

Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr. 110 Norderstedt, 21. Änderung

"Alter Kirchenweg / Stonsdorfer Weg"

Gebiet: nördlich Heidestieg, östlich Uhlenkamp, südlich Alter Kirchenweg und westlich Am Exerzierplatz sowie nördlich und westlich Greifswalder Kehre, östlich Rathauswiese und südlich Stonsdorfer Weg im Stadtteil Harksheide

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 05.09.2017 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 110 Norderstedt, 21. Änderung "Alter Kirchenweg / Stonsdorfer Weg" für das Gebiet: nördlich Heidestieg, östlich Uhlenkamp, südlich Alter Kirchenweg und westlich Am Exerzierplatz sowie nördlich und westlich Greifswalder Kehre, östlich Rathauswiese und südlich Stonsdorfer Weg im Ortsteil Harksheide, 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		
	Algemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
	Mischgebiet	§ 6 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		
	Grundflächenzahl (Höchstmaß)	§ 16 ff BauNVO
	Zahl der Vollgeschosse (zwingend)	§ 16 ff BauNVO
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		
	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
	Ein- und Ausfahrten	§ 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. 25a 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
	Gemeinschaftsstellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Lärmpegelbereich IV	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	Lärmpegelbereich V	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
2. Darstellung ohne Normcharakter		
	Erhaltenswerter Baum außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans	
	Vorhandene Flurstücksgrenzen	
	Künftig fortfallende Flurstücksgrenzen	
	Bezeichnung des Baugebiets	
	Flurstückbezeichnung	
	Flurgrenze	
	Vorhandene bauliche Anlagen	
	Künftig fortfallende bauliche Anlagen	
	Standort Bauma	
	Fortfallende Bäume	
	Arkaden und Durchgänge	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs eines angrenzenden Bebauungsplans	

Teil B - Text

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

- In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- In dem Mischgebiet (MI) sind die nach § 4 Absatz 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig:
 - Gartenbaubetriebe,
 - Tankstellen und
 - Vergnügungstätten, insbesondere Spielhallen, Diskotheken und ähnliche Unternehmungen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufteilung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeit dienen, sowie Verkaufsräume und Verkaufsfächen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Verkauf von Arbeitsauf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist. (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)
- In dem Mischgebiet (MI) sind die nach § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig:

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

- Die zulässige Grundflächenzahl in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) darf durch Stellplätze, bzw. soweit zulässig überdachten Stellplätzen (z.B. Carports) und Garagen, und deren Zufahrten, Nebenanlagen und genehmigungspflichtige bauliche Anlagen gem. LBO, sowie bauliche Anlagen innerhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgaragen),
 - im Baugebiet WA 1 bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,70 und
 - im Baugebiet WA 3 bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,65 überschritten werden.
- Die zulässige Grundflächenzahl in dem Mischgebiet (MI) darf durch Stellplätze und deren Zufahrten, Nebenanlagen und genehmigungspflichtige bauliche Anlagen gem. LBO, sowie bauliche Anlagen innerhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgaragen),
 - im Baugebiet MI 3 bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden.
- Garagen- und Kellergeschosse bleiben bei der Bestimmung der Vollgeschosse unberücksichtigt. (§ 21a Abs. 1 BauNVO)
- Terrassen, einschließlich ihrer Überdachung, dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise um bis zu 3,00 m überschreiten, wenn sie dabei eine Gesamtlänge von maximal 3,00 m einhalten. Dasselbe gilt für Wintergärten. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

- In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) und in dem Mischgebiet (MI) sind nicht gemeinschaftlich genutzte oder der Gemeinschaft dienende Nebenanlagen wie Garten- oder Gartenschuppen gemäß § 14 BauNVO nur hinter der rückwärtigen Baugrenze zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
- Bei senkrecht zur Straße stehenden Gebäuden oder Gebäudeteilen sind nicht gemeinschaftlich genutzte oder der Gemeinschaft dienende Nebenanlagen wie Garten- oder Gartenschuppen gemäß § 14 BauNVO nur innerhalb der Baugrenzen oder innerhalb der überbauten Fläche zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

