

SATZUNG DER STADT NORDERSTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.235

GEBIET: „KIELORT“ VERLÄNGERUNG KIELORT / KIELORTRING
ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG VON 1990 BGBL. I S.1763

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBL. IS 2141) sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom 21. 8. 99 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 235 für das Gebiet: „Kielort“ - Verlängerung Kielort/Kielortring, bestehend aus dem Teil A -Planzeichnung- und dem Teil B -Text-, erlassen.

Teil A -Planzeichnung M.1:1000-



ZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGE
1. FESTSETZUNGEN (ANORDNUNGEN NORMATIV INHALTS)		
	GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES	§ 9(7) BBAUG
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9(11) BBAUG
WR	REINES WOHNGEBIET	§ 3 BAUNVO
WA	ALLGEMEINES WOHNGEBIET	§ 4 BAUNVO
MI	MISCHGEBIET	§ 6 BAUNVO
	ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN	§ 9(11) BBAUG
	EINSCHL. PARKFLÄCHEN UND BEGLEITGRÜN	
	STRASSENBEREICHSGRENZLINIE	
	VERKEHRSFLÄCHEN BESONDERER ZWECKBESTIMMUNG -MISCHVERKEHRSFLÄCHE, GEHEMFAHRRADLEN-	
II	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	§ 9(11) BBAUG
0,7	ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE	§ 17(4) BAUNVO
0,3	GESCHOSSFLÄCHENZHL.	§ 20 BAUNVO
	GRUNDFLÄCHENZHL.	§ 19 BAUNVO
	GRENZE UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNG	§ 19(8) BAUNVO
g	BAUWEISE	§ 9(12) BBAUG
0	GESCHLOSSENE BAUWEISE	§ 22(0) BAUNVO
	OFFENE BAUWEISE	§ 22(2) BAUNVO
	ÜBERBAUBARE UND NICHTÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN	§ 9(12) BBAUG
	BAULINIE	§ 23 BAUNVO
	BAUGRENZE	§ 23 BAUNVO
	VERSORGUNGSFLÄCHE E-ANLAGE	§ 9(11) BBAUG
	ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE	§ 9(11) BBAUG
	PRIVATE GRÜNFLÄCHE	§ 9(11) BBAUG
	ZWECKBESTIMMUNG	§ 9(11) BBAUG
	PARKANLAGE ÖFFENTLICH	
	SPIELPLATZ PRIVAT	
	SPIELPLATZ ÖFFENTLICH	
	MIT GEH-, (GE)LEITUNGS-(LE) UND FAHRRECHT (FA) ZU BELASTENDE FLÄCHEN ZUGUNSTEN DER STADT NORDERSTEDT (STN) UND DER ANLIEGER (A)	§ 9(12) BBAUG
	STELLPLÄTZE (ST) / CARPORTS	§ 9(14) BBAUG
	LÄRMSCHUTZWAND	§ 9(12) BBAUG
	ANPFLANZEN VON BÄUMEN	§ 9(12) BBAUG
	BINDUNG FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN	§ 9(12) BBAUG
	KÜNFTIG ENTFALLENDE BÄUME	
2. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER		
	VORHANDENE BAULICHE ANLAGEN	
	BÖSCHUNG KÜNFTIG FORTFALLEND / HERZUSTELLEN	
	VORHANDENE FLURSTÜCKSBEZEICHNUNGEN	
	VORHANDENE FLURSTÜCKSGRENZEN	
	KÜNFTIG FORTFALLENDE FLURSTÜCKSGRENZEN	
	SONSTIGE ABGRENZUNGEN	
	IN AUSSICHT GENOMMENE WEGE	
	BEZEICHNUNG DER BAUGEBIETE	
	BEZEICHNUNG DER QUERSCHNITTE	
	REGENWASSERRÜCKHALTEBECKEN MIT EIN- UND AUSLAUF	§ 9(6) BBAUG
3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN		

