

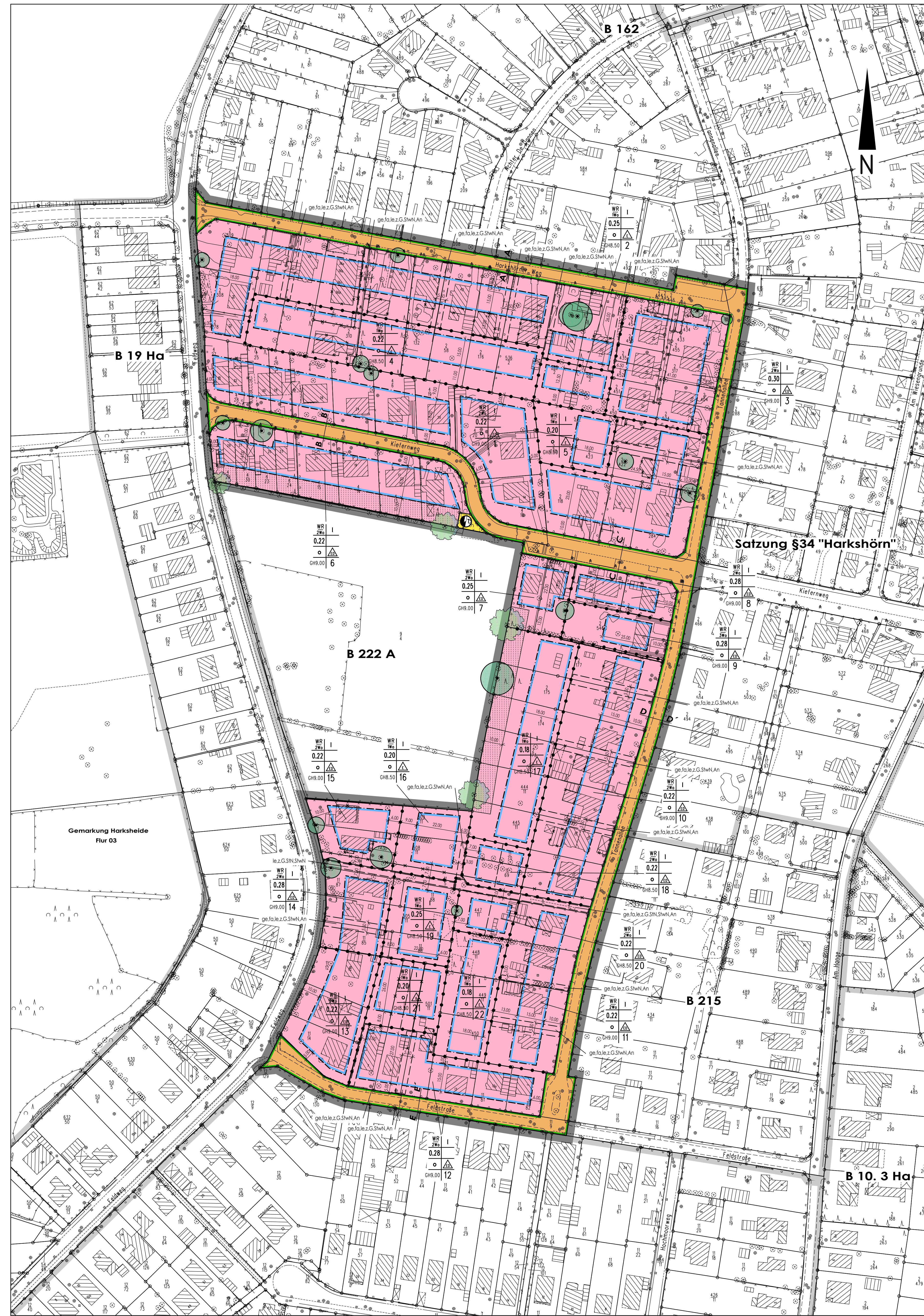
Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr. 222 B Norderstedt "Siedlung Harkshörn"