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

- Überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Ausnahmsweise ist eine geringfügige Überschreitung von bis zu 0,50 m zulässig, soweit kein festgelegter Baumstandard tangiert wird.
- Unterirdische Stellplätze in Tiefgaragen sind nur innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Ausnahmsweise ist eine geringfügige Überschreitung von bis zu 0,50 m zulässig, soweit kein festgelegter Baumstandard tangiert wird.
- Einlang der Straßen Alter Kirchenweg, Stonsdorfer Weg und Am Exerzierplatz bzw. Fadens Tannen sind Ein- und Ausfahrten ausschließlich an der im Bebauungsplan festgesetzten Stelle zulässig. Zufahrten für Feuerwehrgewerke ausnahmsweise an anderer Stelle zugelassen werden.
- Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und Mischgebiet MI nicht zulässig.
- Innhalb eines 5,00 m breiten Streifens entlang der angrenzenden Erschließungsstraßen sind Nebenanlagen, die höher als 1,50 m sind, nicht zulässig.
- In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) und in dem Mischgebiet (MI) sind nicht gemeinschaftlich genutzte oder nicht der Gemeinschaft dienende Nebenanlagen wie Garten- oder Gartenschuppen gemäß § 14 BauNVO nur bis zu einer Größe von maximal 10 qm zulässig. Gemeinschaftlich genutzte bzw. der Gemeinschaft dienende Anlagen wie Mülltonnen, (überdachte oder einhausete) Fahrradabstellanlagen sowie Gartenschuppen sind hiervon ausgenommen.

4. Erhaltungsbäume (§ 9 (1) 25 b BauGB)

- Zu erhaltende Gehölze sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (gemäß DIN 18920, RAL-U 4). Die Wurzelbereiche (= Kronenbereich plus 1,50 m) sind von jeglichem Bau- und Lagerbetriebe freizuhalten. Bei Grundwasserentwässerungen, die länger als drei Wochen andauern, ist eine Bewässerung der im Wirkungsbereich befindlichen Baumbestände vorzusehen.

- Von den vorgenannten Festsetzungen zum Lärmschutz kann abgewichen werden, soweit im Rahmen eines Einzelantrages dargelegt wird, dass andere Anforderungen an den baulichen Schallschutz aufgrund gebäudeter Lärmpegelbereiche bestehen.

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

- In allen Wohngebieten sind ausschließlich fachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 10° zulässig. Dabei ist der Einbau der Bäume durch fachgerechten Kronenschnitt und/oder fachgerechte Wurzelbehandlung zu sichern.
- Zu erhaltende Bäume in zukünftig befestigten Flächen sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 120 cm zu versehen, die gegen Überfahren zu sichern ist. Verlegungen im Wurzelbereich sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Vollerzeugte Moosflächen sind ausgeschrieben.
- Für die mit Erhaltungsbindung festgesetzten Gehölze sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- Anpflanzungsgebote (§ 9 (1) 25 a BauGB)
- Freiflächen auf Tiefgaragen müssen mit Umrandung und Terrassenbereichen eine Erdschicht-Überdeckung von mindestens 0,30 m bzw. mindestens 0,80 m für Baumplanungen aufweisen und begrünt werden.
- Tiefgaragenfahrten im WA 3 sind mit Pergolen zu überspannen und mit Schling- und Kletterpflanzen ausreichend und dauerhaft zu begrünen.
- Herausragende Teile von Tiefgaragen einschließlich erforderlicher Abstärkungen von mehr als 1,0 m Höhe sind mit Schling- und Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen.
- Freistehende Müllarmbehälter, Standorte für Recyclingbehälter und Flächen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind auf mindestens zwei Seiten mit Hecken einzugrenzen und mit Rankgeräten zu überspannen und mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen, soweit sie von öffentlichen Flächen einsehbar sind.

6. Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt

- Oberirdische Stellplätze und Zuwegungen außerhalb von Tiefgaragenflächen sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindere Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Belichtung sind nicht zulässig.
- Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht über- und unterbauten Flächen wieder herzustellen.
- Unbelastetes Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu verbleiben. Ausnahmsweise kann durch Nachweis davon abgesehen werden, wenn eine Vermeidung des Oberflächenwassers technisch nicht möglich ist.

