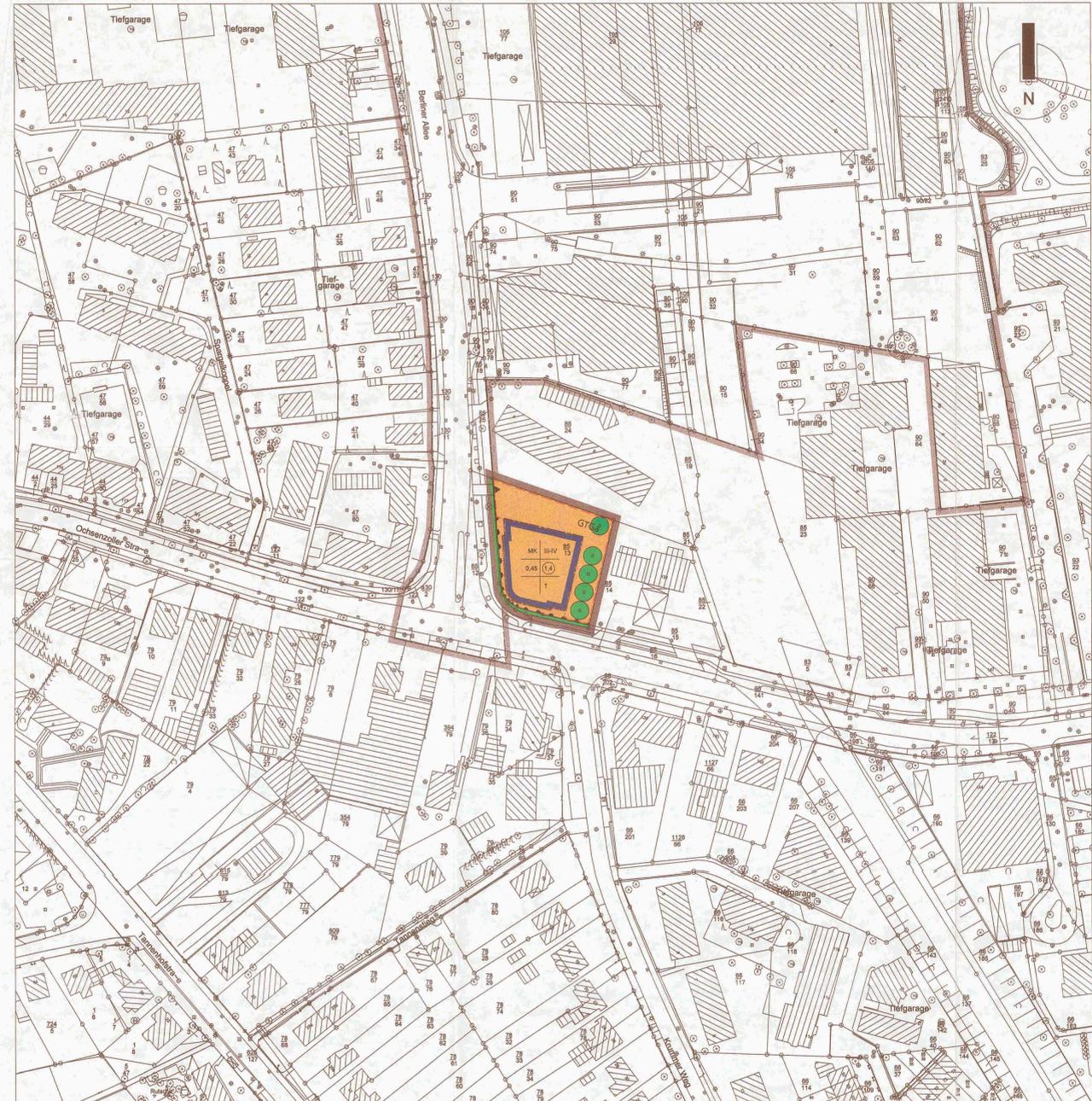


Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr. 180 -Norderstedt-, 5. Änderung

"Verwaltungsgebäude nördlich Ochsenzoller Straße / östlich Berliner Allee" Gebiet: Flurstück 85/13, Flur 15, Gemarkung Garstedt

Es gilt die Baunutzungsverordnung von 1990
Planzeichnung (Teil A) M. 1:1000



Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlußfassung durch die Stadtvertretung vom 28.10.2004 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 180 -Norderstedt-, 4. Änderung für das Gebiet: Flurstück 85/13, Flur 15, Gemarkung Garstedt aus dem Teil A - Planzeichnung - und dem Teil B - Text - erlassen.

ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNG	RECHTSGRUNDLAGE
1. FESTSETZUNGEN (Anordnungen normativen Inhalts)		
Art der baulichen Nutzung		
MK	Kerngebiet	§ 9 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		
z.B. 0,5	Geschossflächenzahl (Höchstmaß)	§ 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
z.B. 0,4	Grundflächenzahl (Höchstmaß)	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
z.B. III-IV	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		
	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
Verkehrsflächen		
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Ein- und Ausfahrten	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Sonstige Planzeichen		
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
	Gemeinschaftsstellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB
	Anzupflanzende Bäume	§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB
2. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER		
	Vorhandene Flurstücksgrenzen	
	Bezeichnung des Baugebiets	
	Flurstücksbezeichnung	
	Vorhandene bauliche Anlagen	
	Standort Baum	
	Arcaden und Durchgänge	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs eines angrenzenden Bebauungsplans	
Besondere schallschutztechnische Vorkehrungen		
	Lärmpegelbereich III nach DIN 4109	
	Lärmpegelbereich IV nach DIN 4109	
	Lärmpegelbereich V nach DIN 4109	

Textteil B

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

- Im Kerngebiet sind Tankstellen gem. § 7 (2) 5 BauNVO generell unzulässig.
- Im Kerngebiet sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 7 (2) 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) unzulässig.
- Die Zulässigkeit von Wohnungen gem. § 7 (2) 7 BauNVO nur im 4. Geschoß.
- Abweichend von § 19 (4) 2 BauNVO bleiben im Kerngebiet mit einer GRZ von 0,45 Tiefgaragen von der GRZ Berechnung gem. § 19 (4) 2 BauNVO unberücksichtigt.
- Eine Firsthöhe von 14,50 m wird nicht überschritten.

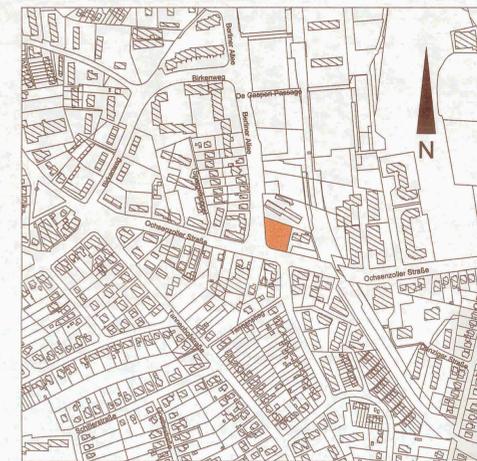
2. Immissionsschutz

- Die Süd- und Westfassaden des Gebäudes befinden sich im Lärmpegelbereich V, die Ost- bzw. Nordfassaden in den Lärmpegelbereichen III-IV. Entsprechende konstruktive Maßnahmen des passiven Schallschutzes sind vorzusehen.

3. Sonstige Festsetzungen

- Müllanlagen sind einzugrünen oder in Sichtmauerwerk auszuführen.
- Die in der Planzeichnung festgesetzten Bäume und Hecken sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige Bäume und Hecken zu ersetzen.
- Die Dachfläche des obersten Geschosses ist extensiv zu begrünen.
- Alle Weg-, Stellplatz- und Platzflächen sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die für die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich hindernden Befestigungen - wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung - sind unzulässig (§ 9 (1) 20 BauGB).
- Die Eingriffe des Bebauungsplans B 180 Norderstedt, 5. Änderung verursachen einen Ausgleichsbedarf von 665,5 m². Das Ausgleichsdefizit wird als Grünlandextensivierung auf einer 1331 m² großen stadteigenen Fläche „südlich Deckerberg“, Flur 9, Flurstück 4/3 (tlw.), 3/7 (tlw.), 14/2 (tlw.) und 17/3 (tlw.), Gemarkung Harksheide, kompensiert. Diese Fläche wird dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 180 Norderstedt, 5. Änderung, zugeordnet (§ 9 (1) 20 BauGB).

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 28.10.2003. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Norderstedter Zeitung" am 19.11.2003 erfolgt.
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 23.10.2003 und vom 24.10.2003 bis 21.11.2003 durchgeführt.
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.06.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr hat am 03.06.2004 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 180 Norderstedt, 5. Änderung "Verwaltungsgebäude nördlich Ochsenzoller Straße/östlich Berliner Allee" 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 28.06.2004 bis 28.07.2004 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 16.06.2004 in der "Norderstedter Zeitung" ortsüblich bekannt gemacht.
Norderstedt, den 09. Dez. 2004
Stadt Norderstedt
- Der katastermäßige Bestand am 30.11.2004 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Bad Segeberg, den 2. Dez. 2004
Katasteramt
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 26.10.2004 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 26.10.2004 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
Norderstedt, den 09. Dez. 2004
Stadt Norderstedt
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.
Norderstedt, den 09. Dez. 2004
Stadt Norderstedt
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 07.01.2005, 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, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 07.01.2005, in Kraft getreten.
Norderstedt, den 10. Jan. 2005
Stadt Norderstedt



Übersichtsplan M.: 1:5000

Stadt		Norderstedt	
Amt 60 Team 6013		Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr Stadtplanung	
	Name	Datum	
	Roß	29.08.2003	
	Fernandez	29.08.2003	
B 180 Norderstedt, 5. Änd.			
	Hobaus Hinz & Beffel i. A. Schullen	22.01.2004	
	Hobaus Hinz & Beffel i. A. Schullen	28.03.2004	
	Hobaus Hinz & Beffel i. A. Schullen	01.06.2004	
	Hobaus Hinz & Beffel i. A. Schullen	10.06.2004	
	Hobaus Hinz & Beffel i. A. Schullen	02.11.2004	
	Hobaus Hinz & Beffel i. A. Schullen	13.01.2005	
Maßstab 1:1000		Norderstedt, 13.01.2005	