Gebiet: Feldweg/ Harkshörner Weg/ Tannenallee/ Feldstraße

Es gilt die Baunutzungsverordnung von 1990

Teil A -Planzeichnung-

M.: 1:1000



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschließung durch die Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom 10.07.2007 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 222 B Norderstedt "Siedlung Harkshörn" für das Gebiet: Feldweg/ Harkshörner Weg/ Tannenallee/ Feldstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Zeichenerklärung

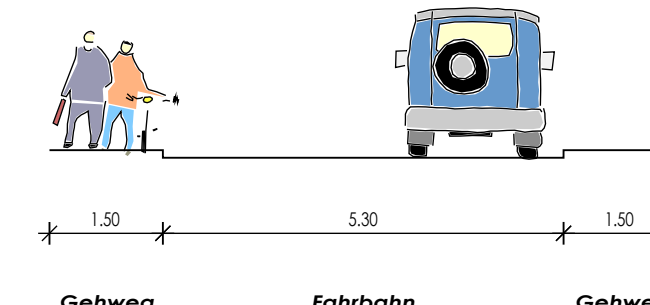
Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
-------------	-------------	-----------------

- Festsetzungen (Anordnungen normativen Inhalts)**
 - Art der baulichen Nutzung**
 - Reines Wohngebiet § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
 - Beschränkung der Zahl der Wohnungen § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
 - Maß der baulichen Nutzung**
 - Grundflächenzahl (Höchstmaß) § 14 ff. BauGB
 - Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) § 14 ff. BauGB
 - Maximale Gebäudehöhe § 22 Abs. 2 BauGB
 - Offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauGB
 - Einzelhäuser zulässig § 22 Abs. 2 BauGB
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 16 ff. BauGB
 - Baugrenze § 23 Abs. 3 BauGB
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - Offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauGB
 - Einzelhäuser zulässig § 22 Abs. 2 BauGB
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 16 ff. BauGB
 - Baugrenze § 23 Abs. 3 BauGB
 - Verkehrsflächen**
 - Streifenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Streifenverkehrsflächen, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
 - Transformatorstation § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von 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 Anpflanzungen von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 - Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern Anpflanzungen von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 - Erhaltung von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
 - Sonstige Planzeichen**
 - Mit Geh-, Fahr- (Fu) und Leitungsrechten (le) zu belastende Flächen, zu Gunsten der Stadt Norderstedt (SN), Stadtwerke Norderstedt (SWN), Anlieger (AN) und Allgemeines (AG), schmale Darstellung Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Modus der Nutzung innerhalb eines Baugeländes § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB
 - Krackschutzbereich § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB
 - Baum § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB
 - 2. Nachrichtliche Übernahme**
 - Krackschutzbereich § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB
 - Baum § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB
 - 3. Darstellung ohne Normcharakter**
 - Vorhandene Flurstücksgrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB
 - Künftig fortfallende Flurstücksgrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB
 - neue Flurstücksgrenzen § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB
 - Bezeichnung des Baugeländes § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB
 - Flurstückbezeichnung § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB
 - Vorhandene bauliche Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB
 - Künftig fortfallende bauliche Anlagen § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB
 - Standort Baum § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB
 - Arkaden und Durchgänge § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs eines angrenzenden Bebauungsplans § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB
 - Fluglinie § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB

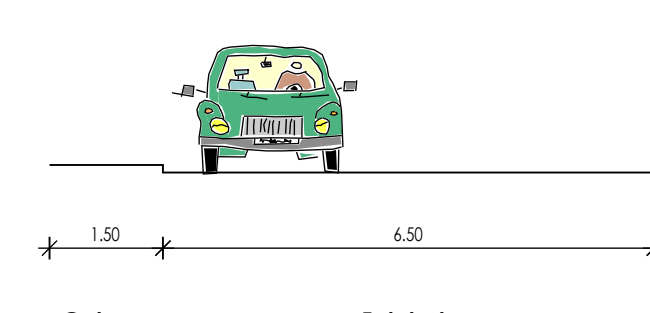
Straßenquerschnitte M.: 1:100

Darstellung ohne Normcharakter

A - A' (Harkshörner Weg)



