

SATZUNG DER STADT NORDERSTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.143 1.ÄND. UND ERG.

GEBIET: ÖSTL. FALKENBERGSTRASSE / SÜDL. MOORWEG / NÖRDL. AM STADTPARK

ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG VON 1990

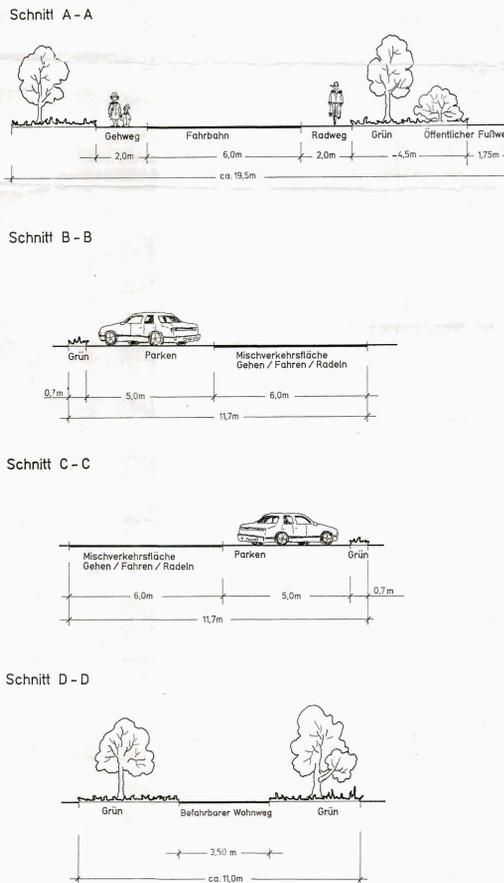
TEIL A - PLANZEICHNUNG- M. 1:1000



ZEICHENERKLÄRUNG

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
Festsetzungen (Anmerkungen normativen Inhalts)		
Art der baulichen Nutzung		
WR	Reine Wohngebiete	§ 3 BauNVO
WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
TGA	Umgrünung von Flächen für Tiefgaragen	§ 9 (1) 4 BauGB
St	Umgrünung von Flächen für Stellplätze und Gemeinschaftsstellplätze	§ 9 (1) 4 u. 22 BauGB
Maß der baulichen Nutzung		
z.B. 0,32	Grundflächenzahl (GRZ)	§ 16 ff. BauNVO
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze	§ 16 ff. BauNVO
Baugrenzen, Baulinie, Bauweise		
—	Baugrenze	§ 23 (3) BauNVO
o	Offene Bauweise	§ 22 (2) BauNVO
△	Abweichende Bauweise (s. Text-Ziff. 11)	§ 22 (4) BauNVO
△	Nur Hausgruppen zulässig	§ 22 (2) BauNVO
△	Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 (2) BauNVO
—	Baulinie	§ 23 (2) BauNVO
Verkehrsmöglichkeiten		
—	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	§ 9 (1) 11 BauGB
—	Straßenbegrenzungslinien	§ 9 (1) 11 BauGB
—	Verkehrsmöglichkeiten besonderer Zweckbestimmung - Mischverkehrsfläche - Verkehrsberuhigter Bereich	§ 9 (1) 11 BauGB
—	Öffentliche Parkflächen	§ 9 (1) 12 BauGB
—	Flächen für Versorgungsanlagen + Trafostation	§ 9 (1) 12 BauGB
Grünflächen		
—	Öffentliche Grünflächen	§ 9 (1) 15 BauGB
—	Bindung zum Anpflanzen von Bäumen	§ 9 (1) 25a BauGB
—	Bindung zum Anpflanzen von Knicks	§ 9 (1) 25b BauGB
—	Bindung zur Erhaltung von Bäumen	§ 9 (1) 20 BauGB
—	Bindung zur Erhaltung von Knicks	§ 9 (1) 20 BauGB
—	Umgrünung von Flächen für Massnahmen zum Schutz der Natur und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 16 (5) BauNVO
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 9 (1) 21 BauGB
—	Mit Geh-, Fahr-, (fa) und Leitungsrechten (le) zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger (A) und Versorgungsträger (V) bei schmalen Flächen	§ 9 (7) BauGB
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
Darstellung ohne Normcharakter		
—	Vorhandene bauliche Anlage Wohngebäude / Nebengebäude	
—	Künftig fortfallende bauliche Anlage	
12	Bezeichnung der Baugebiete	
67/18	Flurstückbezeichnung	
—	Vorhandene Flurstücksgrenze	
—	Künftig fortfallende Flurstücksgrenze	
A-A	Bezeichnung der Querschnitte	
—	Öffentlicher Fußweg im Grünzug	
—	Grenze der Lärmpegelbereiche (s. Teil B - Text -)	
—	Standort für Recyclingbehältern	

STRASSENQUERSCHNITTE M. 1:100 DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER



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 26.09.2000 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 143 1.Änd. und Erg. für das Gebiet: Östl. Falkenbergstr. / südl. Moorweg / nördl. Am Stadtpark, bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung - und dem Teil B - Text -, erlassen.

