

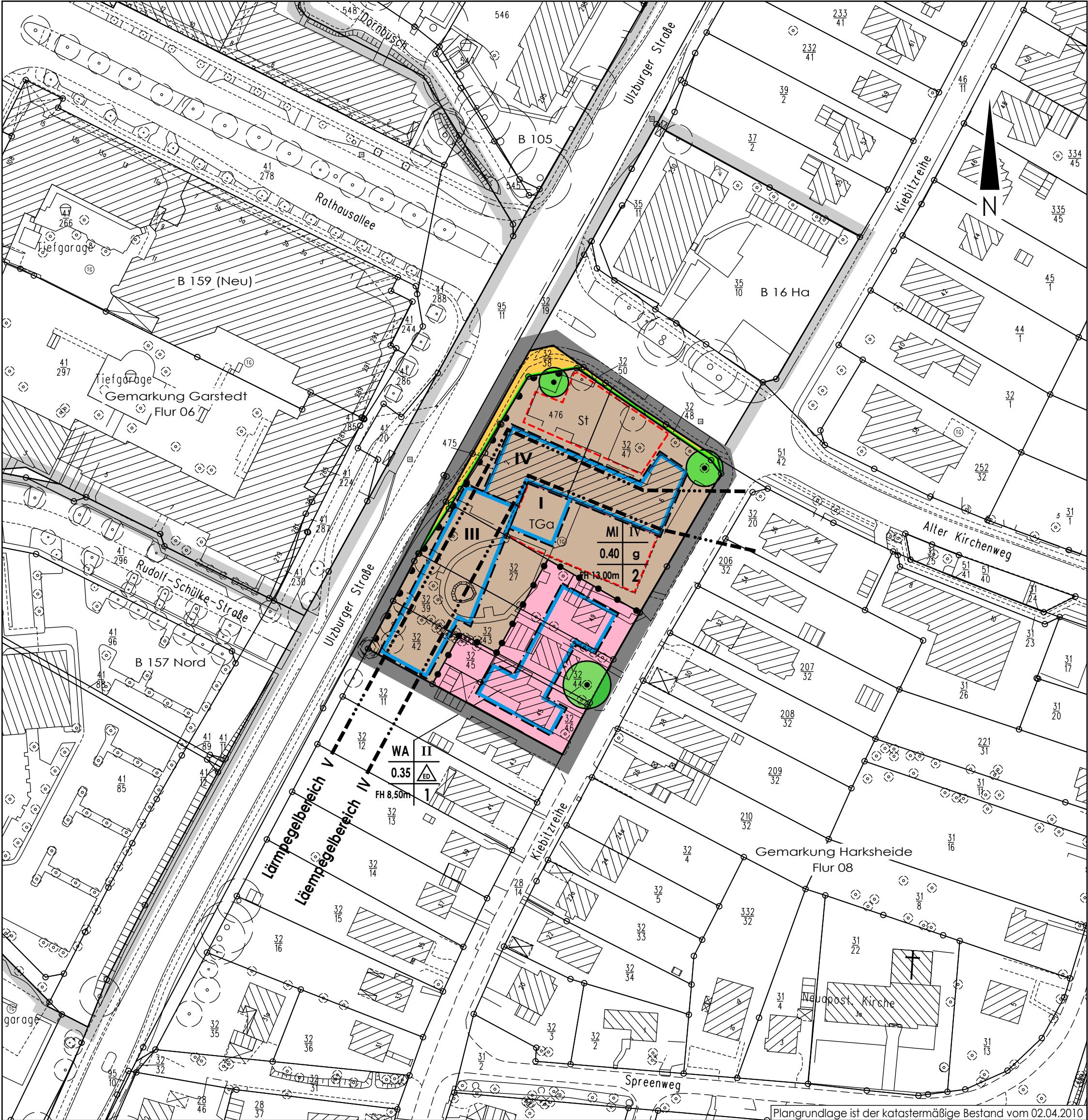
Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr. 260 Norderstedt "Haus Hog'n Dor"

Gebiet: Ecke Alter Kirchenweg / Ulzburger Straße / westlich Kiebitzreihe / nördlich Kiebitzreihe Nr. 43

