

Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr. 34 Ga (Neufassung)

Gebiet: "Buchenweg, Platanenweg, Rüsternweg"

Für diesen Bebauungsplan gelten:
 1) Die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132/BGBl. II S. 889, 1122).
 2) Die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichnungsverordnung 1990 - PlanZVO) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 59).

Teil A - Planzeichnung - M 1 : 1.000



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Sachverständigen der Stadt Norderstedt vom 24.02.2004 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34 Ga (Neufassung), für das Gebiet "Buchenweg, Platanenweg, Rüsternweg", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Zeichenerklärung

PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNG	RECHTSGRUNDLAGE
-------------	-------------	-----------------

- Festsetzungen (Anordnungen normativen Inhalts)**
 - Art der baulichen Nutzung**
 - WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
 - z.B. WA 8 Wo Beschränkung der Zahl der Wohnungen je Treppenraum § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
 - Maß der baulichen Nutzung**
 - z.B. 0,4 Geschossflächenzahl (Höchstmaß) § 16 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
 - z.B. 0,4 Grundflächenzahl (Höchstmaß) § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
 - z.B. III Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß), Dachgeschoss nicht zulässig § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
 - z.B. III+D Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß), Dachgeschoss zulässig § 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - Baulinie § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
 - Baugrenze § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO
 - Verkehrsflächen**
 - Straßenverkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Öffentliche Parkfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Ein- bzw. Ausfahrten § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Umgrenzung von Lärmpegelbereichen**
 - Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelmaße § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
 - z.B. Lärmpegelbereich II LP II § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
 - Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
 - Anpflanzen von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
 - Erhaltung von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
 - Sonstige Planzeichen**
 - Mit Geh- und Fahrrechten zu Gunsten der Stadt Norderstedt zu belastende Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
 - Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen innerhalb eines Baugebiets § 16 Abs. 5 BauNVO
 - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
 - Tiefgaragenstellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
 - Stellplätze § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
 - Standorte für Müllammelplätze § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
 - Firstschrägung § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB

2. Kennzeichnungen und nachrichtliche Übernahme

Flächen für den überörtlichen Verkehr
 Bahnanlage § 9 Abs. 6 BauGB (Planfeststellungsbeschluss vom 13.03.1991)

3. Darstellung ohne Normcharakter

- Bestehende Gebäude
- Flurstücksnummern
- Einrichtungsverkehr
- Nummerierung der Baukörper
- Künftig fortfallende Bäume
- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- Künftig fortfallende Flurstücksgrenzen
- Flurgrenze
- Vermählung (alle Angaben in m)

Teil B - Text -

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9(1) BauGB

- Nutzungsbeschränkungen**
 - Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) ausgeschlossen. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO, § 4 Abs. 3 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Die festgesetzte GRZ darf in den Bauflächen für Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeroberfläche um bis zu 50% überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 19 BauNVO)
 - Bei der Berechnung der GRZ sind die Flächen von Dachgeschossen mit einzubeziehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO)
 - Die Errichtung eines Dachgeschosses ist nur in den im Plan festgesetzten Bereichen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 20 BauNVO)
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Tiefgaragen und Gemeinschaftsanlagen**
 - Oberirdische Stellplätze, Carports und Tiefgaragen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, § 12 und § 21a BauNVO)
 - Im Plangebiet sind mindestens 5 Spielflächen für Kleinkinder gemäß § 10 LBO anzulegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
- Höhenlage der baulichen Anlagen**
 - Die Firsthöhe darf bei dreigeschossigen Gebäuden ohne Dachgeschoss 10,50 m und bei dreigeschossigen Gebäuden mit Dachgeschoss 13,00 m - gemessen an der fertiggestellten OK Straßennitte der nächstgelegenen öffentlichen Verkehrsfläche - nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 2 BauGB, § 18 BauNVO)
- Maßnahmen für die Regelung des Wasserabflusses**
 - Der Oberflächenabfluss der überbaubaren Flächen ist so weit wie möglich auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 u. 20 BauGB)
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - Die Eingriffe des B-Plans 34 Ga (Neufassung) werden auf 4590 qm der stadteigenen Fläche "südlich Deckerberg" (Flur 9, Harksheide, Flurstücke 4/3 tw., 3/7 tw., 14/2 tw. und 17/13 tw.) kompensiert. Diese Flächen werden dem B-Plan 34 (Neufassung) zugeordnet. (§ 9 (1) 20 BauGB)
 - Fußwege, Stellplätze und Grundstückszufahrten sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindere Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind nicht zulässig. (§ 9 (1) 20 BauGB)
 - Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten Flächen wieder herzustellen. (§ 9 (1) 20 BauGB)
 - Freiflächen auf Tiefgaragen müssen mit Ausnahme von Verkehrsflächen und Terrassenbereichen eine Erdschichtbedeckung von mindestens 0,50 m bzw. mindestens 0,80 m für Baumpflanzungen aufweisen und begrünt werden. (§ 9 (1) 20 BauGB)
- Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz)**
 - In den Baukörpern A - E sind die Wohn- und Schlafräume über die lärmabgewandte Westseite zu belichten und belüften. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - Die Außenbauteile (Außenwände, Fenster, Lüftungsanlagen) sind entsprechend den lärmtechnischen Anforderungen der im Plan nach DN 4109 dargestellten Lärmpegelbereiche zu verwenden. Die Darstellung der Pegelbereiche ist inhaltlich Teil der Satzung. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmpegelbereich	maßgeb. Außenlärmpegel (A)	Außenlärmpegel für Außenbauteile in Wohnzonen	Außenlärmpegel für Außenbauteile in dB	Büroräume u. a.
I	55-60	50	50	50
II	61-65	50	50	50
III	66-70	50	50	50
IV	71-75	45	45	45