Teil B -Text -

Planungsrechtliche Festsetzungen

- In allen Baugebieten sind je selbständige Einheit (Gebäude) oder Hausgruppe nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig. (§ 9 Abs.1 Nr. 6 BauGB)
- Als Nebenanlagen sind in den Baugebieten A - G nur Garten- und Gerätehäuser bis zu einer Größe von 12 m² zulässig. Sie sind nur in angebotener Form an Garagen/Carport bzw. am Gebäude zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
- In den Baugebieten A - G kann die in der Planzeichnung festgesetzte GRZ und GFZ für Einzelgrundstücke bei Mittelhäusern überschritten werden, wenn sich die Überschreitung durch Teilung einer größeren Grundstücksfläche (Baugelände) ergibt, die als Ganzes den Festsetzungen entsprechend bebaut ist. (§ 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO)
- In den Baugebieten A - G darf die festgesetzte Zahl der Vollgeschosse ausnahmsweise um ein Geschoss überschritten werden, wenn es sich um ein Staffgeschoss, d.h. ein an mindestens einer der Hauptebenen um mind. 1,50 m zurückgesetztes Geschoss handelt. In diesen Fällen darf die zulässige Geschosshöhe ausnahmsweise um die in diesem Geschoss nach § 20 (3) BauNVO anzurechnende Fläche überschritten werden. (§ 21 Abs. 1 BauGB)
- In den Fällen der Textziffer 4 darf eine Gebäudehöhe (Firsthöhe) von 10,0 m nicht überschritten werden. (§ 9 (2) BauGB)

Grünplanerische Festsetzungen

- Die öffentlichen Verkehrsflächen sind mit einer straßenbegleitenden Baumpflanzung zu versehen. Unter diesem Bereich dürfen keine Ver- und Entsorgungsleitungen liegen. Die Bäume sollen im Abstand von 10 m unter Berücksichtigung der Grundstücksabstände gepflanzt werden.
- In den Erschließungsstraßen sind für die Begrünung Säulen-Hatthobchen (Carpinus betulus „Fastigiata“), Säulen-Eibereichen (Corylus aviculata „Fastigiata“), Rotdornen (Crataegus laevigata „Pauli“ Scarlet), Kegelfeldahorn (Acer campestre „Elfsjikk“) und / oder Apfelfarn (Crataegus x lavalle „Carrier“), Höchstmaß Stammumfang 18/20 cm - zu verwenden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Carports sind mit Rank-/Schlinggewächsen zu begrünen und mit einer flächengründigen, extensiven Dachbegrünung zu versehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Im Kronenbereich-einschl. eines 1,5 m breiten Schutzstreifens - der mit einem Erhaltungszustand festgesetzten Bäume sind Abgraben, Geländeerhöhungen und Verlegungen unzulässig. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen gem. Textziff. 7 vorzunehmen. Im Fall der unvermeidbaren Abweichung von Satz 1 ist der Erhalt der Bäume durch fachgerechten Kronenschnitt und /oder fachgerechte Wurzelbehaltung zu sichern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- Das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und privat befestigten Flächen von denen kein Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser zu erwarten ist, ist auf den jeweiligen Baugrundstücken zu versickern. Ausnahmen sind zulässig soweit durch Bodenuntersuchungen keine Versickerungsfähigkeit nachgewiesen wird. (§ 9(1) Nr. 20 BauGB)
- Das vorhandene Geländerelev darf in den Baugartenern nicht, der Grünfläche-Reparaturarbeiten durch die Anlage der Erschließungsstraßen und der Hilfenlagen der Hausgruppen nicht durch Aufbahrungen / Abgraben von mehr als 50 cm verändert werden. (§ 9 (1) 20 BauGB)

Bauordnungrechtliche Festsetzungen

- Die Wohngebäude sind bei zweigeschossiger Bauweise mit geneigten Dächern bis 40° zu versehen. In den Fällen der Ziff. 5 darf die Dachneigung 22 ° nicht übersteigen.
- Standorte von Abfallbehältern außerhalb von Gebäuden sind in geeigneter Weise einzuräumen (Laubböden, immergrüne Laubbäume), oder in Abfallbehälterkästen unterzubringen. Diese sind auch entsprechend einzuräumen.
- Auf den festgesetzten Stellplatzflächen in den Vorgartensflächen der Baugebiete A-F sind für jeden Teil (WE) der Hausgruppe ein Carport zu errichten. Diese sind auf den Mittelgrundstücken der Reihenhäuser jeweils paarweise zusammenzufassen. Carports sind in Höhenweise zu errichten. Ausnahmsweise können Metallkonstruktionen zugelassen werden.
- Terrassenabgränzungen sind bis 2,0 m Höhe und 3,50 m Tiefe zulässig. Sie sind im gleichen Fassadenmaterial wie das Hauptgebäude oder aus Holz zu errichten. Terrassenabgränzungen sind unzulässig, wenn bereits durch Nebenanlagen nach Ziff. 2 Abgränzungen erfolgt sind.
- Als Einfriedigung zu den Erschließungsstraßen und Wegen und Grünflächen sind nur Laubholz - Hecken (z.B. Buchen, Feldahorn, Weißdorn) - zulässig. Grundstücksseitig dahinter sind Drahtzäune bis 0,80 m Höhe erlaubt.
- Pro Wohnanlage sind mind. 1,5 Stellplätze im Rahmen der Realisierung der Bauvorhaben nachzuweisen.

