

SATZUNG DER STADT NORDERSTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 159 (NEUFASSUNG), 1.ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG

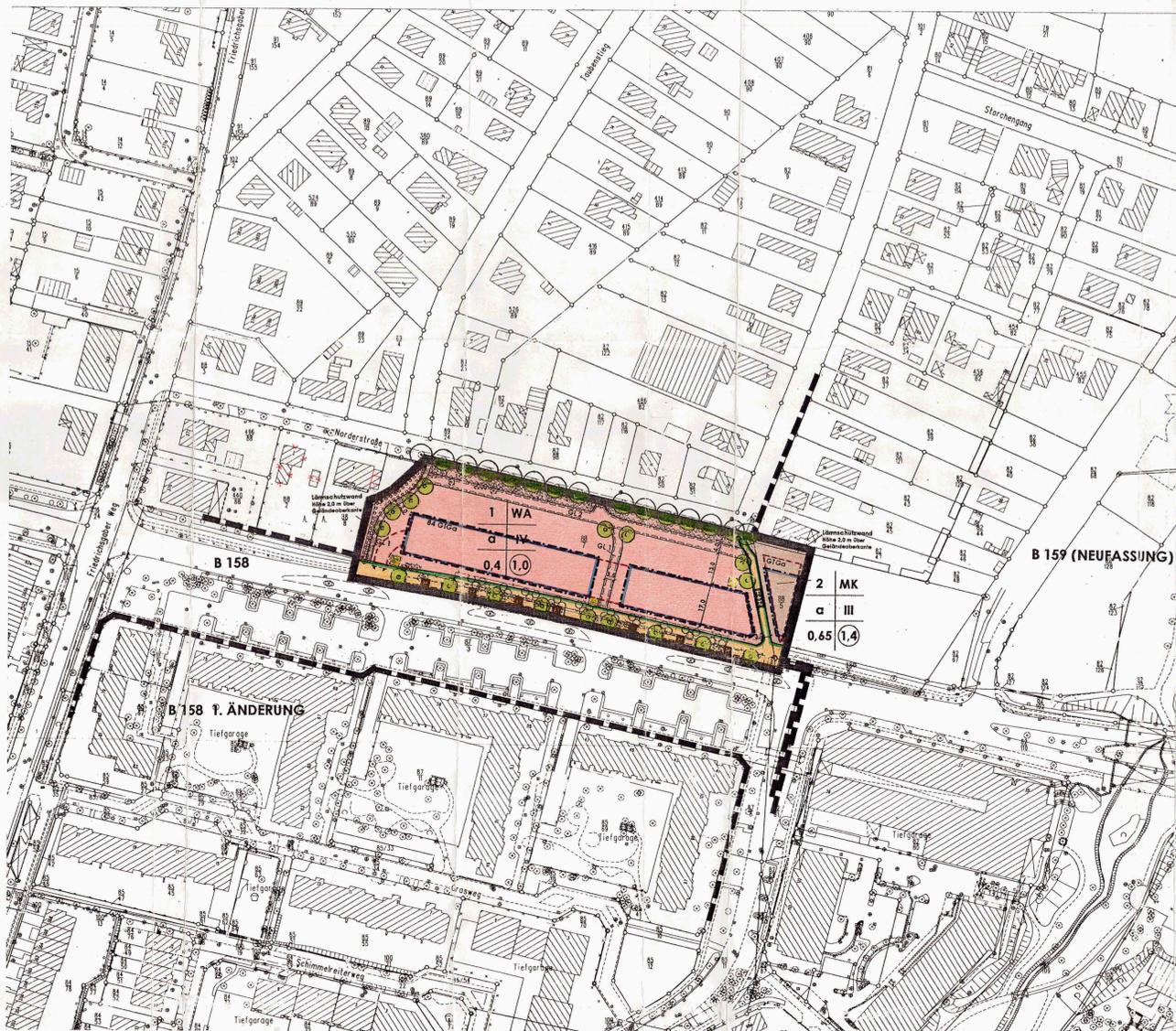
GEBIET: "ZWISCHEN NORDERSTRASSE UND RATHAUSALLEE"

ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG VON 1990

TEIL A - PLANZEICHNUNG M.1:1000



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 07.05.2002 und nach Durchführung des Anzeigeverfahrens beim Innenminister des Landes Schleswig-Holstein folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 159 (Neufassung), 1. Änderung und Ergänzung für das Gebiet: "Zwischen Norderstraße und Rathausallee", bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung - und dem Teil B - Text -, erlassen.



PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN RECHTSGRUNDLAGE

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGE
	FESTSETZUNGEN (Anordnungen normativen Inhalts)	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 159 (Neufassung), 1. Änderung und Ergänzung	§ 9 (7) BauGB
	Auf der baulichen Nutzung	
	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
	Kerngebiet	§ 7 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	
	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze, z.B. IV	§ 16 (2) 3 BauNVO
	Geschosflächenzahl, z.B. 1,0	§ 16 (4) BauNVO
	Grundflächenzahl, z.B. 0,4	§ 16 (5) BauNVO
	Bauweise, Baugrenzen	
	Abweichende Bauweise	§ 22 (4) BauNVO
	Baugrenze	§ 23 (3) BauNVO
	Verkehrsfächen	
	Straßenverkehrsfläche, einschließlich öffentlicher Parkflächen	§ 9 (1) 11 BauGB
	Fuß- und Radweg	§ 9 (1) 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 (1) 11 BauGB
	Bereich für Ein- und Ausfahrt	§ 9 (1) 4, 11 BauGB
	Pflanzen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
	Anpflanzen von Bäumen	§ 9 (1) 25 BauGB
	Umgebung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25 BauGB

PLANZEICHEN ERLÄUTERUNGEN RECHTSGRUNDLAGE

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGE
	Sonstige Planzeichen	
	Mit Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Norderstedt zu belastende Flächen	§ 9 (1) 21 BauGB
	Mit Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Norderstedt zu belastende Flächen. Das Gehrecht schließt Radfahrrecht ein.	§ 9 (1) 21 BauGB
	Fläche für Gemeinschaftstiefgarage	§ 9 (1) 22 BauGB
	Fläche für Entsorgung (Müllplatz)	§ 9 (1) 12 BauGB
	Lärmschutzwand	§ 9 (1) 24 BauGB
	Umgebung der Flächen, die von der Befahrung freizuhalten und gärtnerisch zu nutzen sind	§ 9 (1) 10 BauGB
	Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahmen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes: - Nr. 159 (Neufassung) - Nr. 158 (rechtskräftig) - Nr. 158, 1. Änd. (rechtskräftig)	
	Grenze des Entwicklungsbereiches	
	Darstellungen ohne Normcharakter	
	Flurstücksnummern	
	Flurstücksgrenzen fortfallend	
	Baumstandorte fortfallend	
	Knick fortfallend	
	Vermaßung (alle Angaben in Metern)	
	Bezeichnung des Baugebietes, z.B. 1	