7.3 Bei Außenbauteilen, die aus mehreren Teilflächen unterschiedlicher Schalldämmung (z.B. Wand/Fenster) bestehen, gelten die Anforderungen an das aus den einzelnen Schalldämm-Maßen der Teilflächen berechneten resultierenden Schalldämm-Maß R_{w, res}. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Hinweis: Für Wohnräume mit einer Raumhöhe von etwa 2,50 m und Raumlängen von etwa 4,50 m oder mehr und einem Fensterflächenanteil von 10%-60% werden diese Forderungen im allgemeinen bei üblichen Wandkonstruktionen und den in folgender Tabelle angegebenen Fenstern erreicht:

Lärmpegelbereich	maßgeb. Außenlärmpegel (A)	Erst-Schalldämmklasse (bewertetes Schalldämmmaß R _w in einer fensterabhängigen Wohnung)	Außenbauteile in Wohnzonen	Büroräume u. a.
III	55-60	1 (25-29)	1 (25-29)	1 (25-29)
IV	61-65	2 (30-34)	2 (30-34)	2 (30-34)
V	66-70	3 (35-39)	3 (35-39)	3 (35-39)
VI	71-75	4 (40-44)	4 (40-44)	4 (40-44)

8 Pflanzbindungen und Pflanzflächen

- Für die festgesetzten Anpflanzungen sind einheimische und standortgerechte Gehölze gemäß folgender Pflanzliste zu verwenden (§ 9 (1) 25 a BauGB)
 Einzelbäume auf Stellplätzen sowie entlang von Straßen:
 Acer campestre Feld-Ahorn
 Acer platanoides Spitz-Ahorn
 Acer pseudoplatanus Berg-Ahorn
 Carpinus betulus Hainbuche
 Fraxinus excelsior Weißthorns-Göhrle
 Quercus robur Stieleiche
 Sorbus aucuparia Eberesche
 Sorbus intermedia Schwedische Mehlbeere
 Tilia spec. Linden-Arten
 Einzelbäume im Bereich der Müllammelplätze:
 Sorbus aucuparia Eberesche
 Sorbus intermedia Schwedische Mehlbeere

8.2 Alle neu zu pflanzenden Bäume in befestigten Flächen sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 10 qm zu versehen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern. (§ 9 (1) 25 a BauGB)

- Die Tiefgaragenzufahrt am Buchenweg ist mit Pergolen in Höhe des umliegenden Geländes zu überspannen und mit Schling- und Kletterpflanzen ausreichend und dauerhaft zu begrünen. Als schickere Variante der Tiefgarage sind dauerhaft zu begrünen. Für die Anpflanzung von Schling- und Kletterpflanzen ist ein Pflanzstreifen von mindestens 0,50 m Breite anzurichten. Je 2 m Wandlänge ist 1 Pflanze zu verwenden. (§ 9 (1) 25 a BauGB)
- Zu erhaltende Bäume innerhalb zukünftig befestigter Flächen sind durch geeignete Maßnahmen gegen Verdichtung und gegen Überfahren zu sichern. Bei den zu erhaltenden Bäumen sind innerhalb der Kronenbreite plus 2 m das Relief und der Boden zu erhalten. Dauerhafte Höhenveränderungen wie Abgrabungen oder Aufschüttungen sind unzulässig. Ver- und Entsorgungsleitungen sind außerhalb der Wurzelbereiche zu verlegen. (§ 9 (1) 25 b BauGB)

