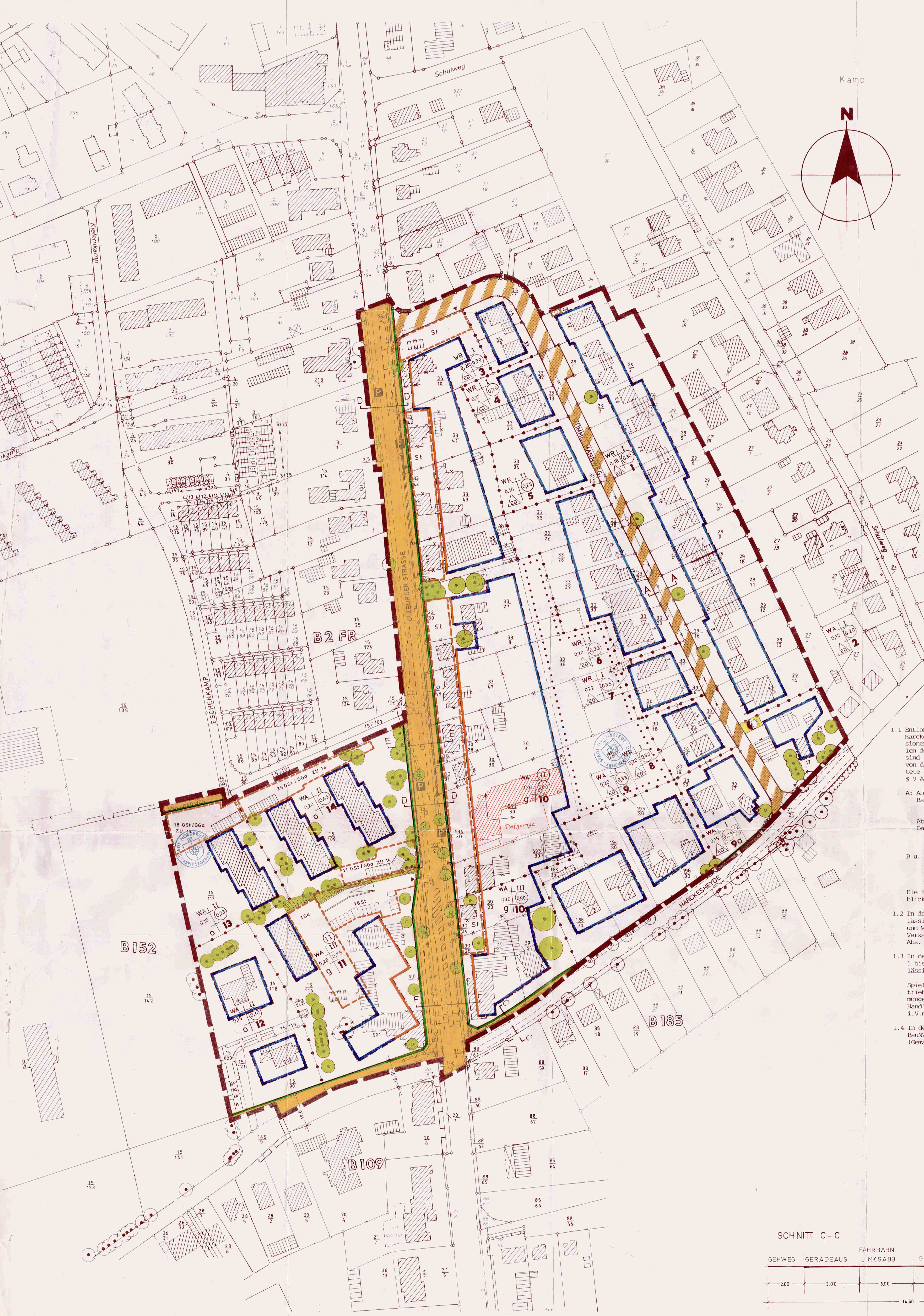


SATZUNG DER STADT NORDERSTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 203
GEBIET: "ULZBURGER STRASSE / HARCKESHEYDE" MÜMMELMANNWEG / NÖRDL. HARCKESHEYDE / NÖRDL. FRIEDRICHSGABER WEG / ÖSTL. GRACE /
ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG VON 1977 / 1986
SÜDL. ESCHENKAMP EINSCHL. ULZBURGER STRASSE