B - B' (Kiefernweg)



Teil B -Text-

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)
 - Die nach § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig. (§ 9 (1) BauNVO)
 - Die in Teil A -Planzeichnung- angegebenen maximalen Gebäudehöhen beziehen sich jeweils auf die Höhenlagen der angrenzenden Straßenverkehrsflächen in Grundstücksmitte. (§ 9 (1) BauGB)
 - In den Baugeländen 2, 4, 5, 14, 17, 18, 19, 20, 21 und 22 darf, unabhängig von der jeweils festgesetzten Grundflächenzahl eine maximale Grundfläche von 120 qm je Baugrundstück nicht überschritten werden. (§ 9 (1) BauGB)
 - In den Baugeländen 1, 4, 10, 11, 13, 15 und 18 darf für Doppelhäuser ausnahmsweise die festgesetzte Grundflächenzahl bis maximal 0,25 überschritten werden, wenn die Grundstücke real geteilt sind, die überbaubare Fläche nicht überschritten wird und insgesamt nicht mehr als 100 qm Grundfläche je Doppelhaushälfte bebaut wird.
 - In den Baugeländen 8, 9, 12, 14 und 20 darf für Doppelhäuser ausnahmsweise die festgesetzte Grundflächenzahl bis maximal 0,25 überschritten werden, wenn die Grundstücke real geteilt sind, die überbaubare Fläche nicht überschritten wird und insgesamt nicht mehr als 100 qm Grundfläche je Doppelhaushälfte bebaut wird.
 - In dem Baugelände 3 darf für Doppelhäuser ausnahmsweise die festgesetzte Grundflächenzahl bis maximal 0,4 überschritten werden, wenn die Grundstücke real geteilt sind, die überbaubare Fläche nicht überschritten wird und insgesamt nicht mehr als 100 qm Grundfläche je Doppelhaushälfte bebaut wird.
 - Ausnahmsweise darf in den Baugeländen 1, 3, 4, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 und 15 die vorhandene Bauweise bis zu 2 m für die Errichtung von Windfängen und Engpassbereichen überschritten werden, wenn die jeweilige festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschritten wird und die erhaltene festgesetzte Baumstruktur nicht beeinträchtigt wird.
- Hebenaugen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) BauGB, § 12, § 14 und § 19 BauNVO)
 - Außerhalb der überbaubaren Flächen sind bei den Grundstücken, die unmittelbar an die Straßen Tannenallee und Feldweg grenzen, innerhalb der Vorgangenzonen in einer Tiefe von 3 m, gemessen von der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche Stellplätze, Carports und Garagen nicht zulässig. (§ 12 (6) BauNVO)
 - Außerhalb der überbaubaren Flächen sind bei den Grundstücken, die unmittelbar an die Straßen Harkshörner Weg, Kiefernweg und Feldstraße grenzen, innerhalb der Vorgangenzonen in einer Tiefe von 3 m, gemessen von der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche Stellplätze, Carports und Garagen nicht zulässig. (§ 12 (6) BauNVO)
 - Außerhalb der überbaubaren Flächen sind bei den Grundstücken, die nicht rückwärtig erschlossen werden, Stellplätze, Carports und Garagen hinter der rückwärtigen Baugrenze nicht zulässig.
 - Außerhalb der überbaubaren Flächen sind untergeordnete Nebenanlagen in einer Tiefe von 5 m, gemessen von der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nicht zulässig. (§ 9 (1) BauNVO)
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
 - Das anfallende Oberflächenwasser, von dem kein Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser zu erwarten ist, ist auf dem Grundstück über einen bewachsenen Oberboden (wie z. B. mit Rasen oder Bodendeckern bewachsenen) zu versickern. (§ 9 (1) 20 BauGB)
 - Das auf privaten Verkehrsflächen (Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen etc.) anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück über einen bewachsenen Oberboden (wie z. B. mit Rasen oder Bodendeckern bewachsenen) zu versickern. (§ 9 (1) 20 BauGB)