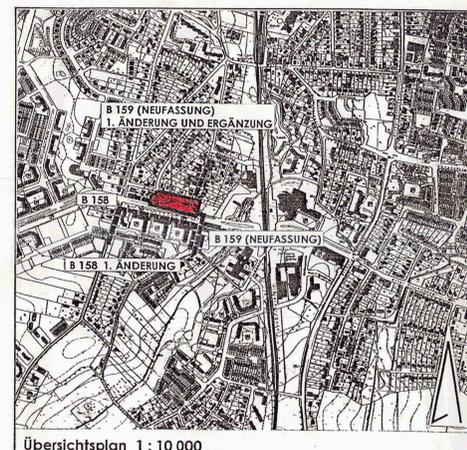
TEIL B - TEXT

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § (1) BAUGB

- Bauliche Nutzung**
 - Für das Baugebiet 1 ist die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten nur im Zusammenhang mit der baulichen Nutzung des Baugebiets 9 des Bebauungsplans Nr. 159 (Neufassung) zulässig. [§ 9 (1) 1, 2 und 4 BauGB]
- Nutzungsbeschränkungen**
 - In dem Baugebiet 1 sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - nicht zulässig. [§ 9 (1) 1 BauGB, § 1 (4) und § 4 (3) BauNVO]
 - In dem Baugebiet 2 sind Vorgängerstätten, die nach § 7 (2) 2 BauNVO allgemein zulässig sind, und Tankstellen, die nach § 7 (3) 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, sowie von den Anlagen des Einzelhandels großräumige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 (3) BauNVO nicht zulässig. [§ 9 (1) 1 BauGB, § 1 (5) und (6) 1, § 7 (2) 2 und (3) 1 und § 11 (3) BauNVO]
 - Im Baugebiet 1 sind im Dachgeschoss nur Abstellräume und Trockenräume zulässig. [§ 9 (3) 1 BauGB, § 1 (7) BauNVO]
- Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche**
 - Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nach § 19 (4) 3 BauNVO sind Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut werden bis zu
 - einer GRZ von 0,5 im Baugebiet 1 und
 - einer GRZ von 1,0 im Baugebiet 2 zulässig. [§ 9 (1) 2 BauGB, § 19 (4) 3 BauNVO]
 - In dem Baugebiet 1 ist im Bereich der abweichenden Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO eine Bebauung in einer Länge von mehr als 30 m unter Beachtung der seitlichen Grenzabstände zulässig. [§ 9 (1) 2 BauGB, § 19 (4) 3 BauNVO]
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, einschließlich Tiefgaragen und Gemeinschaftsanlagen**
 - In dem Baugebiet 1 ist die Gemeinschaftstiefgarage nur auf der dafür festgesetzten Fläche zulässig. [§ 9 (1) 4 BauGB, § 12 (6) BauNVO]
 - In dem Baugebiet 1 sind oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig. [§ 9 (1) 4 BauGB, § 12 (6) BauNVO]
 - In dem Baugebiet 1 sind Nebenanlagen als Gebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig. [§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 (1) BauNVO]
 - In dem Baugebiet 1 sind an mindestens zwei Stellen Spielflächen für Kleinkinder gem. § 10 LBO anzulegen. [§ 9 (1) 22 BauGB]
- Pflanzbindungen und Pflanzflächen**
 - Für die mit Anpflanzungsgebot festgesetzten Gehölze sind bei deren Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. [§ 9 (1) 25 b BauGB]
 - Eine Baustellenbeschilderung ist nur von der Rathausallee zulässig. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Baumstreifen an der Norderstraße gegen Überfahren und Beschädigen dauerhaft und wirksam zu sichern. [§ 9 (1) 25 b BauGB]
 - Neu zu pflanzende Bäume in befestigten Flächen sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mind. 10,0 qm zu versehen, die gegen Überfahren durch KFZ zu sichern sind. [§ 9 (1) 25 a BauGB]
 - Im Baugebiet 1 ist die Tiefgaragenzufahrt mit Pergolen in Höhe des umliegenden Geländes in einer Länge von mehr als 1,00 m mit Schling- und Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. [§ 9 (1) 25 a BauGB]
 - Herausragende Gebäudeanteile der Tiefgaragen, einschließlich erforderlicher Absturzsicherungen von mehr als 1,00 m Höhe, sind mit Schling- und Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. [§ 9 (1) 25 a BauGB]
 - Lärmschutzwände sind beidseitig mit Schling- und Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. [§ 9 (1) 25 a BauGB]
 - Für die Anpflanzung von Schling- und Kletterpflanzen ist ein Pflanzstreifen von mindestens 0,50 m Breite einzurichten. [§ 9 (1) 25 a BauGB]
 - Für festgesetzte Anpflanzungen sind einheimische standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden (gem. Pflanzliste). [§ 9 (1) 25 a BauGB]
 - Freistehende Müllboxen, Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sind in voller Höhe einzuzünnen. [§ 9 (1) 25 a BauGB]
- Maßnahmen zur Minimierung der Versiegelung und zum Schutz des Wasserhaushaltes**
 - Freiflächen auf Tiefgaragen müssen mit Ausnahme von Fußwegen und Terrassenbereichen eine Erdschichtüberdeckung von mindestens 0,50 m bzw. mindestens 0,80 m für Baumpflanzungen aufweisen und begrünt werden. [§ 9 (1) 20 BauGB]
 - Die mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Stadt Norderstedt belasteten Flächen sind mit einem grau- oder grüngrünfarbigen Schiebschwellenstreifen in einer Breite von 1,50 m zu integrieren. [§ 9 (1) 20 BauGB]
 - Die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf mind. 0,50 m Tiefe wiederherzustellen. [§ 9 (1) 20 BauGB]
 - Der Oberflächenabfluss der überbaubaren Flächen ist so weit wie möglich auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen. [§ 9 (1) 20 BauGB]
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - Die Eingriffe des Bebauungsplanes Nr. 159 (Neufassung), 1. Änderung und Ergänzung, verursachen einen Ausgleichsbedarf von 14.589 qm gehörsartigen Ausgleichs zusätzlich 270 ldm Knick, was einem Flächenverbrauch von 15.339 qm zusätzlich 270 ldm Knick entspricht. Davon werden eine Ausgleichsfläche von 10.111 qm zusätzlich 270 qm ldm Knick im Bebauungsplan Nr. 241 der Stadt Norderstedt, Flur 9 Harksheide, Flurstücke 4/3 flw., 3/7 flw., 14/2 flw., 17/13 flw., sowie eine Ausgleichsfläche von 5.228 qm östlich der Jägerstraße, Flur 9 Garstedt, Flurstück 21 flw., dem Bebauungsplan Nr. 159 (Neufassung), 1. Änderung und Ergänzung, zugeordnet. [§ 9 (1) 20 BauGB]
- Immissionsschutz**
 - Entlang der Rathausallee sind in dem Baugebiet 1 für die straßenseitigen Aufenthaltsräume Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden gemäß DIN 4109
 - für den östlichen Gebäudeteil, Lärmpegelbereich V,
 - 45 dB erforderliches Luftschalldämmmaß R' der Außenbauteile
 - für den westlichen Gebäudeteil, Lärmpegelbereich IV,
 - 40 dB erforderliches Luftschalldämmmaß R' der Außenbauteile
 vorzusehen. [§ 9 (1) 24 BauGB]
 - Zusätzlich sind in dem Baugebiet 1 für die straßenseitigen Aufenthaltsräume schallschützende Lüftungen vorzusehen, die auch in Lüftungsstellung das geforderte Schalldämmmaß sicherstellen. [§ 9 (1) 24 BauGB]