TEIL B - TEXT -

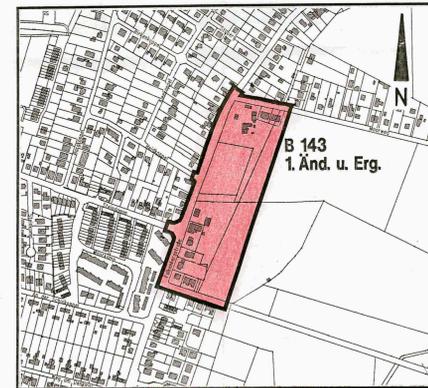
- Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)**
- In den Baugebieten 2,2a,3,8,13,14,15 sind je selbständiger Einheit (Gebäudeteil einer Hausgruppe, Doppelhaushälfte) nicht mehr als eine Wohnung zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
 - In den festgesetzten Reinen Wohngebieten (WR) sind die Ausnahmen nach § 4 (3) BauNVO sowie die nach § 13 BauNVO zulässigen Nutzungen freier Berufe, nicht zulässig. (§ 15 und 6) BauNVO
 - In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Ziff. 2-5 BauNVO nicht zulässig. (§ 16) BauNVO
 - Entlang der Falkenbergstraße sind zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Verkehrsmissionen an den der Lärmquelle direkt und seitlich zugewandten Außenbauteilen der straßenbegleitenden Bebauung Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Dabei sind entsprechend der festgesetzten Lärmpegelbereiche Außenwände, Fenster und Lüftungsanlagen mit den jeweiligen Lärmpegelbereichen zugeordneten Schalldämm-Maßen nach der DIN 4109 auszubilden.

A: Lärmpegelbereich IV	Außenbauteile	erf. R'w.res. 40 dB
B: Lärmpegelbereich III	Außenbauteile	erf. R'w.res. 35 dB
C: Lärmpegelbereich I - II	Außenbauteile	erf. R'w.res. 30 dB

 Ausnahmen zur jeweils nächst niedrigeren Stufe können an den rückwärtigen, straßenseitig abgewandten Gebäudeteilen zugelassen werden. (§ 9 (1) 24 BauGB)
 - Die in der Planzeichnung festgesetzte GRZ darf in den Baugebieten 4-7 u. 9-12 mit Anlagen gem. § 19 (4) BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. (§ 19 (4) BauNVO)
 - In den Baugebieten 2,7,8,12 kann die in der Planzeichnung festgesetzte GRZ und GFZ für Einzelgrundstücke von Mittelhäusern überschritten werden, wenn sich die Überschreitung durch Teilung einer größeren Grundstückeinschneidung ergibt, die als Ganzes den Festsetzungen entsprechend bebaut wird. (§ 17 (2) Nr. 2 BauNVO)
 - Der Grundstücksfläche i. Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO sind Flächenanteile an außerhalb des Baugrundstückes festgesetzten Gemeinschaftsanlagen i. Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB hinzuzurechnen. Dazu gehören auch die Gemeinschaftsanlagen an den als Geh- und Leitungsrechten festgesetzten privaten Erschließungswegen. (§ 21a (2) BauNVO)
 - Garten- / Gerätehäuser, sowie Abfallbehälterboxen als Nebenanlagen zu Teilen einer Hausgruppe, sind in den Baugebieten 2,7,8,12 jeweils nur bis zu einer Größe von 6 m² zulässig. Sie sind nur in angebotener Form am Gebäude zulässig. In den Baugebieten 1,3,13,14,15 sind freistehende Nebenanlagen der vorgenannten Form bis 10 m² in den Baugebieten 4,5,6,9,10,11 bis 20 m² zulässig. Anlagen zur Unterbringung der Abfallbehälter sind dabei durch Rank- und Schlinggewächse zu begrünen und in geeigneter Weise in die Freiflächen zu integrieren. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
 - Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist nur auf / in den im B-Plan festgesetzten Flächen und Anlagen zulässig. Ausnahmsweise können in den Baugruben mit Tiefgaragenfestsetzungen bis zu 5 oberirdische Stellplätze gestattet werden. (§ 9 (1) Ziff. 4 BauGB)
 - Die Sockelhöhen der Gebäude (Oberkante Ergeschoßfußboden) in den Quartieren 2a, 4a, 9a, 10a, 11a und 13 darf, bezogen auf die Höhe des angrenzenden Gehweges der Falkenbergstraße 0,15 m nicht überschreiten. In den übrigen Baugebieten ist eine Höhe bis 0,50 m zum angrenzenden öffentl. Verkehrsfläche zulässig. Ausnahmsweise kann in den Baugebieten 4, 9, 10 und 11 diese Höhe bis 0,80m überschritten werden. (gemessen am tiefsten Punkt der Verkehrsfläche) (§ 9 (2) BauGB)
 - In der abweichenden Bauweise sind Zellen / winkelförmige Gebäude über 50 m Länge zulässig. § 22 BauNVO
 - Die Gemeinschaftsanlage - Kinderspielplatz - ist den Baugebieten 7, 11 u. 12 zugeordnet. (§ 9 (1) 22 BauGB)
 - Die in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang der Gehölze ist Ersatz gem. Textziffer 16 zu schaffen. (§ 9 (1) 25 BauGB)
 - Geländeaufrhöhungen 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 Kronenschnitt u. / o. fachgerechte Wurzelbehandlung zu sichern. (§ 9 (1) 20 BauGB)
 - In den Bauquartieren anfallendes Oberflächenwasser ist auf den Grundrücken zu versickern. (§ 9 (1) 20 BauGB)
 - Die mit der Pflicht zum Anpflanzen von Bäumen belegten Flächen sind mit einheimischen standortgerechten großkronigen Laubbäumen (Eichen, Birken, Buchen oder Winterlinde) in einer Pflanzgröße von 18 - 20 cm Stammumfang (je nach Art 3-4mal verpflanzt), spätestens bei Realisierung der rückwärtigen Bebauung zu bepflanzen. (§ 9 (1) 25a BauGB)
 - Die in den Erschließungsstraßen und Parkstreifen festgesetzten Straßenbäume sind als Hochstämme mit einem Stammumfang von 20 - 25 cm als Solitär mit Ballen (3-4mal verpflanzt) zu pflanzen. Auf den Pflanzinseln in den Wendepunkten sind Einzelbäume mit einem Stammumfang von 35-40 cm als Solitär mit Ballen (5-6 mal verpflanzt) zu pflanzen. (§ 9 (1) Nr. 25 a BBAUG)
 - Carports sind mit einer flachgründigen, extensiven Dachbegrünung zu versehen. (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

