SATZUNG DER STADT NORDERSTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.170

GEBIET: AM FORST RANTZAU

ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG VON 1977 BGBL.IS.1763

TEIL A - PLANZEICHNUNG M.1:1000

B-Plan 170

Teil B Text

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) BBauG

Art der baulichen Nutzung (Ziffer 1)

1.1.1 Kleinsiedlungsgebiete — § 1 (5, 6 u. 8) BauNVO
Nutzungen, die nach § 2 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, sind in den Gebieten 7 a - c nicht zulässig.

1.1.2 Allgemeine Wohngebiete — § 1 (7 u. 9) BauNVO
Im Erdgeschoss des Gebietes 15 ist Wohnnutzung nur ausnahmsweise zulässig.

1.1.3 Nebenanlagen — § 14 (1) BauNVO
Außerhalb der überbaubaren Fläche sind untergeordnete Nebenanlagen nur bis zu einer Größe von 20 cbm, Gewächshäuser bis 30 cbm zulässig. Diese Einschränkungen gelten nicht für die Gebiete 1, 5,6 Tei.B,8,9 ; 29a,29 und30 .
Im Bereich von Gartenhöfen und Terrassen sind Sichtschutzwände und Hecken bis zu einer Höhe von 2 m zulässig; im Bereich von Terrassen sind Sichtschutzwände und Hecken nur bis zu einer Länge von 4 m zulässig.

1.2 Maß der baulichen Nutzung (Ziffer 1) — § 17 (10) BauNVO
Im Einvernehmen mit der Gemeinde sind für die Gebiete 12,14, 15, 17, 21, , 25,26,28 , 29,30,31, Überschreitungen der im Plan festgesetzten GRZ und GFZ um maximal 15 % für Einzelgrundstücke ausnahmsweise zulässig, wenn sich die Überschreitungen durch Teilung einer größeren Grundstückseinheit ergeben, die als Ganzes den Festsetzungen entsprechend bebaut wurde.

1.3 Baugrenzen, Baulinien (Ziffer 2) — § 23 (3) BauNVO
Im Einvernehmen mit der Gemeinde sind Überschreitungen der im Plan festgesetzten Baugrenzen bzw. Abweichungen von der im Plan festgesetzten Baulinien um maximal 3 m ausnahmsweise zulässig, wenn die städtebaulichen Ziele dadurch nicht berührt werden.

1.4 Stellung der baulichen Anlagen (Ziffer 2) — § 9(1) Nr.2 BBauG
Die Firstrichtung untergeordneter Gebäudeteile darf von der im Plan festgesetzten Hauptfirstrichtung abweichen.

1.5.2 Im Einvernehmen mit der Gemeinde sind für die GEBIETE 2,4,5,10,12-21, 23-28, 27b und 28-32 Abweichungen von der im Plan festgesetzten Hauptfirstrichtung ausnahmsweise zulässig, wenn dadurch die Besonnung und Belichtung der Nachbargrundstücke nicht beeinträchtigt wird.

1.5 Private Spielplätze (Ziffer 4)
Die bei Mehrfamilienhäusern erforderlichen Spielplätze sind nur auf den im Plan ausgewiesenen Flächen und im Bereich des Vorgartens (Eingangsbereich) zulässig.

1.6 Garagen und Stellplätze (Ziffer 4)

1.6.1 Stellplätze und die Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen sind nur in vorderen Grundstücksbereich in einer Tiefe bis 10 m zulässig.

1.6.2 Einzel-, Doppelgaragen und Stellplätze sind ebenerdig bzw. ± 60 cm zur Oberkante Gehweg anzuordnen. — § 9 (2) BBauG

1.7 Flächen für die Bebauung mit Familienheimen (Ziffer 6):
Mit Ausnahme der Gebiete 5, 6, 15 und 29 - 32 sind die Baugebiete überwiegend mit Familienheimen zu bebauen.

1.8 Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern (Ziffer 25) — § 9 (1) 25 b BBauG
Die Bepflanzung auf Baugrundstücken hat sich wesentlich an der bodenständigen Eichen-Birkenwaldgesellschaft zu orientieren. Weitere Arten und Sorten der entsprechenden Gattungen sind zulässig. Als immergrünes Gehölz kann die Kiefer verwendet werden.