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (4) BauGB i. V. m. § 92 LBO

- Dächer**
 - Zulässig sind Flachdächer oder Pultdächer mit einer maximalen Neigung von 15°.
 - Die Gebäude A-F und die dazwischen liegenden eingeschossigen Nebenbaukörper sind mit extensiv begrüntem Dachern herzustellen.
- Fassaden**
 - Die Hauptflächen der Fassaden sind pro Baukörper einheitlich in rottem oder gelbem Ziegel herzustellen. Maximal 20 % der Fassadenflächen können in anderen Materialien gestaltet werden.
- Sockel und Wandhöhen**
 - Bei den Baukörpern A-F darf die Sockelhöhe 0,10 m (OKF) - bezogen auf die angrenzende private Stellplatzerschließung an der Hauseingangsseite - nicht überschreiten.
- Einfriedungen und Abfallbehälter**
 - Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind nur als Hecken aus Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,50m zulässig.
 - Abfallbehälter sind in Umfriedungen aus Holz oder Mauerwerk mit einer maximalen Höhe von 2,00 m - bezogen auf die angrenzende private Stellplatzerschließung - unterzubringen oder in voller Höhe durch Hecken oder Schling- und Kletterpflanzen einzugrenzen.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 24.08.2004 - Krc L.S.
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 26.09.2002 bis 25.10.2002 durchgeführt. Auf Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr vom 24.08.2004 - Krc L.S. wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 2 i.F. d. BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen.
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.08.2003 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr hat am 05.06.2003 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 25.08.2003 bis zum 26.09.2003 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können am 13.08.2005 in der "Norderstedter Zeitung" ortsüblich bekannt gemacht.
- Der katastrmäßige Bestand am 16.04.2004 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
 Bad Segeberg, den 12.08.2004
 L.S.
 gez. Floppa

7. Die Stadtvertretung hat die vorgeschlagenen Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 24.02.2004 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

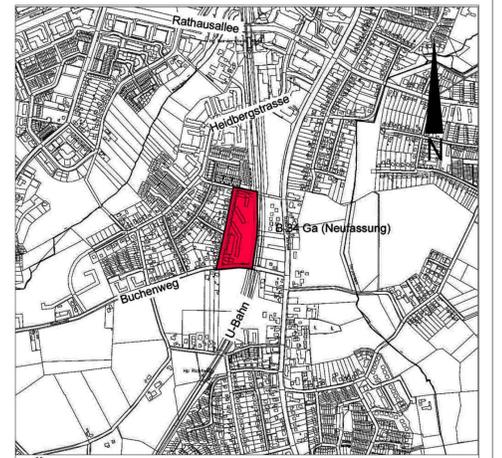
8. Der Entwurf des Bebauungsplans wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung haben in der Zeit vom 25.08.2003 bis zum 26.09.2003 während der Dienststunden erneut öffentlich ausliegen. (Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgeschrieben 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 13.08.2005 in der "Norderstedter Zeitung" ortsüblich bekannt gemacht.

Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i. V. m. § 13 Nr. 2 BauGB durchgeführt.

9. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 24.02.2004 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
 Norderstedt, den 24.08.2004
 L.S.
 gez. Grote
 Bürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausfertigt und ist bekanntzumachen.
 Norderstedt, den 24.08.2004
 L.S.
 gez. Grote
 Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplans 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 08.09.2004 in der "Norderstedter Zeitung" bekanntgemacht 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, Erhebungsansprüche geltend zu machen und das Ersuchen dieser Ansprüche (§ 214 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem 09.09.2004 in Kraft getreten.
 Norderstedt, den 09.09.2004
 L.S.
 gez. Grote
 Bürgermeister



Übersichtsplan		M: 1 : 10.000	
Stadt Norderstedt		Stadtentwicklung, Umwelt u. Verkehr	
Amt 60 Team 6014		Arbeitsgruppe Norderstedt-Mitte	
Bebauungsplan Nr. 34 Ga (Neufassung) Gebiet: "Buchenweg, Platanenweg, Rüsternweg"	Urschrift	Name	Datum
	Bearbeitet	K.Jennrich	31.10.2003
	Gezeichnet	C.Korczyk	31.10.2003
	Ergänzt		
	Geändert		
Maßstab 1 : 1.000		Norderstedt, den 31.10.2003	

PPL Planungsgesellschaft
 Prof. Dr. Inge Schürmann
 20379 Hamburg
 Telefon: 40 43 195 0
 Telefax: 40 43 195 100
 E-Mail: info@ppl-hh.de
 Internet: www.ppl-hh.de