TEIL A - PLANZEICHNUNG M.1:1000



1 Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 1.3.1992 1991
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der „Nordersteder Zeitung“ am 13.07.1992, im „Segelberger Zeitung“ am 23.07.1992 und im „Hemtspiegel“ am 23.07.1992 erfolgt
Norderstedt, den 14. AUG. 1991
STADT NORDERSTEDT - DER MAGISTRAT - Bürgermeister

2 Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 2a Abs. 2 BBauG 1976/1979 ist vom 10.11.1986 bis 08.12.1986 durchgeführt worden
Norderstedt, den 14. AUG. 1991
STADT NORDERSTEDT - DER MAGISTRAT - Bürgermeister

3 Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 26.01.1992 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden
Norderstedt, den 14. AUG. 1991
STADT NORDERSTEDT - DER MAGISTRAT - Bürgermeister

4 Die Stadtvertretung hat am 08.12.1992 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt
Norderstedt, den 14. AUG. 1991
STADT NORDERSTEDT - DER MAGISTRAT - Bürgermeister

5 Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung - und dem Teil B - Text - sowie die Begründung haben in der Zeit vom 13.08.1992 bis zum 03.09.1992 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsrunde von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können, am 13.08.1992 in der „Nordersteder Zeitung“ am 23.07.1992, in der „Segelberger Zeitung“ am 23.07.1992 und im „Hemtspiegel“ am 23.07.1992 ortsüblich bekannt gemacht worden
Norderstedt, den 14. AUG. 1991
STADT NORDERSTEDT - DER MAGISTRAT - Bürgermeister

6 Der katastermäßige Bestand am 01.01.1992 sowie die geometrischen Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt
Norderstedt, den 14. JUL. 1992
12. Juli 1992
STADT NORDERSTEDT - DER MAGISTRAT - Bürgermeister

TEIL B - TEXT

1.5 In den Baugebieten 2, 9, 9 a, 12, 13 und 14 sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Ziffer 2 - 6 BauNVO nicht zulässig. (Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO).

1.6 Innerhalb der von der bebauten freizeitanlagen Grundstücksflächen (Sicht-freihalteflächen) ist jegliche Bepflanzung und Begrünung über 0,70 m Höhe ab-gegrenzt. Die Bepflanzung ist so zu gestalten, daß sie die Sichtfreiheit nicht beeinträchtigt. Im Bereich der Grundstücksflächen, die der Verpflichtung zur Her-stellung öffentlicher Parkflächen, unterliegen, ist die Bepflanzung so zu gestalten, daß sie die Sichtfreiheit nicht beeinträchtigt. (Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO).

1.7 Gemäß § 23 Abs. 2 BauNVO sind in den Baugebieten 10, 10 a und 11 Aus-nahmen von den im Plan festgesetzten Bauhöhen über 0,70 m Höhe ab-gegrenzt. Die Bepflanzung ist so zu gestalten, daß sie die Sichtfreiheit nicht beeinträchtigt. (Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauNVO).

1.8 Die ebenerdigen Stellplatzflächen der Baugebiete 10, 10 a, 11 und 14 sind durch einen mindestens 1,25 m breiten Pflanzstreifen von der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche abgegrenzt zu trennen. Innerhalb dieses Streifens sind nur im Bereich der Zufahrten zulässig. Die Stellplatzflächen sind durch Pflanzung eines hochstammigen Baumbestandes jeweils nach 4 Stellplätzen zu gliedern. § 9 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. Nr. 25a BauNVO.

