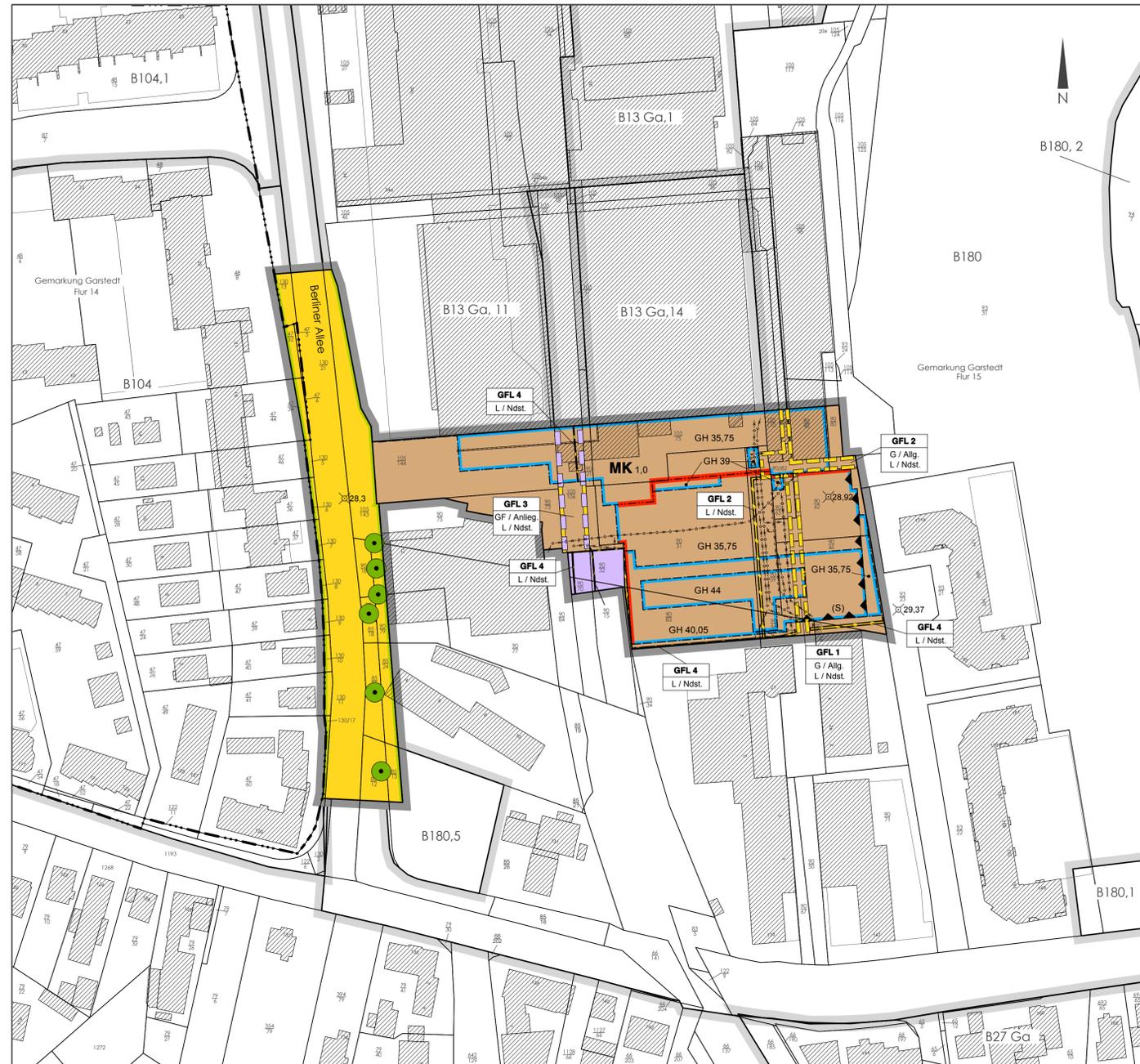


# Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr. 303 Norderstedt "Erweiterung Heroldcenter nach Süden"