Es gilt die Baunutzungsverordnung von 1990

Teil A - Planzeichnung -

M 1 : 1000



Aufgrund des § 10 des Bougesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom 08.06.2010 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 260 Norderstedt "Haus Hog'n Dor" für das Gebiet: Ecke Alter Kirchenweg / Ulzburger Straße / westlich Kiebitzreihe / nördlich Kiebitzreihe Nr. 43, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Zeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
-------------	-------------	-----------------

1. Festsetzungen (Anordnungen normativen Inhalts)

Art der baulichen Nutzung

WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
MI	Mischgebiet	§ 6 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

z.B. 0,4	Grundflächenzahl (Höchstmaß)	§ 16 ff BauNVO
z.B. III	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)	§ 16 ff BauNVO
z.B. OK 10,5 m	Höchstmaß baulicher Anlagen in ... m über einem Bezugspunkt (TH Traufhöhe, FH Firsthöhe, GH Gebäudehöhe)	§ 16 ff BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 16 ff BauNVO
Schlossene Bauweise	§ 16 ff BauNVO
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
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
----------------------	--------------------------

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
Stellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Tiefgaragen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets	§ 16 Abs. 5 BauNVO
Lärmpegelbereich IV	
Lärmpegelbereich V	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB

2. Darstellung ohne Normcharakter

Vorhandene Flurstücksgrenzen	
Bezeichnung des Baugebiets	
Flurstücksbezeichnung	
Flurgrenze	
Vorhandene bauliche Anlagen	
Standort Baum	
Arkaden und Durchgänge	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs eines angrenzenden Bebauungsplans	

Teil B - Text -

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

- Im Baugebiet 1 sind von den nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig, die Nr. 4 (Gartenbaubetriebe), und Nr. 5 (Tankstellen).
- Im den Baugebiet 2 sind von den nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Arten von Nutzungen nicht zulässig: die Nr. 3 (Einzelhandelsbetriebe), Nr. 4 (sonstige Gewerbebetriebe), Nr.6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten).
- Im Baugebiet 2 sind die nach § 6 Abs. 3. BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

- Die im Baugebiet 2 festgesetzte Tiefgarage darf ausschließlich von der Straße Kibitzreihe zugefahren werden.
- Stellplätze, Carports und Garagen sind außerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Flächen nicht zulässig.
- Im Baugebiet 2 darf gemäß § 19 Abs.4 BauGB die festgesetzte Grundfläche durch bauliche Anlagen i.S. des § 19 Abs. 4 BauNVO um 80 % überschritten werden.
- Nebenanlagen (Gerätehäuschen, Fahrradschuppen etc.) sind in den Baugebieten außerhalb der überbaubaren Flächen, nur bis zu einer Größe von 30 m² zulässig, mit Ausnahme der Vorgärten parallel zur Ulzburger Straße und Alter Kirchenweg.

3. Anpflanzungen sowie Bindungen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

- Geländeaufhöhungen bzw. Abgrabungen innerhalb des Kronenbereichs plus 1,5 m Abstand der, als zu erhaltend, festgesetzten Bäume sind nicht zulässig. Ausnahmsweise sind unvermeidbare Abweichungen von Satz 1 nur im Bereich von Erschließungsanlagen zulässig. Dabei ist der Erhalt der Bäume durch fachgerechten Kronenchnitt u. / o. fachgerechte Wurzelbehandlung zu sichern.
- Für die mit Anpflanzungs- und Erhaltungsbinding festgesetzten Gehölze sind bei deren Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- Die Kronenbereiche einschließlich eines 1,50 m breiten Schutzstreifens der als zu erhaltend festgesetzten Bäume, sind von jeglichen baulichen Nebenanlagen, auch bauordnungsgemäß genehmigungsfreien und in den Abstandsflächen zulässigen Anlagen, sowie Stellplätzen, Garagen, Carports, Terrassen, Wege und Feuerwehrazufahrten freizuhalten.
- Nicht überbaute Tiefgaragenbereiche sind zu begrünen. Tiefgaragenzufahrten sind mit berankten Pergolen zu überspannen. Sichtbare Außenwände der Tiefgarage sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Oberirdische Stellplatzanlagen sind durch die Pflanzung von Laubhecken einzulassen.
- Die Eingriffe des Bebauungsplanes Nr. 260 verursachen einen planexternen Ausgleichsbedarf, der durch eine Flächeninanspruchnahme von 900 m² als Grünlandextensivierung auf dem Ökokoonto der Stadt in Garstedt, Flur 5, Flurstück 42/7 nachgewiesen wird.
- Das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen, Wohnwegen und privaten, befestigten Flächen, von denen kein Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser zu erwarten ist, ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

4. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen

- Entlang der Ulzburger Straße und am Alten Kirchenweg sind zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Verkehrs- immissionen an den der Lärmquelle direkt und seitlich zugewandten Außenbauteilen der straßenbegleitenden Bebauung Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Dabei sind entsprechend der festgesetzten Lärmpegelbereichen Außenwände, Fenster und Lüftungsanlagen mit den, den Lärmpegelbereichen zugeordneten Schalldämm-Maßen nach der DIN 4109 auszubilden. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dem Abschnitt 5, Tabelle 8- 10 der DIN 4109 zu entnehmen.
- Im Lärmpegelbereich IV und V sind dem Wohnen dienende Außenanlagen (Terrassen, Balkone, etc.) nicht zulässig. Besonders schutzbedürftige Räume (z.B. Schlafzimmer) sind zur lärmabgewandten Seite des Hauses auszurichten. Ausnahmsweise kann die Anordnung besonders schutzbedürftiger Räume zur lärmzugewandten Seite zugelassen werden. Dabei sind in dem Baugebiet 2 für die straßenseitigen Aufenthaltsräume schallschluckende Lüftungen Doppeltfenster oder verglaste Vorbauten vorzusehen, die auch in Lüftungsstellung das geforderte Schalldämmmaß sicherstellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Die Fassadengestaltung des Erweiterungsbaus im Baugebiet 2 hat unter Verwendung rot / rotbrauner Ziegel zu erfolgen. Eine Beschränkung auf Teilflächen ist zulässig.
- Werbeanlagen, ausgenommen der Name der Betriebsstätte, sind oberhalb des 1. Vollgeschosses nicht zulässig. Fremdwerbung ist grundsätzlich ausgeschlossen.
- Im Bereich der Grundstückseinfahrten sind Einfriedigungen zur Einhaltung notwendiger Sichtflächen nicht höher als 0,70 m zulässig, auf einer Länge von beidseitig 2,50 m.

Hinweise:
Die geplanten Gehölzmaßnahmen müssen außerhalb der gesetzlichen Schutzfrist 01.03.-30.09. (§ 34 LNatSchG) stattfinden, um ein Befruchtungserfordernis zu vermeiden.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzgebietsverordnung Langenhorn / Glashütte.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr vom 04.09.2008.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Norderstedter Zeitung" am 08.10.2008 erfolgt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 30.10.2008 durch Informationsveranstaltung und vom 31.10.2008 bis 28.11.2008 durch Auslegung durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 16.03.2009 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.02.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat am 04.02.2010 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 260 Norderstedt "Haus Hog'n Dor" 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 01.03.2010 bis 01.04.2010 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 17.02.2010 in der "Norderstedter Zeitung" ortsüblich bekannt gemacht.

Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 08.06.2010 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 08.06.2010 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Norderstedt, den 16.06.2010
Stadt Norderstedt
gez. Grote
Oberbürgermeister