1.9 Im Sichtdreiecken darf die Bepflanzung die Höhe von 0,7 m nicht überschreiten. Die Verwendung von hochstämmigen Bäumen, Stammhöhe = 2,00 m, in Sichtdreiecken ist zulässig. — § 9 (1) 25 b BBauG

1.10 Der sich von der Rathausallee nach Norden erstreckende Grünzug ist aus Arten der Eichen-Birkenwaldgesellschaft und Kiefern zusammenzusetzen. — § 9 (1) 25 b BBauG

1.11 Die Bepflanzung der an den Grünzug angrenzenden privaten Flächen muß mit standortgerechten Gehölzen erfolgen und hat sich an der Bepflanzung des Grünzuges zu orientieren. — § 9 (1) 25 b BBauG

1.12 Die Umpflanzung der Spielplätze ist mit standortgerechten Gehölzen vorwiegend ohne giftige Teile vorzunehmen. — § 9 (1) 25 b BBauG

1.13 Knicks sind mit Arten der Eichen-Birkenknickgesellschaft zu bepflanzen. — § 9 (1) 25 b BBauG

1.14 Vorhandene Bäume und Sträucher sind sinngemäß wie in DIN 1920 zu schützen und zu pflegen. Die Geländehöhen im Bereich des Kronenraumes sind zu erhalten. — § 9 (1) 25 b BBauG

1.15 Offene Stellplatzanlagen sind mit einem Baum pro 4 Stellplätze zu begrünen. — § 9 (1) 25 b BBauG

1.16 Für anzulegende Pflasterflächen ist ein Betonunterbau nicht zulässig. — § 9 (1) 20 BBauG

1.17 Im Bereich wassergebundener Decken sind Baumscheiben vor Fahrzeugen zu schützen. — § 9 (1) 20 BBauG

1.18 Für private Grundstückszufahrten sind wasserdurchlässige Materialien zu verwenden. Bituminös gebundene Decken sowie Betonunterbau sind nicht zulässig. — § 9 (1) 20 BBauG

1.19 Private Wegeflächen - ausgenommen Garagenzufahrten und Hauszugängen - sind mit wassergebundenen Decken zu versehen. Pflaster und Bitumenbelag sind nicht zulässig. — § 9 (1) 20 BBauG

1.20 Die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wieder herzustellen. — § 9 (1) 20 BBauG

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (4) BBauG i. V. m. § 82 LBO

2.1 Dachneigung

2.1.1 Mit Ausnahme der Gebiete 5 und 6 sind sämtliche Gebäude mit geneigten Dächern zu errichten.

2.1.2 Die Hauptschäfchen eines Gebäudes müssen die gleichen Dachneigungen haben.

2.1.3 In den Gebieten 2, 19, 23 und 24 sind nur Gebäude mit Dachneigungen zwischen 35° und 55° zulässig.

2.1.4 In den Gebieten 28, 29, 30 ist das 3 Geschoss als Dachgeschoss auszubilden.

2.1.5 In den Gebieten 14, 17, 21, 25 und 28 dürfen die Gebäudeteile, die an einen benachbarten Gartenhof oder an eine Terrasse grenzen, eine Dachneigung von 10° - 18° besitzen.

2.2 Sockel-, Wand- und Firsthöhen

2.2.1 In den Gebieten 2-Le 9-21 und 23 - 25 darf die Sockelhöhe 0,3m bezogen auf die angrenzende Verkehrsfläche an der Hauseingangsseite, nicht überschreiten.

2.2.2 Wände, die an der Grenze zu einen benachbarten Garten errichtet werden, dürfen eine maximale Höhe von 2,80 m im Bereich der Traufe haben.

2.2.3 Zulässige untergeordnete Nebenanlagen, die an der Grundstücksgrenze errichtet werden, dürfen an der Grenze eine maximale Wandhöhe von 2,0 m haben. Dies gilt auch für Sichtschutzeinrichtungen.

2.3 Gliederung der Gebäude
Hausgruppen sind hausweise zu gliedern.

2.4 Gestaltung der Nebenanlagen

2.4.1 Garagen sind in die Wohnhäuser zu integrieren. Sie sind im gleichen Material wie diese herzustellen.

2.4.2 Trafostationen sind nicht störend in die Bebauung zu integrieren.

2.5 Äußere Gestaltung von Einfriedungen

2.5.1 Als Einfriedungen sind Mauern, Holzwände und Hecken sowie berankte Drahtzäune zulässig.

2.5.2 Zusätzlich dürfen bei Hausgruppen oder Reihenhäusern die Terrassenbereiche durch eine seitliche Einfriedung von maximal 4,0 m Länge und maximal 2,0 m Höhe durch Wände aus Holz oder Mauerwerk entsprechend dem Material des Gebäudes von einander getrennt werden. Zäune mit Rank-, Schling- und Kletterpflanzen sind ebenfalls zulässig.

