

SATZUNG DER STADT NORDERSTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.158

TEIL B: TEXT

GEBIET: GRASWEG

TEIL A: PLANZEICHNUNG M = 1:1000



- PLANOBERECHTIGTE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) BBAuG**
- 1.1 Gemäß § 1 (4 u. 5) BauNVO wird festgesetzt, daß - in den Gebieten (1) und (10-15) die Ausnahmen gem. § 3 (3) BauNVO allgemein zulässig sind - in den Gebieten (1) und (10-15) die Ausnahmen gem. § 4 (3) 1., 2., 3. und 4. allgemein zulässig sind und 5. und 6. nicht zulässig sind.
 - 1.2 Gemäß § 31 (1) BBAuG und § 17 (10) BauNVO sind im Einvernehmen mit der Gemeinde für die Gebiete (1) und (10-15) Überschreitungen der im Plan festgesetzten OZP und OZG um max. 1% für Einzelgrundstücke ausnahmsweise zulässig, wenn sich die Überschreitungen durch Teilung einer größeren Grundstückseinheit ergeben, die als Ganzes den Festsetzungen entsprechend bebaut wurde.
 - 1.3 Im Einvernehmen mit der Gemeinde sind Überschreitungen der im Plan dargestellten Baugrenzen bis max. 3 m ausnahmsweise zulässig.
 - 1.4.1 Garagen und Stellplätze sind nur auf den vorderen Grundstücksteilen (begrenzt durch die hintere Gebäudekante) und auf den im Plan gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig.
 - 1.4.2 Von dieser Regelung sind im Einvernehmen mit der Gemeinde in Einzelfällen Ausnahmen möglich, wenn die Wohnqualität der benachbarten Grundstücke dadurch nicht beeinträchtigt wird.
 - 1.5 Im Wohngebiet (1) sind Wohnungen zu errichten, die mit den Mitteln des sozialen Wohnungsbaus gefördert werden können.
 - 1.6.1 Die Wege A - E sowie der Grasweg sind befahrbare Wohnwege mit Nutzungsvorrang für Fußgänger und Radfahrer.
 - 1.6.2 Die Fußwege nordöstlich von Gebiet (1) und zwischen den Gebieten (1) und (10) sind befahrbar für Anlieger und für Vorfahrzeuge.
 - 1.6.3 Im Einvernehmen mit der Gemeinde sind Abweichungen bis zu 10 m von der im Plan dargestellten Lage der Verkehrsflächen und Grünflächen innerhalb der öffentlichen Fläche, der Lage der Bäume sowie der Anordnung und Verteilung der Stellplätze zulässig, wenn dabei die grundsätzliche Gliederung der öffentlichen Flächen, der zu erhaltende Baumbestand, der Umfang und die Anordnung der Neubepflanzung sowie die Gesamtzahl der Parkplätze erhalten bleiben.
 - 1.7 In den Gebieten (1) und (10) sind Standorte für Transformatorstationen vorgesehen (vergl. Punkt 2.1.6).
 - 1.8.1 Im Plan ist für das Gebiet (1) eine Fläche bezeichnet, die mit Gehrecht zugunsten der Anlieger zu belasten ist.
 - 1.8.2 Im Plan sind für die Gebiete (1) und (10) Flächen bezeichnet, die zu belasten sind a) mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit b) mit Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Norderstedt und der Deutschen Bundespost.
 - 1.9 Bepflanzungen
 - 1.9.1 Alle Flächen auf den Baumrücken, die nicht von Wegen, Grundstückskleinparzellierungen und Zufahrten in Anspruch genommen werden, sind gärtnerisch zu gestalten, in Sichtdreiecken darf die Bepflanzung die Höhe von 0,7 m nicht überschreiten.
 - 1.9.2 Auf Grundstücken, die an die öffentliche Grünanlage Moorpark angrenzen, sollen in diesem Grenzbereich nur standortgerechte Gehölze (z. B. Birken, Erlen, Eibehen) angepflanzt werden. Außer Eibehen sind Nadelgehölze jeder Art im Grenzbereich der Außenlandschaft nicht zulässig.