2. Der katastermäßige Bestand am 20.07.2010 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

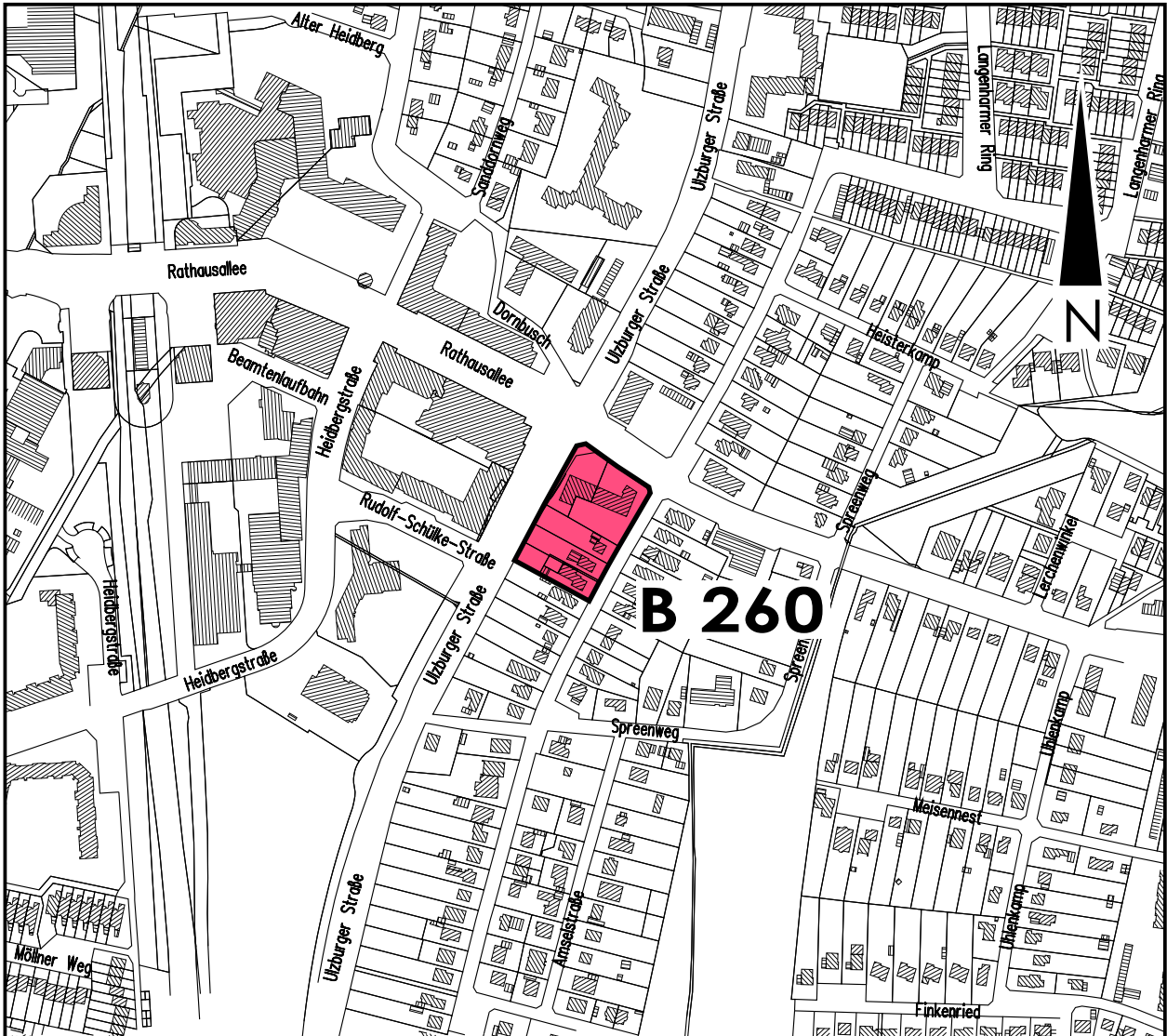
Bad Segeberg, den 27.07.2010
Katasteramt
gez. Klesen

3. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aus gefertigt und ist bekannt zu machen.

Norderstedt, den 29.07.2010
Stadt Norderstedt
gez. Grote
Oberbürgermeister

4. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 11.08.2010 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 (§ 216 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 mitlhin am 12.08.2010 in Kraft getreten.

Norderstedt, den 12.08.2010
Stadt Norderstedt
gez. Grote
Oberbürgermeister



Übersichtsplan M 1 : 5000

Stadt	Norderstedt		
Amt 60 Fachbereich 601 Team 6013	Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr Planung Stadtplanung		
Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr. 260 Norderstedt " Haus Hog'n Dor" Gebiet: Ecke Alter Kirchenweg / Ulzburger Straße / westlich Kiebitzreihe / nördlich Kiebitzreihe Nr.43		Name	Datum
	Bearbeitet	Deutenbach	März 2009
	Gezeichnet	v.Gruchalla	06.03.2009
	Ergänzt		
	Geändert	v.Gruchalla	15.12.2009
	Geändert		
	Geändert		
Maßstab 1: 1000	Norderstedt, den 12.08.2010		