 - Die Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen auf den Grundstücken sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die für die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlichen Anforderungen sind in den Baugeländen 1, 2, 4, 5, 14, 17, 18, 19, 20, 21 und 22 zu berücksichtigen. (§ 9 (1) 20 BauGB)
 - Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Versorgungsanlagen belasteten Flächen sind ausschließlich auf festgesetzter Stelle zulässig. Die Flächen sind mit Ausnahme des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Stadt Norderstedt, der Anlieger und der Versorgungsanlagen auf dem Grundstück 11/5, Nr. 3, Gemarkung Harkshöhe, in wasserpfundendem Belag herzustellen. (§ 9 (1) 20 BauGB)
 - Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Versorgungsanlagen belasteten Flächen sind Erschließungsanlagen mit einer maximalen Breite von 3 m zulässig. (§ 9 (1) 20 BauGB)
 - Das auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Versorgungsanlagen belasteten Flächen anfallende Oberflächenwasser ist, mit Ausnahme des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Stadt Norderstedt, der Anlieger und der Versorgungsanlagen auf dem Grundstück 11/5, Nr. 3, Gemarkung Harkshöhe, auf dem Grundstück über einen bewachsenen Oberboden (wie z. B. mit Rasen oder Bodendeckern bewachsenen) zu versickern. (§ 9 (1) 20 BauGB)
 - Die Erschließung der rückwärtigen Bebauung ist ausschließlich über die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zulässig. (§ 9 (1) 21 BauGB)
 - Im Wurzelbereich (= Kronenbereich zuzüglich 1,5 m nach allen Seiten) der mit Erhaltungspflicht festgesetzten Bäume und Sträucher sind Abgaben, Geländeerhöhungen und Versetzungen unzulässig. Ausnahmsweise sind unvermeidbare Abweichungen nur im Bereich von Erschließungsstellen zulässig. (§ 9 (1) 20 BauGB)
 - Die Eingriffe des Bebauungsplans Nr. 222 B Norderstedt verletzen ein externes Ausgleichsziel, dass als Grünflächenentwicklung und Gewässerlandschaftsbildung auf einer 4,31 ha großen städtischen Fläche (Siedlung Harkshörn, Gemarkung Harkshöhe, Flurstück 4/3 (Flw.) 3/7 (Flw.), 1/4/2 (Flw.) und 1/1/3 (Flw.)) kompensiert wird. Diese Flächen werden dem Bebauungsplan Nr. 222 B Norderstedt zugeordnet. Der Ausgleich wird den Baugeländen 2, 4, 5, 14, 17, 18, 19, 20, 21 und 22 zugeordnet. Die Zonierung der Grundstücke für die Erhebung von Erhaltungspflichten gemäß „Satzung der Stadt Norderstedt über die Erhebung von Kostenersatzpflichten für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ (§ 9 (1) 20 BauGB)
- Grünplanische Festsetzungen
 - Für festgesetzte Anpflanzungen sind einheimische standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden (gemäß Planzeichnung). (§ 9 (1) 25a BauGB)
 - Auf den Grundstücken ist in allen Baugeländen je angelegter 400 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen (gemäß Planzeichnung). Jeweils ein Baum muss zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der hinteren Baugrenze gepflanzt werden. Auf dem Grundstück vorhandene oder mehr als 3 m mit der Krone übergreifende benachbarte Bäume können angerechnet werden. (§ 9 (1) 25a und b BauGB)
 - Die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens ist nach baubeherrschter Verdichtung auf mindestens 6 m Tiefe auf allen nicht bebauten Flächen wiederherzustellen. (§ 9 (1) 20 BauGB)
 - Für die mit Anpflanzungs- und Erhaltungspflichten festgesetzten Gehölze sind bei deren Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen (gemäß Planzeichnung). (§ 9 (1) 25b BauGB)