2.5.3 Wird eine seitliche Einfriedung aus Mauerwerk entsprechend dem Material des Gebäudes an der Grenze zu Stellplätzen errichtet, so ist der Stellplatz 30 cm von der Grenze abzurücken; die seitliche Einfriedung ist mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

2.5.4 Abfallbehälter sind in Müllboxen geruchsfrei unterzubringen und in die Einfriedung zu integrieren. Freistehende Mülltonnen außerhalb von Gebäuden dürfen nur in Schränken aus Beton, Holz oder Mauerwerk untergebracht werden. Diese sind mit geeigneter Pflanzung (freiwachsende bzw. geschnittene Hecken oder immergrüne Laubgehölze) in den Vorgarten zu integrieren.

2.5.5 Im Vorgartenbereich sind Einfriedungen der Grundstücke bis maximal 1,0 m Höhe, bei Hecken bis maximal 1,40 m Höhe zulässig.

FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIVEN INHALTS)

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES — § 9 ABS. 7 BBauG

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WR — REINES WOHNGEBIET — § 3 BAUNVO
WA — ALLGEMEINES WOHNGEBIET — § 4 BAUNVO
WS — KLEINSIEDLUNGSGEBIET — § 2 BAUNVO

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG — § 9 ABS. 1 BBauG

II — ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE — §§ 16 FF BAUNVO

(0,4) — GESCHOSSFLÄCHENZAHL — §§ 16 BAUNVO
0,4 — GRUNDFLÄCHENZAHL — § 19 BAUNVO
GRENZE UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG — § 16 ABS. 5 BAUNVO

BAUWEISE — § 9 ABS. 1 BBauG

E — GESCHLOSSENE BAUWEISE — § 22 ABS. 2 BAUNVO
a 1 — ABWEICHENDE BAUWEISE — § 22 ABS. 4 BAUNVO
- DIE GEBÄUDE DÜRFEN AN EINER SEITLICHEN GRUNDSTÜCKSGRENZE ERRICHTET WERDEN (SEHE GESTALTUNGSPLAN)
a 2 — ABWEICHENDE BAUWEISE — § 22 ABS. 4 BAUNVO
- KETTENBAUWEISE
NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG — § 9 ABS. 1 NR. 2 BBauG
NUR EINZEL- ODER DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG — § 9 ABS. 1 NR. 2 BBauG
NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG — § 9 ABS. 1 NR. 2 BBauG
GHF — GARTENHOFHÄUSER — § 9 ABS. 1 NR. 2 BBauG

ÜBERBAUBARE UND NICHTÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN — § 9 ABS. 1 NR. 2 BBauG

BAUGRENZEN — § 23,3 BAUNVO
VERKEHRSFLÄCHE BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG VERKEHRSBERUHIGT
FLÄCHEN FÜR STELLPLÄTZE — § 9 ABS. 1 NR. 4 UND 22 BBauG
VERKEHRSFLÄCHEN EINSCHLIESSLICH DER ÖFFENTLICHEN PARKPLÄTZE — § 9 ABS. 1 NR. 11 BBauG
FLÄCHE ZUR ERHALTUNG / NEUPFLANZUNG VON BÄUMEN — § 9 ABS. 1 NR. 25 B BBauG
PFLICHT ZUM ANPFLANZEN/ERHALTEN VON BÄUMEN — § 9 ABS. 1 NR. 25 A BBauG
GRÜNFLÄCHE: ÖFFENTLICH - PARKANLAGE, SPIELPLATZ (G), PRIVATE MIT GEH- (GO), FAHR- (FA) UND LEITUNGSRECHTEN (LE) — § 9 ABS. 1 NR. 15 BBauG
ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZUGUNSTEN DER ANLIEGER (A) ZUGUNSTEN DER STADT NORDERSTEDT (SIN) — § 9 ABS. 1 NR. 21 BBauG
FLÄCHE FÜR VERSORGUNGSANLAGEN - TRAFO — § 9 ABS. 1 NR. 12 BBauG

