

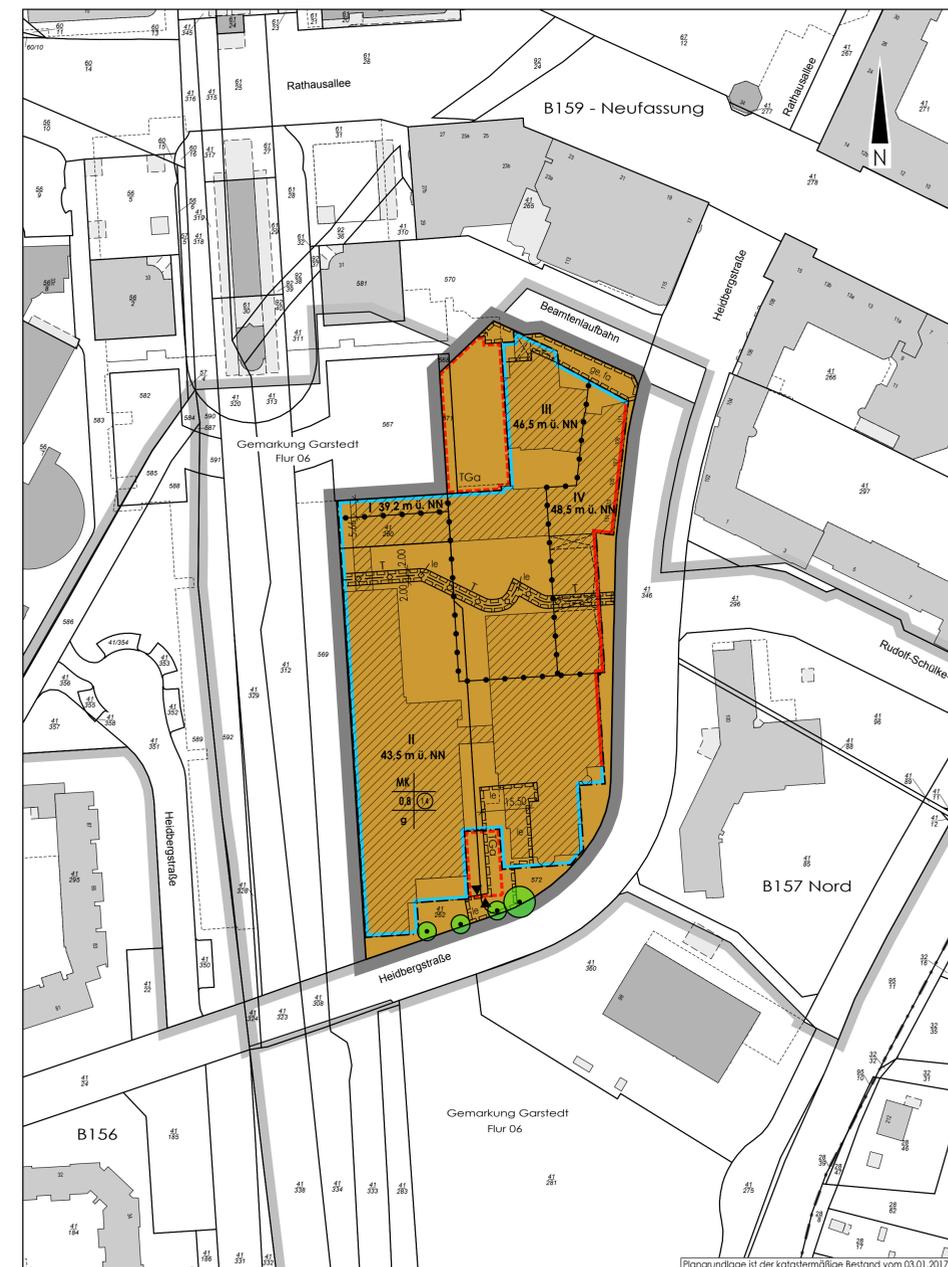
Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr. 157 Nord Norderstedt, 3. Änderung "Stadtwerke"