1.9 Der für jedes Bauvorhaben auf den festgesetzten ebenerdigen Stellplatzflä-chen nicht mehr nachweisbare Stellplatzbedarf ist nur durch die Errichtung von Tiefgaragen zu erfüllen. Ausnahme kann auch eine nicht vollständig unter der Grundstücksfläche (mindestens jedoch 1,5 m) gelagerte und mindestens zur Hälfte überdeckte Parkpalette zugelassen werden, wenn der Restbedarf nicht mehr als 5 Stellplätze anfallt. Die Dachflächen dieser Anlagen sind zu begrünen. In den Baugebieten 1, 9 und 9 a sind die Vorgar-ten in einer Tiefe von 0,80 m, in den Baugebieten 3 bis 8 sind die Vorgar-ten in einer Tiefe von 0,50 m vom Carport/Garage frei zu halten. § 12 BauNVO i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO).

1.10 Von der Lage der festgesetzten Grundstücksflächen an der Ulzburger Straße können Ausnahmen zugelassen werden, wenn sich die geplante Zusam-menlegung der vorhandenen Grundstücksflächen aufgrund der unterschied-lichen Realisierung nicht erreichen läßt. § 9 (1) Nr. 4 BauNVO.

1.11 In der geschlossenen Bauweise dürfen die zu errichtenden Gebäude parallel zur Ulzburger Straße eine maximale Länge von 70,0 m nicht überschreiten. § 22 Abs. 4 BauNVO.

2. Baurechtsrechtliche Festsetzungen - § 82 LHO

2.1 In den WA-Gebieten sind Verordnungen nur mit folgenden Einschränkungen zulässig: Sie dürfen Abmessungen von einer maximalen Höhe von 1,0 m und einer maximalen Länge von 4,0 m nicht überschreiten und unmittelbar am Gebäude bis maximal 3,5 m Höhe angebracht werden. Freistehende Werbe-anlagen in Form von Fahnenmasten, Fahnen, Fahnenstangen sind unzulässig. Sonstige freistehende Werbegeräte sind maximal 3,5 m hoch und 2,0 m breit/lang zulässig. Sie müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche mindestens 3,0 m Abstand hal-ten. Die Gebäude in den Baugebieten 10, 10 a, 11, 13 und 14 sind mit gewissen Dachflächen zu versehen. Dies gilt auch für Dachaufbauten (Gadben). Die Dachneigung darf 35° nicht überschreiten. Abweichungen für unterordnede Dachteile wie Giebeln, Kippstühle etc. sind zulässig. Die Firsthöhe von Gebäuden mit mindestens 1,5 m unter der Firsthöhe des Hauptdaches liegen. In übrigen gilt Ziffer 2.4.

2.2 Die Gebäude in den Baugebieten 10, 10 a, 11, 13 und 14 sind mit gewissen Dachflächen zu versehen. Dies gilt auch für Dachaufbauten (Gadben). Die Dachneigung darf 35° nicht überschreiten. Abweichungen für unterordnede Dachteile wie Giebeln, Kippstühle etc. sind zulässig. Die Firsthöhe von Gebäuden mit mindestens 1,5 m unter der Firsthöhe des Hauptdaches liegen. In übrigen gilt Ziffer 2.4.