## Gebiet: zwischen Berliner Allee und Willy-Brandt-Park, nördlich Ochsenzoller Straße

Es gilt die Baunutzungsverordnung von 1990

### Teil A - Planzeichnung



M 1:1000

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom 07.10.2014 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 303 Norderstedt "Erweiterung Heroldcenter nach Süden" für das Gebiet: zwischen Berliner Allee und Willy-Brandt-Park, nördlich Ochsenzoller Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

### Zeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
<b>1. Festsetzungen (Anordnungen normativen Inhalts)</b>		
<b>Art der baulichen Nutzung</b>		
	Kerngebiet	§ 9 Abs. 7 BauGB
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		
1,0	Grundflächenzahl (Höchstmaß)	§ 16 ff BauNVO
z.B. GH 44,05	Gebäudehöhe in m über NN (Höchstmaß)	§ 16 ff BauNVO
<b>Bauweise, Baugrenzen, Baulinien</b>		
	Baulinie	§ 23 Abs. 1 BauNVO
	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
<b>Verkehrsflächen</b>		
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	z.B. GFL 1	Nummerierung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
	G / Allg.	Bestimmung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
	L / Ndst.	Leitungsrecht zugunsten der Stadt Norderstedt
	G / Allg.	Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
	GF / Anlieg.	Geh- und Fahrrecht zugunsten des Anliegers
<b>Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>		
	Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
<b>Sonstige Planzeichen</b>		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7
	Lärmschutzwand	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
<b>2. Nachrichtliche Übernahmen</b>		
	Oberirdische Bahnanlage	
	Unterirdische Bahnanlage	
<b>3. Darstellung ohne Normcharakter</b>		
	Vorhandene Flurstücksgrenzen	
z.B. 28,3	Flurstücksbezeichnung	
	Flurgrenze	
	Vorhandene bauliche Anlagen	
	Akaden und Durchgänge	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs angrenzender Bebauungspläne	
	Vorhandene unterirdische Leitung (entfallend)	
	Vorhandene Geländeoberfläche über Normal Null	