Gebiet: nördlich und westlich Heidbergstraße, östlich der U-Bahn-Linie und südlich Beamtenlaufbahn im Stadtteil Norderstedt-Mitte

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 14.03.2017 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 157 Nord Norderstedt, 3. Änderung "Stadtwerke" für das Gebiet: nördlich und westlich Heidbergstraße, östlich der U-Bahn-Linie und südlich Beamtenlaufbahn im Stadtteil Norderstedt-Mitte, 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

MK	Kerngebiet	§ 7 BauNVO
----	------------	------------

Maß der baulichen Nutzung

0,4	Geschossflächenzahl (Höchstmaß)	§ 16 ff BauNVO
0,4	Grundflächenzahl (Höchstmaß)	§ 16 ff BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

—	Geschlossene Bauweise	§ 16 ff BauNVO
—	Baulinie	§ 23 Abs. 2 BauNVO
—	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO

Verkehrsflächen

—	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
—	Ein- und Ausfahrten	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

—	Telekommunikationsleitung, unterirdisch	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
---	---	-------------------------

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

—	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB § 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
—	Tiefgaragen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
—	Mit Geh- (ge), Fahr- (fa) und Leitungsrechten (le) zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung (Geschossigkeit und Gebäudehöhen) innerhalb eines Baugebiets	§ 16 Abs. 5 BauNVO
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB

2. Darstellung ohne Normcharakter

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

Teil B - Text

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1. Im Plangebiet sind die allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 7 Abs. 2 Nr. 2 (Vergnügungstätten), Nr. 5 (Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen), Nr. 6 (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber- und Betriebsleiter) und Nr. 7 BauNVO (sonstige Wohnungen nach Festsetzung des Bebauungsplans) nicht zulässig.

1.2. Im Plangebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Wohnungen) nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

2.1. Die maximale Gebäudehöhe wird am obersten Punkt der Dachbegrenzungskante gemessen.

2.2. Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen durch untergeordnete Bauteile auf maximal 15 % der Geschossfläche ist um bis zu maximal 3 m zulässig.

2.3. Garagen- und Kellergeschosse bleiben bei der Bestimmung der Vollgeschosse unberücksichtigt.

3. Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen, einschließlich Tiefgaragen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

3.1. Nebenanlagen
Nebenanlagen sind zwischen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der Baugrenze nicht zulässig.

3.2. Stellplätze, Carports und Garagen, einschließlich Tiefgaragen

Im Plangebiet sind Stellplätze, Carports, Garagen und Gemeinschaftstiefgaragen samt ihren Zufahrten nur innerhalb des Baufensters und auf der jeweils dafür festgesetzten Fläche zulässig.

4. Anpflanzungsgebote (§ 9 (1) Nr. 25a BauGB) und Erhaltungsgebote (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

4.1. Für die mit Erhaltungsbindung festgesetzten Gehölze sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

4.2. Im Kronenbereich einschließlich eines 1,50 m breiten Schutzstreifens der mit Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind dauerhafte Abgrabungen, Geländeaufhebungen, Nebenanlagen auch bauordnungrechtlich genehmigungsfreie und in den Abstandflächen zulässige Anlagen, Stellplätze, Garagen, Carports, Terrassen, Feuerwehrafahrten und sonstige Versiegelungen unzulässig. Ausnahmsweise sind unvermeidbare Abweichungen von Satz 1 nur im Bereich vorhandener Erschließungsanlagen zulässig. Dabei ist der Erhalt der Bäume durch oder fachgerechten Kronenschritt und/oder fachgerechte Wurzelbehandlung zu sichern.

4.3. Dachflächen sind extensiv zu begrünen. Von einer Begrünung kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn a) Technische Anlagen für die Nutzung solarer Strahlung oder technische Aufbauten für die kontrollierte Be- und Entlüftung erforderlich sind b) die Tragfähigkeit bei Gebäudeaufstockungen nicht gegeben ist.