 - 1.9.3 Die öffentlichen Grünanlagen im Bereich der Grünanlage Moorpark sind mit standortgerechten Gehölzen (z. B. Birken, Erlen, Eibehen) zu bepflanzen. Bei den Pflanzungen im Randbereich zu anderen Nutzungen sind 45 % standortgerechte, wintergrüne Gehölze zu verwenden (z. B. Liguster).
 - 1.9.4 Die Umplanungen der Stellplätze ist mit standortgerechten Gehölzen - vorwiegend Sträuchern - ohne giftige Teile vorzunehmen.
 - 1.9.5a Die Bepflanzung der Wege ist mit kleinkronigen, hochstämmigen einheimischen Baumarten oder Alleen auszuführen.
 - 1.9.5b Die Bepflanzung der Erschließungsstraßen ist in Baurreihen oder Alleen als Hochstamm mit heimischen Großbäumen auszuführen (Eichen-Hainbuchen-Gesellschaft).
 - 1.9.5c Straßenbegleitende Knicks sind mit standortgerechten Gehölzen auszuführen (z. B. Hainbuchen, Haselnuß, Hartriegel).
 - 1.9.6 Die Tiefgaragenzufahrten sind mit Kletterpflanzen zu überspannen.
 - 1.9.7 Die Freiflächen auf den Tiefgaragen sind außerhalb des Terrassenbereiches mit einer differenzierten Bepflanzung zu versehen - ca. 5 % Bäume, ca. 45 % Sträucher und ca. 35 % Rasenfläche.
 - 1.9.8 Vorhandene Bäume und Sträucher sind zu schützen und zu pflegen gem. DIN 18920.
 - 1.10 In den Gebieten, in denen öffentlich geforderte Wohnungen gebaut werden sollen, kann die festgesetzte Geschosshöhe ausnahmsweise um ein Geschos überschritten werden, wenn das zusätzliche Geschos im Dachbereich liegt, die OZP nicht über den Geschosshöhe nicht wesentlich überschreitet. Diese Ausnahme gilt nicht für das Gebiet (1).
 - 1.11 Im Gebiet (1) sind für die Bebauung Maßnahmen zur Reduzierung der Lärmmission auf den Planungsebene der DIN 18005 (Vormann von April 1976) nach der DIN 1809 in Verbindung mit den Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm zu ergreifen.
- BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 11. DVO zum BBAuG i.V.m. § 1 Gesetz über baugestalterische Festsetzungen**
- 2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
 - 2.1.1 In den Gebieten (1), (10), (12) und (13) sind Satteldächer und versetzte Dächer mit einer Neigung von 15° - 36° zulässig.
 - 2.1.2 In den Gebieten (1) und (10) sind Satteldächer, versetzte Dächer und Pultdächer mit einer Neigung von 15° - 26° zulässig.
 - 2.1.3 In den Passadenflächen ist die hausweise Gliederung der Blöcke (beim Geschosbau) oder Hausgruppen (bei Reihenhäusern) ablesbar zu machen (Anordnung der Fenster).
 - 2.1.4 Die Passadenflächen sowie Einfriedigungsmauern der Gebäude sind in roten Ziegelwerk auszuführen.
 - 2.1.5 Garagen- und Carport-Anlagen sind im gleichen Material wie die Gebäude, deren Einfriedigungen oder in Holz herzustellen.
 - 2.1.6 Trafostationen sind nicht störend in die Bebauung zu integrieren.
 - 2.1.7 Stirnseiten von Hausecken und von Vorpfeilern müssen durch Fenster, Loggien oder ähnliche Passadenelemente, durch Abstufungen, Anordnung von Carports, Bepflanzungen o.ä. gegliedert werden.
 - 2.1.8 Abfallbehälter sind in Müllboxen schmutzfrei unterzubringen und in die Einfriedigungen der Freiflächen zu integrieren.