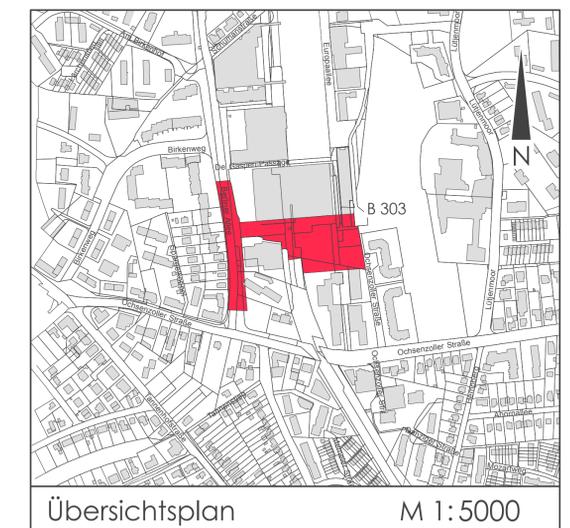
### Teil B - Textliche Festsetzungen

#### I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Absatz 1 BauGB)

- Im Kerngebiet sind Vergnügungsgelände, insbesondere Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, Weltbüros, Bodele und bardellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und Verkaufsfächen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)
- Im Kerngebiet sind die nach § 7 Absatz 2 Nummern 5 und 6 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen und Wohnungen für Aufsichtspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie die nach § 7 Absatz 3 Nummern 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen Tankstellen und Wohnungen unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
- Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Vordächer ist bis zu einer Tiefe von 2 m ausnahmsweise zulässig, wenn die Gestaltung des Gesamtbaukörpers nicht beeinträchtigt wird. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)
- Die mit "IS" bezeichnete Schutzwand ist in einer Höhe zu errichten, die aus Gründen des Immissionsschutzes zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm erforderlich ist. Sie darf jedoch höchstens 37,45 m über NN hoch sein. Auf die Errichtung einer Schutzwand kann verzichtet werden, wenn durch die abschirmende Wirkung eines Gebäudes oder durch andere in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen die Anforderungen des Satz 1 erfüllt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Die Fläche GFL 1 wird mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Norderstedt belastet. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Die Fläche GFL 2 wird mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Norderstedt belastet. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Die Fläche GFL 3 wird mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Anliegers und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Norderstedt belastet. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Die Flächen GFL 4 werden mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt Norderstedt belastet. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Die Lage der im Kerngebiet festgesetzten, mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt Norderstedt belasteten Flächen, der festgesetzten, mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Norderstedt belasteten Flächen sowie der festgesetzten, mit Geh- und Fahrrechten zugunsten des Anliegers belasteten Flächen kann örtlich variiert und um bis zu 5 m in ihrer Achse verschoben werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
- Für die Eingriffe durch den Bebauungsplan Nr. 303 werden die folgenden planexternen Ausgleichsflächen und -maßnahmen festgesetzt:  
Flurstück 42/7, Flur 5, Gemarkung Garstedt, Extensionierung der Grünlandnutzung auf einer 1.240 qm großen Teilfläche  
Flurstück 42/6, Flur 5, Gemarkung Garstedt: Anpflanzung von 34 großkronigen Laubbäumen, davon 21 Bäume zu Lasten der Kerngebietflächen und 13 Bäume zu Lasten der städtischen Verkehrsflächen.

#### II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Absatz 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben, Ballonwerbung und gas- oder luftgefüllte Werbeanlagen sind unzulässig. Alle Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen.
- Zulässig sind nur Werbeanlagen mit standortbezogener Eigenwerbung.



Übersichtsplan M 1:5000

### Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr vom 17.01.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Norderstedter Zeitung" am 20.02.2013 erfolgt.  
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 04.03.2013 und vom 05.03.2013 bis 02.04.2013 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 08.03.2013 unentgeltlich 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 27.03.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.  
Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat am 18.08.2013 den Entwurf des Bebauungsplanes 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 24.03.2014 bis 24.04.2014 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 12.03.2014 in der "Norderstedter Zeitung" ortsüblich bekannt gemacht.  
Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat am 05.06.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes nach der öffentlichen Auslegung geändert und zur erneuten Auslegung bestimmt. Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können.  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 3 BauGB mit Schreiben vom 17.06.2014 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 30.06.2014 bis 14.07.2014 während der Dienststunden nach § 4 Abs. 3 BauGB erneut öffentlich ausliegen. Die erneute öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 18.06.2014 in der "Norderstedter Zeitung", ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können.  
Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 07.10.2014 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.  
Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 07.10.2014 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.  
Norderstedt, den 07.11.2014  
Stadt Norderstedt  
gez. Grote DS  
Grote  
Oberbürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 24.06.2013 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.  
Bad Segeberg, den 17.12.2014  
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein  
gez. Jörg Wohleber DS
- Die Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.  
Norderstedt, den 07.11.2014  
Stadt Norderstedt  
gez. Grote DS  
Grote  
Oberbürgermeister
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan, die 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 19.11.2014 in der "Norderstedter Zeitung" ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verlehrens- 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 20.11.2014 in Kraft getreten.  
Norderstedt, den 02.12.2014  
Stadt Norderstedt  
gez. Grote DS  
Grote  
Oberbürgermeister

Stadt Norderstedt		Name		Datum	
Amt 60 Fachbereich 601 Team 6013		Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr Planung Stadtplanung			
Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr. 303 Norderstedt					
"Erweiterung Heroldcenter nach Süden"					
Gebiet: zwischen Berliner Allee und Willy-Brandt-Park, nördlich Ochsenzoller Straße					
Maßstab 1: 1000					
Norderstedt, den 09.05.2014					