4.4. Tiefgaragenzufahrten, die zur öffentlichen Verkehrsfläche ausgerichtet sind, müssen mit barrierefreien Rampen überspannt werden. Sichtbare Außenwände von Tiefgaragen sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Nicht überbaute Tiefgaragenbereiche müssen mit Ausnahme von Zuwegungen eine Erdschichtüberdeckung von mindestens 0,5 m aufweisen und begrünt werden.

5. Bauliche Gestaltung

5.1. Werbeanlagen

5.1.1. Werbeanlagen dürfen die senkrechten und horizontalen Bauglieder weder überschreiten noch überschneiden und sind blendfrei auszuführen.

5.1.2. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben sind unzulässig.

5.2. Fassadenmaterial

Als Material für die Fassadenbekleidung sind nur roter Ziegel, Glas, Metall und Holz zulässig. Nebengebäude sind nur in den Materialien der Hauptgebäude zu erstellen.

5.3. Äußere Anlagen

Abfallbehälter sind gestalterisch in die Bebauung zu integrieren.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr vom 03.12.2015.

Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Norderstedter Zeitung" am 30.03.2016 erfolgt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 14.04.2016 und vom 15.04.2016 bis 13.05.2016 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 28.04.2016 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 08.11.2016 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat am 06.10.2016 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 14.11.2016 bis 15.12.2016 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 02.11.2016 in der "Norderstedter Zeitung" ortsüblich bekannt gemacht.

Der Plan wurde nach der Auslegung geändert. Der von der Änderung oder Ergänzung betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 a. i. V. m. § 13 BauGB mit Schreiben vom 26.01.2017 Gelegenheit zur Stellungnahme mit Frist bis zum 10.02.2017 gegeben.

Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 14.03.2017 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 14.03.2017 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Norderstedt, den 15.06.2017

Stadt Norderstedt

DS

gez. Grote

Oberbürgermeister

2. Der katastermäßige Bestand am 15.11.2016 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. [Die Überprüfung des örtlichen Gebäudebestandes und der Topographie sind nicht Inhalt der Bescheinigung.]

Elmshorn, den 03.08.2017

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein

DS

gez. Unterschrift

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

Norderstedt, den 15.06.2017

Stadt Norderstedt

DS

gez. Grote

Oberbürgermeister

4. 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 28.06.2017 in der "Norderstedter Zeitung" ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Vertretung von Verfahrens- 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 Trübsen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem 29.06.2017 in Kraft getreten.

Norderstedt, den 29.06.2017

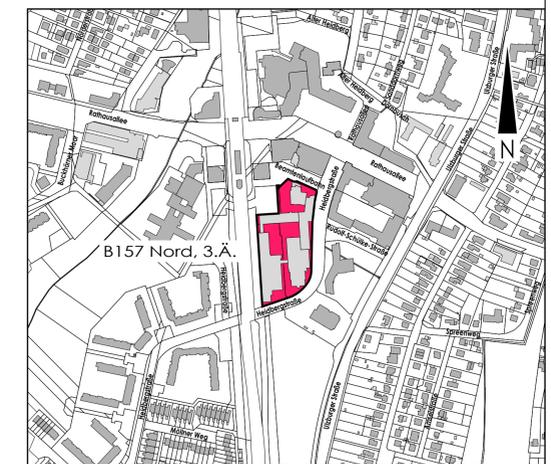
Stadt Norderstedt

in Vertretung

DS

gez. Bosse

Erster Stadtrat



Übersichtsplan

M 1:5000

Stadt		Norderstedt	
Amt 60		Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr	
Fachbereich 601		Planung	
Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr. 157 Nord Norderstedt, 3. Änderung "Stadtwerke"			
Bearbeitet	Hellerhoff	Name	Datum
Gezeichnet	Jeß-Doppel		18.11.2015
Ergänzt			18.11.2015
Geändert	Rutsatz		20.09.2016
Geändert	Rutsatz		26.01.2017
Geändert			
Geändert			
Planzeichnung			
Maßstab 1:1000			
Norderstedt, den 26.01.2017			