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER
VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN
FORTFALLENDE BAULICHE ANLAGEN
VORHANDENE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
FORTFALLENDE GRUNDSTÜCKSGRENZEN
FLURGRENZE
BEZEICHNUNG DER BAUGEBIETE
BEZEICHNUNG DER BAUGEBIETE
FIRSTRICHTUNG
Th — TRAUFHÖHE ALS HÖCHSTGRENZE
Fh — FIRSTHÖHE ALS HÖCHSTGRENZE
15/1 — FLURSTÜCKSBEZEICHNUNG
GRENZE DES ENTWICKLUNGSTEILBEREICHES
SCHUTZGRÜN

5a) Die Stadtvertretung hat über die vorgebrachten Bedenken und Anregungen sowie über die Stellungnahmen am 19.03.1985 entschieden.
Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Norderstedt, den 28.01.1986 STADT NORDERSTEDT DER BÜRGERMEISTER
Bürgermeister

5b) Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung vom 13.08.-12.09.1984 geändert worden. Daher wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 2a Abs. 7 BBauG 1976/1979 durchgeführt.
Norderstedt, den 28.01.1986 STADT NORDERSTEDT DER BÜRGERMEISTER
Bürgermeister

AUFGRUND DES § 10 BUNDESBAUGESETZ (BBauG) VOM 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256), ZULETZT GEÄNDERT DURCH GESETZ VOM 18.FEBRUAR 1986 (BGBl. I S. 265) IN VERBINDUNG MIT § 92 DER LANDESBAUORDNUNG IN DER FASSUNG DER BEKANNTMACHUNG VOM 24.2.1983 (GVOBl. Schl.-H. S. 89) WIRD NACH BESCHLUSSFASSUNG DURCH DIE STADTVERTRETUNG VOM 5.NOV.1985 FOLGENDE SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.170 - NORDERSTEDT FÜR DEN BEREICH DER FOLGENDEN GEBIETE: AM FORST RANTZAU, ZWISCHEN WALDSTR. IM NORDEN, FRIEDRICHSGABER WEG IM OSTEN UND DER STRASSE DELLBÜNDEN IM WESTEN
BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG - TEIL A - UND DEM TEXT - TEIL B - ERLASSEN.

1. AUFGESTELLT AUFGRUND DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES DER STADTVERTRETUNG VOM 12.MAI 1981. DIE ORTSÜBLICHE BEKANNTMACHUNG DES AUFSTELLUNGSBESCHLUSSES IST DURCH ABDRUCK IN DER "NORDERSTEDTER ZEITUNG" AM 24.JUNI 1981 DEM "HEIMATSPIEGEL" AM 25.JUNI 1981 UND DER "SEGEBERGER ZEITUNG" AM 27.JUNI 1981 ERFOLGT.
NORDERSTEDT, DEN 23.JUL 1986 STADT NORDERSTEDT DER BÜRGERMEISTER

2. DIE FRÜHZEITIGE BÜRGERBETEILIGUNG NACH § 2 A ABS. 2 BBauG 1976/1979 IST VON 19.MAI 1981 BIS 1.JUNI 1981 DURCHGEFÜHRT WORDEN.
NORDERSTEDT, DEN 23.JUL 1986 STADT NORDERSTEDT DER BÜRGERMEISTER

3. DIE STADTVERTRETUNG HAT AM 6.MAI 1984 DEN ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES MIT BEGRÜNDUNG BESCHLOSSEN UND ZUR AUSLEGUNG BESTIMMT.
NORDERSTEDT, DEN 23.JUL 1986 STADT NORDERSTEDT DER BÜRGERMEISTER

4. DER ENTWURF DES BEBAUUNGSPLANES, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), SOWIE DER BEGRÜNDUNG HABEN IN DER ZEIT VOM 13.AUG.1984 BIS ZUM 12.SEP.1984 WÄHREND DER DIENSTSTUNDEN ÖFFENTLICH ausgelegen. DIE ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG IST MIT DEM HINWEIS, DASS BEDENKEN UND ANREGUNGEN WÄHREND DER AUSLEGUNGSFRIST VON JEDERMANN SCHRIFTLICH ODER ZU PROTOKOLL GELTEND GEMACHT WERDEN KÖNNEN, AM 2.AUG.1984 IN DER "NORDERSTEDTER ZEITUNG", AM 1.AUG.1984 IM "HEIMATSPIEGEL" UND AM 1.AUG.1984 IN DER "SEGEBERGER ZEITUNG" ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN.
NORDERSTEDT, DEN 23.JUL 1986 STADT NORDERSTEDT DER BÜRGERMEISTER

