gabionenwände mit einer maximalen Höhe von 0,60 m zulässig.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 08.04.2008. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Norderstedter Zeitung" am 30.07.2008 erfolgt.
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 28.02.2008 und vom 29.02.2008 bis 28.03.2008 durchgeführt.
Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.02.2008 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 04.08.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat am 17.07.2008 den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 273 Norderstedt "Eckbebauung Ulzburger Straße und Friedrichsgaber Weg (ehemals B 203, 2. Änderung)" 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 11.08.2008 bis 25.09.2008 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 30.07.2008 in der "Norderstedter Zeitung" ortsüblich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auch auf die Rechtsfolgen des § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB hingewiesen, wenn eine rechtzeitige Äußerung während der Auslegungsfrist unterbleibt.
Die Stadtvertretung hat die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 16.12.2008 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 16.12.2008 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
- Der katastermäßige Bestand am 18.08.2008 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Die Überprüfung des Gebäudebestandes und der Topographie sind nicht Inhalt der Bescheinigung.
Bad Segeberg, den 30.01.2009
Katasteramt
gez. Unterschrift DS
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
Norderstedt, den 26.01.2009
Stadt Norderstedt
gez. Grote DS
Oberbürgermeister
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan und die Begründung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 04.02.2009 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, Einspruchsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtsvorschriften des § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mit dem 05.02.2009 in Kraft getreten.
Norderstedt, den 05.02.2009
Stadt Norderstedt
gez. Grote DS
Oberbürgermeister

Norderstedt, den 26.01.2009
Stadt Norderstedt
gez. Grote DS
Oberbürgermeister



Übersichtsplan M.: 1 : 5.000

Stadt Norderstedt		Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr Stadtplanung	
Amt 60 Team 6013		Name	Datum
Satzung der Stadt Norderstedt über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 273 - Norderstedt - "Eckbebauung Ulzburger Straße und Friedrichsgaber Weg" Gebiet: Nordwestquadrant Knoten Ulzburger Straße/Friedrichsgaber Weg		Bearbeitet	Rimka / Bergner 17.01.2008
ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG Dipl.-Ing. M. Baum Graumannsweg 69, 22087 Hamburg		Gezeichnet	Winkler / Bergner 17.01.2008
Maßstab 1 : 1000		Ergänzt	Rimka / Bergner 18.06.2008
Endgültige Planfassung		Geändert	
Norderstedt, den 18.06.2008		Geändert	
		Geändert	