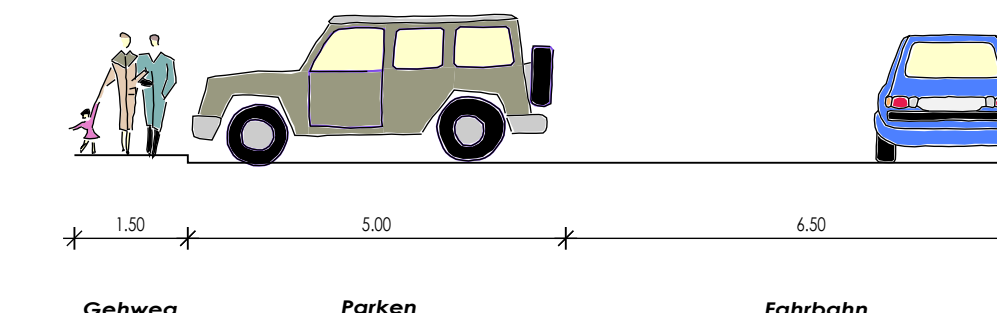
Gestaltungsvorschriften gemäß § 92 LBO (gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 14 LBO)

- Gestaltung, Art und Höhe von Einfriedungen
 - Grundstückseinfriedungen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind ausschließlich als Laubholzhecken (gemäß Planzeichnung) zu gestalten. Grundstückseitig sind optischer Drahtzaun bis zu einer Höhe von 0,8 m zulässig. (§ 92 LBO)
- Grundstückseinfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig. (§ 92 LBO)

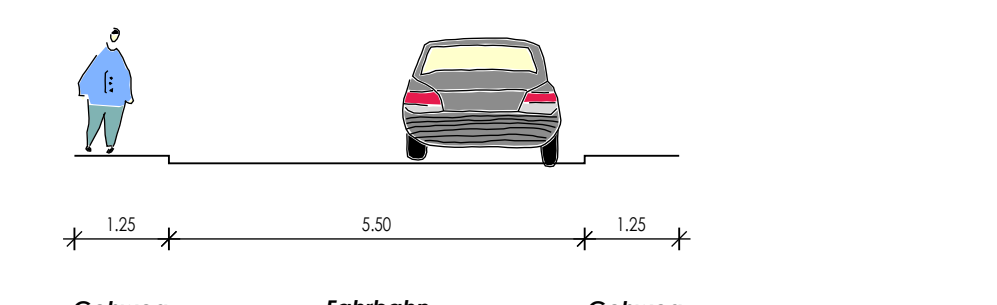
Hinweise

- Zu diesem Bebauungsplan gehört eine textliche Begründung.
- Die Schutzvorschriften der DIN 18201 Ausgabe September 1990 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind bei allen Neu- und Umbaumaßnahmen im Bereich der festgesetzten Bepflanzung zu beachten und einzuhalten.
- Das Plangebiet liegt zu einem Teil im Wasserschutzgebiet Norderstedt, Schutzzone II. Die Vorschriften der „Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Stadtwerke Norderstedt“ vom 14. Dezember 1988 sind bei den baulichen Maßnahmen einzuhalten.
- Das Plangebiet liegt zu einem Teil im Wasserschutzgebiet Harkshörn, Schutzzone II. Die Vorschriften der „Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen des Zweckverbandes Wasserversorgung Kalkreihen-Harkshörn-Ützberg-Wasswerk Harkshörn-Rhein“ vom 26. November 1999 sind bei allen baulichen Maßnahmen einzuhalten.