7. Zuordnungsfestlegung (§ 9 Abs. 1a BauGB)

- In den Allgemeinen Wohngebieten und dem Mischgebiet wird die Ausgliederung für 4,975 qm Maßfläche des Ökotoxik Nordbette 2 (Niederwälder Moos-Erweiterung) in der Gemarkung Flurst. 02, Flurst. 123 und 125 zugewandt.

8. Immissionsschutz

Lärm-Pegelbereich	Bauart/Anlage	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Störfaktor/erwartendes Schalldruckmaß R'w,es der Außenfläche in dB	Büroräume
I	bis 52	bis 55	30	-
II	53-57	56-60	30	30
III	58-62	61-65	35	30
IV	63-67	66-70	40	35
V	68-72	71-75	45	40
VI	73-77	76-80	50	45

- Besonders schutzbedürftige Räume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind entweder zur lärmabgewandten Gebäudeseite auszurichten oder mit schalldämmenden Lüftungsausstrichen, soweit der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt wird. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Für die Außenbereiche an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassaden ist ein baulicher Schallschutz (z. B. verglaste Loggien, Wintergärten) vorzusehen, mit dem ein Tagelärm kleiner 65 dB(A) erreicht wird.

- Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig beschteigt. Die Überprüfung des örtlichen Gebäudebestandes und der Topographie sind nicht Inhalt der Beschreibung.

10. Nachrichtliche Übernahme

- Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig beschteigt. Die Überprüfung des örtlichen Gebäudebestandes und der Topographie sind nicht Inhalt der Beschreibung.
- Bad Segeberg, den
- Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein
- Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 05.09.2017 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 05.09.2017 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
- Norderstedt, den 20.09.2017

11. Hinweise

- Zu diesem Bebauungsplan gehört eine textliche Begründung, einschließlich Umweltbericht. Weiteren Ausführungen und Hinweisen zu Themen wie Artenschutz, Bauschutz und Lärmschutz sind hier nachzulesen.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr vom 01.10.2015. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Norderstedter Zeitung" vom 17.03.2016 erfolgt.
- Die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 27.04.2016 durch eine öffentliche Informationsveranstaltung und vom 28.04.2016 bis 03.06.2016 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 12.04.2016 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat am 16.03.2017 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 10.04.2017 bis 19.05.2017 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungslaufzeit von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 29.03.2017 in der "Norderstedter Zeitung" örtlich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 20.03.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Norderstedt, den 20.09.2017

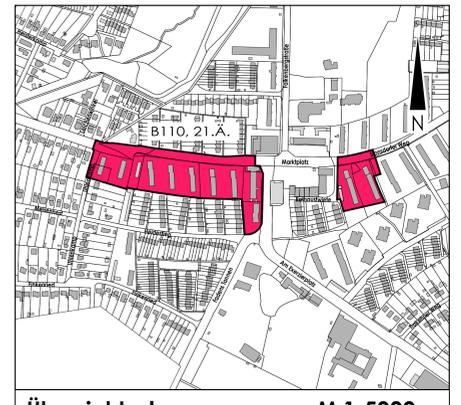
- Reinhold Zweite Stadtdrfin

- Reinhold Zweite Stadtdrfin

- Reinhold Zweite Stadtdrfin

- Reinhold Zweite Stadtdrfin

- Reinhold Zweite Stadtdrfin



Übersichtsplan M 1:5000

Stadt Norderstedt		Norderstedt	
Amt 60 Fachbereich 601		Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr	
		Planung	
Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr. 110 Norderstedt, 21. Änderung "Alter Kirchenweg / Stonsdorfer Weg"	Bearbeitet	Name	Datum
		Kerles	17.02.2017
	Gesichtnet	Jeb-Doppel	17.02.2017
	Begründ		
	Geändert		
	Geändert		
	Geändert		
	Geändert		
	Geändert		
Maßstab 1:1000		Norderstedt, den 17.02.2017	