Stand: 01.07.1999

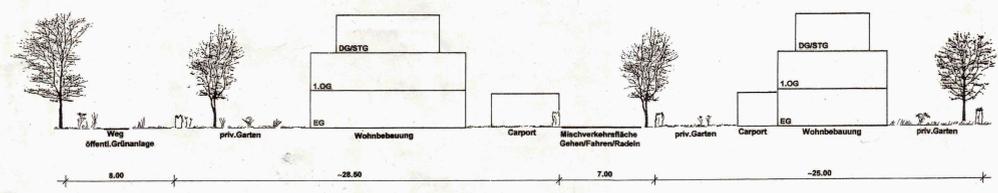
1. Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom ...
 Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 9 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am ...
 Auf Beschluss vom ... wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB § 13 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen.
 Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
 Der Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr hat am ... den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung - und Teil B - Text - sowie die Begründung hat in der Zeit vom ... bis ... zum ... während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können in der ...
 Norderstedt, den ...
 2. Der katastermäßige Bestand am 3. Aug. 1999 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
 Bad Segeberg, den 11. Nov. 1999
 3. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
 Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung ...
 Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung hat in der Zeit vom ... bis ... während der Dienststunden erneut öffentlich ausliegen. Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu dem Gebieten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können am ... in der ... Norderstedter Zeitung ...

ortsüblich-bekanntgemacht.
 Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 13 Nr. 2 BauGB durchgeführt.
 Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am ... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss geteilt.
 Norderstedt, den ...
 4. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet und ist bekanntzumachen.
 Norderstedt, den ...
 5. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung um 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 ... in der „Norderstedter Zeitung“ bekanntgemacht worden.
 In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit einer Vorlegung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entscheidungssprüche geltend zu machen und das Ersuchen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am ... in Kraft getreten.
 Norderstedt, den ...

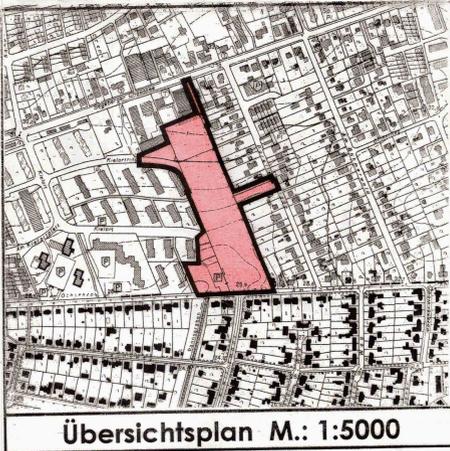
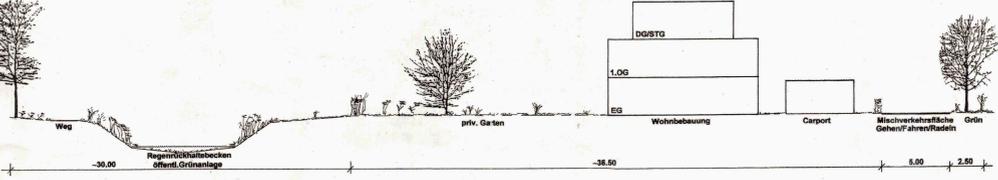
QUERSCHNITTE M 1:200

DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

SCHNITT I-I



SCHNITT II-II



STADT NORDERSTEDT
 Amt 69 Stadt als Lebensraum
 Team 697 Planung

Name	Datum
Bearbeiter	Deutenbach
Gesamtheit	nps + partner
Ergänzt	Juni 99
Gekündigt	nps + partner Oktober 99
Gekündigt	
Gekündigt	
Gekündigt	
Gekündigt	

Maßstab 1:1000
 Norderstedt, den 06.05.99