5. DEN KATASTERMÄSSIGE BESTAND AM 2.SEP.1985 SOWIE DIE GEOMETRISCHEN FESTLEGUNGEN DER NEUEN STÄDTEBAULICHEN PLANUNG WERDEN ALS RICHTIG BESCHEINIGT.
BAD SEGEBERG, DEN 8.JUL.1986
KATASTERAMT
Regierungsvermessungsrat

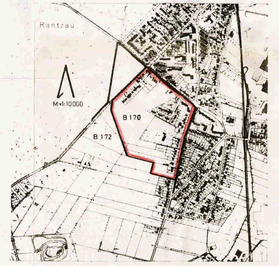
6. DER BEBAUUNGSPLAN, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), WURDE AM 5.NOV.1985 VON DER STADTVERTRETUNG ALS SATZUNG BESCHLOSSEN. DIE BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN WURDE MIT BESCHLUSS DER STADTVERTRETUNG VOM 13.FEB.1986 GEBILLIGT.
NORDERSTEDT, DEN 23.JUL 1986 STADT NORDERSTEDT DER BÜRGERMEISTER

7. DIE GENEHMIGUNG DIESER BEBAUUNGSPLANSATZUNG, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), WURDE MIT ERLASS DES INNENMINISTERS DES LANDES SCHLESWIG- HOLSTEIN VOM 19.DEZ.1986 AZ.: IV 530a-512.113-40.41(70) MIT AUFLAGEN UND HINWEISEN ERTEILT.
NORDERSTEDT, DEN 04.DEZ.1986 STADT NORDERSTEDT DER BÜRGERMEISTER

8. DIE AUFLAGEN WERDEN DURCH DEN SATZUNGSÄNDERNDEN BESCHLUSS DER STADTVERTRETUNG VOM 11.SEP.1986 ERFÜLLT. DIE HINWEISE SIND BEACHTET. DIE AUFLAGENERFÜLLUNG WURDE MIT ERLASS DES INNENMINISTERS DES LANDES SCHLESWIG- HOLSTEIN VOM 04.NOV.1986 AZ.: IV 530a-512.113-40.41(70) BESTÄTIGT.
NORDERSTEDT, DEN 14.NOV.1986 STADT NORDERSTEDT DER BÜRGERMEISTER

9. DIE BEBAUUNGSPLANSATZUNG, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), WIRD HIERMIT AUSGEFERTIGT.
NORDERSTEDT, DEN 04.DEZ.1986 STADT NORDERSTEDT DER BÜRGERMEISTER

10. DIE GENEHMIGUNG DIESER BEBAUUNGSPLANSATZUNG SOWIE DIE STELLE, BEI DER DER PLAN AUF DAUER WÄHREND DER DIENSTSTUNDEN VON JEDERMANN EINGESEHEN WERDEN KANN, SIND VOM 17.DEZ.1986 BIS ZUM 30.JAN.1987 ORTSÜBLICH BEKANNTGEMACHT WORDEN. IN DER BEKANNTMACHUNG IST AUF DIE GELTENDMACHUNG DER VERLETZUNG VON VERFAHRENS- UND FORMVORSCHRIFTEN UND DIE RECHTSFOLGEN (§ 155 A ABS. 4 BBauG) SOWIE AUF FÄLLIGKEIT UND ERLÖSCHEN VON ENTSCHÄDIGUNGSANSPRÜCHEN (§ 44 C BBauG) HINGEWIESEN WORDEN. DIE SATZUNG IST MIT MIN AM 16.DEZ.1986 RECHTSVERBINDLICH GEWORDEN.
NORDERSTEDT, DEN 23.JUL 1987 STADT NORDERSTEDT DER BÜRGERMEISTER



STADT NORDERSTEDT
611 PLANUNGSABTEILUNG

BEBAUUNGSPLAN NR.170
GEBIET: "AM FORST RANTZAU"

PLAN NR.					
ENTWURF:		BEARBEITET	GEZEICHNET	GEÄNDERT	GEÄNDERT	GEÄNDERT
	NAME	HS.HA.	SCHR.			
	DATUM	11.85				
MAßSTAB 1:1000	NORDERSTEDT, DEN 11.85 / 30.05 / 26.10 / 24.9.86					