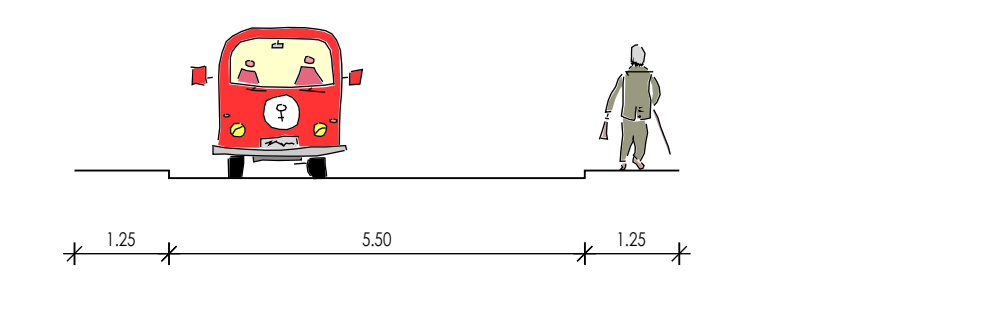
C - C' (Kiefernweg)



D - D' (Tannenallee)

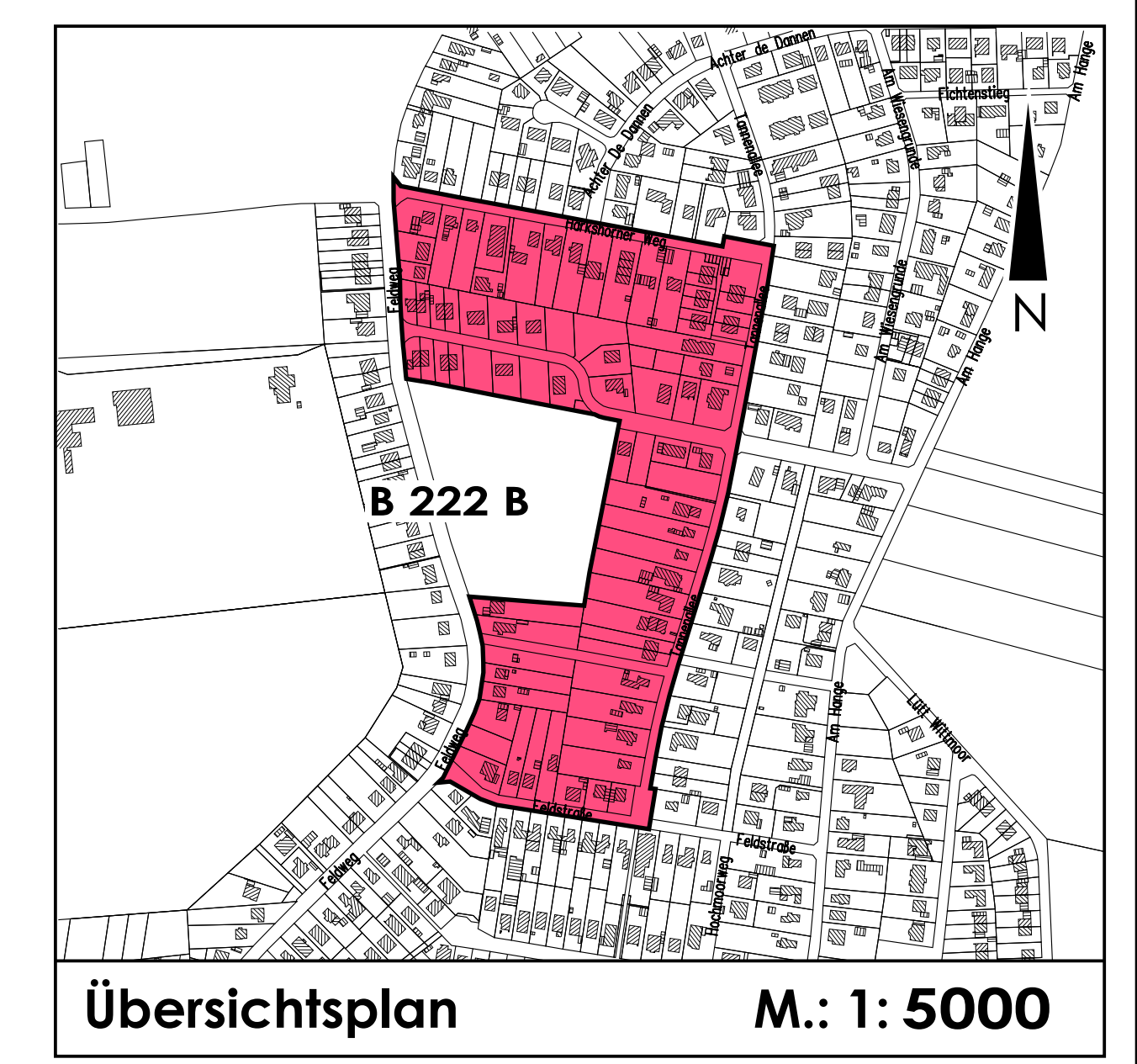


E - E' (Feldstraße)



Verfahrensvermerke

- Der Bebauungsplan Nr. 222 B Norderstedt wurde aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 23.03.1999. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Norderstedter Zeitung" am 14.04.1999 erfolgt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 29.03.1999 und vom 30.03.1999 bis 29.04.1999 durchgeführt. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr hat am 03.07.2001 den Beschluss gefasst, das Verfahren zu beenden und das Verfahren im Bereich Feldweg/ Kiefernweg/ Harkshörner Weg/ Tannenallee/ Feldstraße als Bebauungsplan Nr. 222 B Norderstedt, Teil B, fortzuführen. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr hat am 14.06.2005 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 222 B Norderstedt "Siedlung Harkshörn" mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 03.08.2005 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 24.08.2005 bis 24.09.2005 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungzeit von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 11.08.2005 in der "Norderstedter Zeitung" öffentlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 24.08.2005 bis 24.09.2005 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungzeit von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 11.08.2005 in der "Norderstedter Zeitung" öffentlich bekannt gemacht. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.03.2006 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 222 B Norderstedt "Siedlung Harkshörn", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 10.05.2006 bis 10.06.2006 während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegt. Die erneute öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungzeit von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 19.04.2006 in der "Norderstedter Zeitung", öffentlich bekannt gemacht. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr hat am 16.11.2006 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 222 B Norderstedt "Siedlung Harkshörn" nach der öffentlichen Auslegung geändert und zur erneuten Auslegung bestimmt. Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.12.2006 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 222 B Norderstedt "Siedlung Harkshörn", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 08.02.2007 bis 08.03.2007 während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegt. Die erneute öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungzeit von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 20.12.2006 in der "Norderstedter Zeitung", öffentlich bekannt gemacht. Die Stadtvertretung hat die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 10.07.2007 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 10.07.2007 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss geneigt. Norderstedt, den 14.08.2007 Stadt Norderstedt D.S. get. Grote Oberbürgermeister
- Die Bebauungsplanänderung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aufgestellt und ist bekannt zu machen. Norderstedt, den 14.08.2007 Stadt Norderstedt D.S. get. Grote Oberbürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 20.08.2007 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als folgt bescheinigt: Die Überführung des örtlichen Baubestandes ist nicht Inhalt der Bescheinigung. Kad. Segeberg, den 06.09.2007 Katasteramt D.S. get. Leibrand
- 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 über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 20.07.2007 in der "Norderstedter Zeitung" öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verteilung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 21 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Erhebungsunterlagen geltend zu machen und das Ersuchen des Antrags (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem 27.08.2007 in Kraft getreten. Norderstedt, den 28.09.2007 Stadt Norderstedt D.S. get. Grote Oberbürgermeister



Stadt Norderstedt	
Stadtenwicklung, Umwelt und Verkehr	
Team 6013	
Stadtplanning	
Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr. 222 B Norderstedt "Siedlung Harkshörn"	
Gebiet: Feldweg/ Harkshörner Weg/ Tannenallee/ Feldstraße	
Mößstab: 1:1000	
Norderstedt, den 10.05.2007	