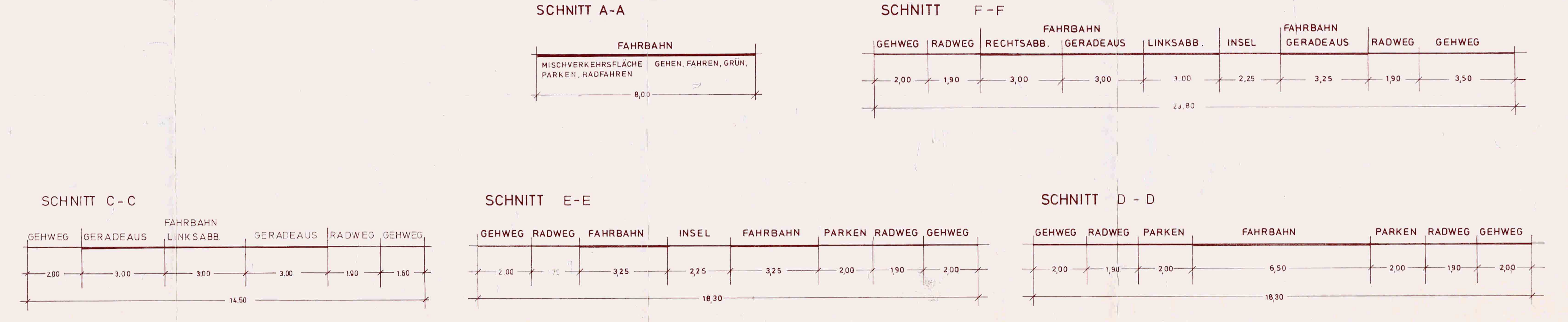
2.3 Ist nach § 6 Abs. 1 letzter Satz LHO die Errichtung der geschlossenen Bau-weise im Baugebiet 10 nicht möglich, so ist die Außenwand und die Ab-standswand so zu gestalten, daß durch spätere Herausziehen von der an-de-ren Grundstücksgrenze die geschlossene bebauten hergestellt werden kann. Dies gilt nicht, wenn gemäß Ziffer 1.11 die maximalen Gebäudelängen errich-tet werden.

2.4 Nur von den öffentlichen Verkehrsflächen nicht einsehbare Gebäudeteile (Überdachung von Innenhöfen o.ä.) ist die Errichtung von Flachdächern zulässig. Dies gilt auch für Garagen und Nebengebäude.