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

- Die Wohngebäude sind bei zweigeschossiger Bauweise mit geneigten Dächern bis 42° zu versehen.
- Auf festgesetzten Stellplatzflächen sind ausschließlich Carports zulässig. (§ 9 Abs. 6 und 23 Abs. 5 BauNVO). Diese sind in Holzbauweise zu erstellen.
- Die Fassadenflächen der Geschosswohnbauten sind mind. alle 20 m durch Vor- oder Rücksprünge von mind. 1,0 m zu gliedern.
- Die Traufhöhe der II-geschossigen Gebäude darf bezogen auf die Höhe des Ergeschoßfußbodens 6,00 m nicht überschreiten.
- Ist in einem der Baugebiete die Errichtung von Verblendsassaden aus rotem Ziegelmauerwerk vorgesehen, so darf nur ein heller (rot, rotbrauner) Verblendstein zur Ausführung kommen.
- Als Einfriedigung zu den Erschließungsstraßen und Wegen und Grünflächen sind nur Laubholz - Hecken (z.B. Buchen, Feldahorn, Weißdorn) - zulässig. Grundstückseitig dahinter sind Drahtzäune bis 0,80 m Höhe erlaubt.



STADT NORDERSTEDT

Amt 69 Team 697 Stadt als Lebensraum Planung

Name	Datum
Bearbeitet: Deutenbach	Juni 1999
Gezeichnet: v. Gruchalla	Juni 1999
Ergänzt: v. Gruchalla	Juli 2000
Geändert: v. Gruchalla	Juli 2000

B - Plan 143 1.Änd. u. Erg.
Gebiet: „Östl. Falkenbergstr. / südl. Moorweg / nördl. Am Stadtpark“

Maßstab 1:1000 Norderstedt, den

1. Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 26.09.2000.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Norderstedter Zeitung" am 26.09.2000 erfolgt.
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 26.09.2000 bis 02.10.2000 durchgeführt.
Auf Beschluss vom 26.09.2000 wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB § 19 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen. Gem. Nr. 14.10.00.
Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.09.2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Der Ausschuß für Planung, Bau und Verkehr hat am 02.10.2000 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 haben in der Zeit vom 02.10.2000 bis 02.11.2000 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 "Norderstedter Zeitung" am 02.10.2000 ortsüblich bekanntgemacht worden.

Norderstedt, den 17.10.00
Stadtkonzeptschreiber
KOLBE
Bürgermeister

2. Der katastermäßige Bestand am 3. Aug. 1999 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Bad Segeberg, den 22. Aug. 2000
Katasteramt

3. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 02.10.2000 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung hat in der Zeit vom 02.10.2000 bis 02.11.2000 während der Dienststunden erneut öffentlich ausliegen. Dabei wurde bestimmt, daß Anregungen nur zu den geänderten 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 02.10.2000 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 02.10.2000 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluß gebilligt.
Norderstedt, den 17.10.00
Stadtkonzeptschreiber
KOLBE
Bürgermeister

4. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.
Norderstedt, den 17.10.00
Stadtkonzeptschreiber
KOLBE
Bürgermeister

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 02.10.2000 in der "Norderstedter Zeitung" bekanntgemacht worden.
Norderstedt, den 02.10.00
Stadtkonzeptschreiber
KOLBE
Bürgermeister