AUF GRUND DES § 10 BUNDEBAUVERORDNUNG (BBAuG) IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 6.7.1979 (BOBl. I S. 943) UND DES § 1 DES GEGESZTES ÜBER BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN VOM 19. APRIL 1969 (GVBl. Schl.-H. S. 59) IN VERBINDUNG MIT § 1 DER ERSTEN VERORDNUNG ZUR DURCHFÜHRUNG DES BUNDEBAUVERORDNUNG (BBAuG) VOM 4. DEZ. 1966 (GVBl. Schl.-H. S. 198) WIRD NACH BESCHLUSSESSATZUNG DURCH DIE STADTVERTRETUNG VOM 13. JAN. 1991 FOLGENDE SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 158 - NORDERSTEDT - BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B) ERLASSEN.

ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) 1977 (BGBl. I S. 1763 ff.)

PLANZEICHNEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
---	FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS)	
---	RENDE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES	§ 9 Abs. 7 BBAuG
WR	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO
WA	KEINE WOHNGEBIETE	§ 3 BauNVO
	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	§ 4 BauNVO
	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 Abs. 1 BBAuG
ZB II	ZAHLE DER VOLLESGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE	§ 5 16 ff BauNVO
ZB 00	GESCHOSFLÄCHENZAHLE	§ 5 16 ff BauNVO
ZB 04	GRUNDFLÄCHENZAHLE	§ 19 BauNVO
ZB 11+D	GRENZE UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG ZB 2 VOLLESGESCHOSSE UND 1 ALS VOLLESGESCHOSSE BAUWEISE	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBAuG
Rh	REIHENHÄUSER	§ 22 BauNVO
Gh	GARTENHOFHÄUSER	§ 22 BauNVO
g	GESCHLOSSENE BAUWEISE	§ 22 BauNVO
	ÜBERBAUBARE UND NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDTÜCKSFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BBAuG
	BAULINEN	§ 23.3 BauNVO
	BAUGRENZEN	§ 23.2 BauNVO
	FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE (St) UND CARPORT (Ca)	§ 9 Abs. 1 Nr. 4+22 BBAuG
	GEMEINSCHAFTSTIEFGARAGEN (TIEF-GGA)	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBAuG
	VERKEHRSFÄCHEN EINSCHL. DER ÖFFENTLICHEN PARKPLÄTZE	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BBAuG
	MIT GEN- UND LEITUNGSRECHTEN ZU BELASTENDE FLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BBAuG
	PFLICHT ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BBAuG
	ANPFLANZEN VON BÄUMEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BBAuG
	BINDUNG FÜR DIE BEPFLANZUNG UND ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BBAuG
	PARKANLAGE	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBAuG
	SPIELPLÄTZE a = ÖFFENTLICHE ANLAGE b = GEMEINSCHAFTSANLAGE	a § 9 Abs. 1 Nr. 15 BBAuG b § 9 Abs. 1 Nr. 4+22 BBAuG
	GRÜNFLÄCHEN	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BBAuG
	STRASSENBAUGRENZUNGSLINIE	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BBAuG
	FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN (TRAFU)	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BBAuG
	WASSERFLÄCHE	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BBAuG
	DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER	
	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN	
	VORHANDENE GRUNDTÜCKSGRENZEN	
	IN AUSSICHT GENOMMENE ZUSCHNITTE DER BAUGRUNDSTÜCKE	
	FORTFÄLLENDE GRUNDTÜCKSGRENZEN	
	SICHTDREIECK	
	FLUGRENZE	
	BAUGREIT	
	BÜSCHUNG	
	RAMPE	
	EINFABRT	
	ERHOLUNGSSCHUTZSTREIFEN GEM. § 17 a LWG	

1. ENTWORFEN UND AUFGESTELLT NACH DEN §§ 8 UND 9 BBAuG AUF DER GRUNDLAGE DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES DER STADTVERTRETUNG VOM 27. APR. 1979 - 8. SEP. 1980
2. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B) SOWIE DIE BEKANNTMACHUNG VOM 13. JAN. 1991 WURDE AM 18. SEP. 1990 ABGESCHLOSSEN BEKANNTMACHUNG MIT DEM HINWEIS, DASS BEZÜGLICH DER AUSLEGUNGSDAUER GELTENDE GEMACHT WERDEN KÖNNEN, WÄHREND DER DIENSTSTUNDEN ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
3. DER KATASTERMÄSSIG UND AM 21. JAN. 1991 SOWIE DIE GEMEINSAMEN FESTLEGUNGEN DER NEUEN STADTBAULICHEN PLANUNG WERDEN ALS RICHTIG BESCHLIESST.
4. DER BEBAUUNGSPLAN, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B) WURDE AM 13. JAN. 1991 VON DER STADTVERTRETUNG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN. DIE BEKANNTMACHUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN WURDE MIT BESCHLUSSESSATZUNG VOM 13. JAN. 1991 GEBILLIGT.
5. DIE GENEHMIGUNG DIESER BEBAUUNGSPLANUNG, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B) WURDE AM 25. FEB. 1993 MIT DEM HINWEIS, DASS BEZÜGLICH DER AUSLEGUNGSDAUER GELTENDE GEMACHT WERDEN KÖNNEN, WÄHREND DER DIENSTSTUNDEN ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.
6. DIESE BEBAUUNGSPLANUNG, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B) WURDE AM 13. JAN. 1991 VON DER STADTVERTRETUNG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN. DIE BEKANNTMACHUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN WURDE MIT BESCHLUSSESSATZUNG VOM 13. JAN. 1991 GEBILLIGT.
7. DIE BEBAUUNGSPLANUNG, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), WIRD HIERMIT AUSFERTIGT.
8. DIE AUFLAGEN WERDEN BEI DER SATZUNGSABENDENDE BEKANNTMACHUNG BEACHTET UND BEACHTET ERGÄNZT. SOWIE SIND BEACHTET DIE AUFLAGENBEZÜGLICH WURDE MIT ERASS DES INNENMINISTERS VOM 2. JAN. 1993 AT: IV 804 - 542/13 - 606/1301 - MIT AUFLAGEN UND HINWEISEN - ERTEILT.