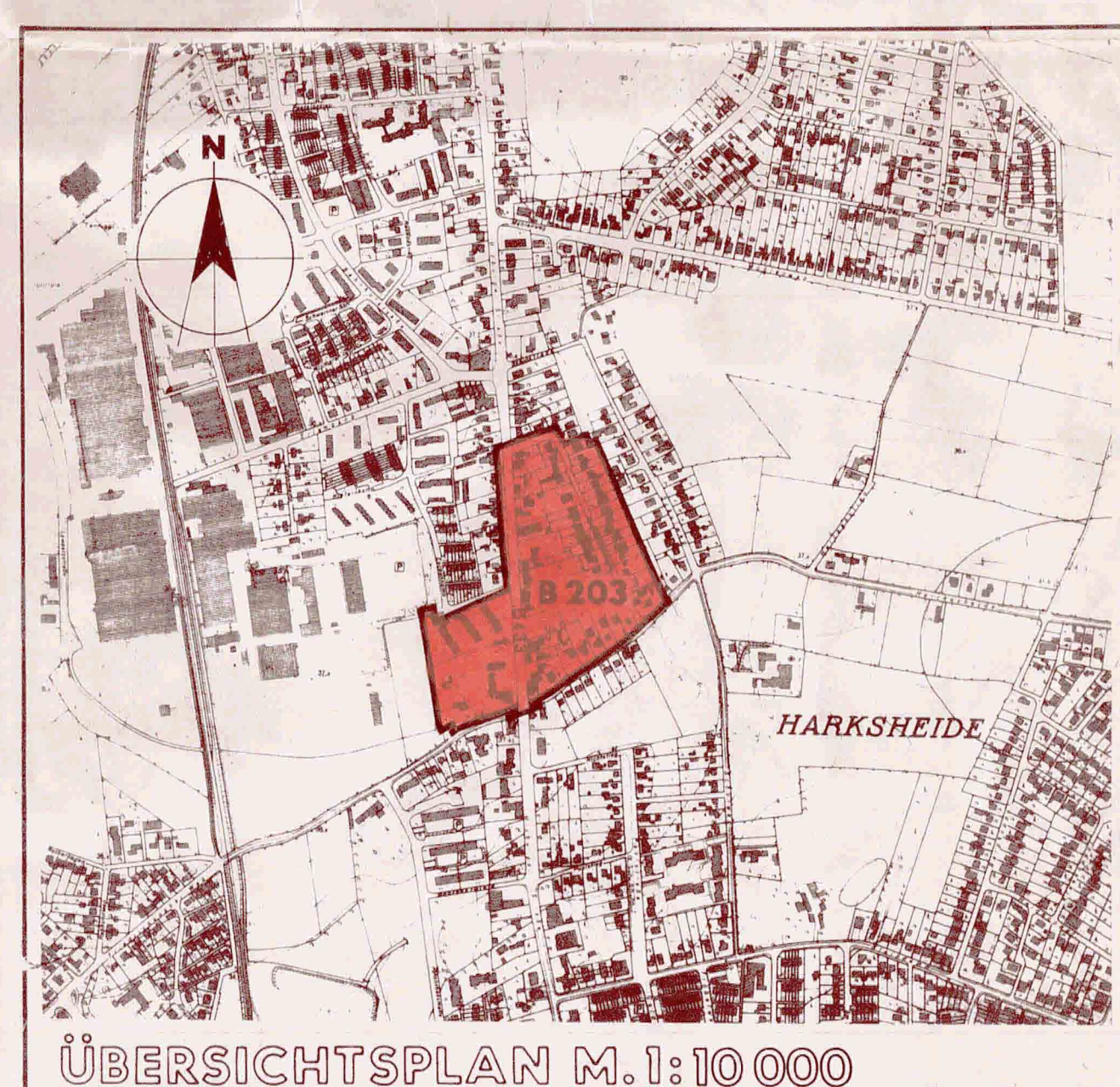
2.5 Die Fassaden der Gebäude in den Baugebieten 10, 10 a und 11 sind aus rot-terreux Verkleidungen zu errichten. Fensterbänke, Türbänke oder ähnli-che Konstruktionselemente sind dabei farblich zu streichen. Die Dächer sind mit roten Ziegeln zu decken. In der hellen Farbe entsprechend zur Fassade ab-zustimmen. Als sonstige Dachbedeckung sind nur nach Runderde-chen zulässig. Die Fassaden sind durch far- bzw. Rückgrünge, Pfeiler, Arkaden oder zusammenhängende Fassadenteile (z.B. Fensterbänke) zu gliedern. Die Höhenlage der Dachkanten entlang der Ulzburger Straße darf nicht mehr als 0,75 m über die oberste Gebäudekante betragen.

2.6 Planflächen für hochstammige Bäume müssen mindestens 6 m² betragen.

STRASSENQUERSCHNITTE M.1:100 DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER