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § (4) BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 92 LBO

- Gestaltung der baulichen Anlagen**
 - Für das Baugebiet 2 ist die Gestaltung der baulichen Anlagen hinsichtlich der Höhe, Fassaden, Dächer, Einfriedungen, Vorflächen von Gebäuden und Werbeanlagen nur im Zusammenhang mit der Gestaltung der baulichen Anlagen des Baugebiets 9 des Bebauungsplans Nr. 159 (Neufassung) zulässig.
- Höhe der baulichen Anlagen**
 - Tiefgarage
Die Oberkante der Tiefgaragendecke im Baugebiet 1 darf eine Höhe von 34,0 m üNN nicht überschreiten.
- Fassaden**
 - Als Material für die Fassadenverkleidung im Baugebiet 1 sind nur roter Ziegel und Glas, für untergeordnete Bauteile Holz, weißer oder hellerfarbiger Putz und Metallverkleidungen zulässig.
 - Als Material für die Fassadenverkleidung im Baugebiet 2 sind nur roter Ziegel, Glas und farbiges Metall zulässig. Beton kann in der abgewinkelten Fassadenansicht bis zu einem Fünftel verwendet werden.
 - Die Giebelseiten der Gebäude im Baugebiet 1 sind zu gestalten.
- Dächer**
 - Es sind nur geneigte Dächer zulässig.
 - Im Baugebiet 1 sind nur Dächer mit einer Neigung von 15° bis 25° zulässig. Die Dachflächen müssen die gleiche Dachneigung haben.
 - Im Baugebiet 1 sind Dächer nicht zulässig.
 - Im Baugebiet 1 ist für die Dächer roter Ziegel zu verwenden; weiterhin zulässig sind Photovoltaik-/Solaranlagen.
- Einfriedigungen**
 - Einfriedigungen zum öffentlichen Straßenraum der Rathausallee sind in dem Baugebiet 1 zulässig als Mauern oder Hecken aus Laubgehölzen. Sie dürfen, bezogen auf den angrenzenden öffentlichen Fußweg der Rathausallee eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.
 - Einfriedigungen zum öffentlichen Straßenraum der Norderstraße sind mit einem Abstand von mindestens 7,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche entlang der mit Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Norderstedt belasteten Fläche nur als Hecke aus Laubgehölzen zulässig. Sie dürfen, bezogen auf den angrenzenden Weg eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.
- Vorflächen von Gebäuden und öffentliche Fuß- und Radwege**
 - Die an die öffentlichen Verkehrsflächen heranreichenden versiegelten Vorflächen der Gebäude sind, abgestimmt auf die Gestaltung des öffentlichen Fußweges, in grauem Material herzustellen.
 - Der öffentliche Fußweg an der Rathausallee ist in grauem Material herzustellen.
 - Der öffentliche Radweg an der Rathausallee ist in rotem Material herzustellen.
 - Der zwischen dem Baugebiet 1 und Baugebiet 2 verlaufende öffentliche Fuß- und Radweg ist in 1,50 m Breite in rotem Material (Radweg) und in 1,50 m Breite in grauem Material (Fußweg) herzustellen.
- Werbeanlagen**
 - Horizontale und vertikale Bauglieder dürfen durch Werbeanlagen nicht überschritten werden.
 - Freistehende Werbeanlagen wie z.B. Fahnenmasten und Fahnentransparente sind ausgeschlossen.
 - Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind ausgeschlossen.
 - Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Ausnahmsweise können Werbesäulen zugelassen werden.



STADT NORDERSTEDT

Ami 69 Arbeitsgruppe Norderstedt - Mitte

Bebauungsplan Nr. 159 (Neufassung) 1. Änderung und Ergänzung Gebiet: "Zwischen Norderstraße und Rathausallee"

Bezeichnet	Datum	Name
Erstellt	Sep. 1997	Bräuer
Gezeichnet	Sep. 1997	Koppelmann
Ergänzt		
Geändert	Dez. 2000	Page
Geändert	Feb. 2001	Koppelmann
Geändert	Juni 2001	Page
Geändert	Jan. 2002	SCHN.
Geändert		

Maßstab 1: 1000 Norderstedt, JAN. 2002