ZEICHENERKLÄRUNG			
PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNG	RECHTSGRUNDLAGE	
FESTSETZUNGEN (ÄNDERUNGEN NORMATIV INHALTS)			
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES	§ 9 (7)	BAUGB
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9 (1) NR. 1	BAUGB
WR	REINE WOHNGEBIETE	§ 3	BAUNVO
WA	ALLGEMEINE WOHNGEBIETE	§ 4	BAUNVO
WB	BESONDERE WOHNGEBIETE	§ 4 A	BAUNVO
VERKEHRSFLÄCHEN			
	ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN EINSCHLIESSLICH PARKPLÄTZEN, STRASSENBEGLEITGRÜN, GEH- UND RADWEGEN	§ 9 (1) NR. 11	BAUGB
	STRASSENVERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG: VERKEHRSBERÜHRTER BEREICH	§ 9 (1) NR. 11	BAUGB
	MISCHNUTZUNG FÜR FUSSGÄNGER, RADFAHRER, KFZ-VERKEHR EINSCHLIESSL. STRASSENBEGLEITGRÜN		
	STRASSENABGRENZUNGSLINIE	§ 9 (1) NR. 11	BAUGB
	EIN- UND AUSFAHRTEN	§ 9 (1) NR. 4	BAUGB
		§ 9 (1) NR. 4	BAUGB
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG			
0,10	GRUNDLÄCHENZAHLEN	§ 16 FF	BAUNVO
0,25	GESCHOSSFLÄCHENZAHLEN	§ 16 FF	BAUNVO
111	ZAHLEN DER VOLLGESCHOSSE ALS HOCHSTGRENZE	§ 16 FF	BAUNVO
11	ZAHLEN DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND	§ 16 FF	BAUNVO
BAUWEISE ÜBERBAUBARE UND NICHTÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN			
0	ÖFFENE BAUWEISE	§ 22 (2)	BAUNVO
△	NUR EINZEL- ODER DOPPELHAUSER ZULÄSSIG	§ 22 (2)	BAUNVO
△	NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG	§ 22 (4)	BAUNVO
g	GESCHLOSSENE BAUWEISE	§ 22 (3)	BAUNVO
	BAULINIE	§ 23 (29)	BAUNVO
	BAUGRENZE	§ 23 (3)	BAUNVO
	FLÄCHEN FÜR GEMEINSCHAFTSGARAGEN / CARPORTS UND GEMEINSCHAFTSSTELLPLÄTZE	§ 9 (1) NR. 4	BAUGB
	FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGE	§ 9 (1) NR. 4	BAUGB
	FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN / TRAFOSTATION	§ 9 (1) NR. 12	BAUGB
	MIT GEH- (ge), FAHR- (fa) UND LEITUNGSRECHTEN (le) ZU BELASTBAREN FLÄCHEN ZUGUNSTEN DER ANLIEGER (A)	§ 9 (1) NR. 21	BAUGB
	FLÄCHEN DIE VON BEBAUUNG FREIHALTEN SIND	§ 9 (1) NR. 10	BAUGB
	ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	§ 16 (5)	BAUNVO
	FLÄCHEN MIT BINDUNG ZUR ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	§ 9 (1) NR. 15 B	BAUGB
	PFLICHT ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN	§ 9 (1) NR. 25	BAUGB
	BINDUNG ZUR ERHALTUNG VON BÄUMEN	§ 9 (1) NR. 25 A	BAUGB
	STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER	§ 82	LBO
	VORHANDENE BAULICHE ANLAGE WOHNGEBÄUDE / NEBENGEBÄUDE		
	KÜNFTIG FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGE		
	KÜNFTIG FORTFALLENDE BÄUME VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZE KÜNFTIG FORTFALLENDE GRUNDSTÜCKSGRENZE		
	FLURSTÜCKSBEZEICHNUNG		
	BEZEICHNUNG DER BAUGEBIETE		
	ANGRENZENDER B-PLAN		
	NACHRICHTLICHE MITTEILUNGEN		
	SICHTFREIHALTEFLÄCHE		



STADT NORDERSTEDT 611		PLANUNGSABTEILUNG				
BEBAUUNGSPLAN NR 203 NORDERSTEDT GEBIET "ULZBURGER STRASSE/HARCKESHEYDE" MUMMELMANNWEG / NÖRDL. HARCKESHEYDE / NÖRDL. FRIEDRICHSGABER WEG / ÖSTL. GRACE / SÜDL. ESCHENKAMP EINSCHL. ULZBURGER STRASSE						
PLAN-NUMMER						
ENTWURF	BEARBEITET	GEZEICHNET	ERGÄNZT	GEÄNDERT	GEÄNDERT	GEÄNDERT
	NAMEN DATUM	DEUTENBACH 01.01.1989	WIENEGKY 01.01.1989		05.01.1989 22.06.1989	12.03.1991 10.01.1993
MASSSTAB						
NORDERSTEDT, DEN						