Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr. 244 - Norderstedt -

"Wohnbebauung Scharpenmoorpark"

Gebiet: Südlich Friedrich-Hebbel-Straße / westlich Gottfried-Keller-Straße, Scharpenmoor

Es gilt die Baunutzungsverordnung von 1990

Teil A - Planzeichnung -

M. 1 : 1000

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 12.10.1999.
Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 25.01.2005 ergänzt.

Die ortsübliche Bekanntmachung des ergänzten Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Norderstedter Zeitung" am 09.02.2005 erfolgt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 18.01.2005 und vom 19.01.2005 bis 16.02.2005 durchgeführt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.01.2005 frühzeitig von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad zur Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 08.01.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr hat am 07.06.2007 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 09.07.2007 bis 09.08.2007 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Norderstedt, den 19.11.2007 — Stadt Norderstedt

gez Grote DS
Grote
Oberbürgermeister

2. Der Katastermäßige Bestand am 26.04.2007 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Segeberg, den 12.12.2007 — Katasteramt

gez Unterschrift DS

3. Die Stadtvertretung hat die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 30.10.2007 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 30.10.2007 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Norderstedt, den 19.11.2007 — Stadt Norderstedt

gez Grote DS
Grote
Oberbürgermeister

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

Norderstedt, den 19.11.2007 — Stadt Norderstedt

gez Grote DS
Grote
Oberbürgermeister

5. Der Beschluss des Bebauungsplanes 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 28.11.2007 in der "Norderstedter Zeitung" ortsüblich bekannt gemacht 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, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen.

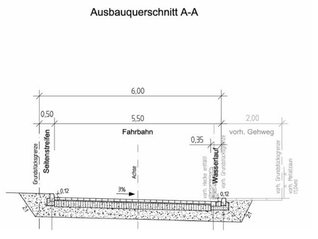
Die Satzung ist mithin am 29.11.2007 in Kraft getreten.

Norderstedt, den 17.12.2007 — Stadt Norderstedt

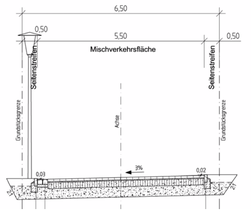
gez Grote DS
Grote
Oberbürgermeister

REGELQUERSCHNITTE - DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER - M1:100

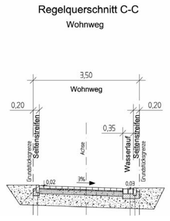
Ausbauquerschnitt A-A



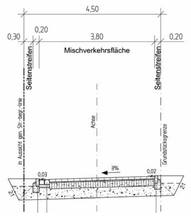
Regelquerschnitt B-B
Erschließungsstraße

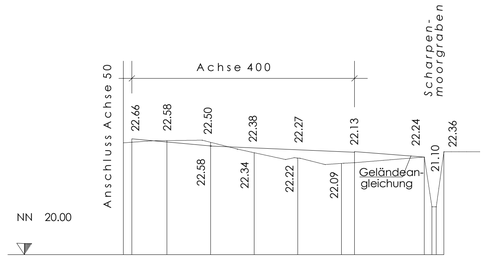


Regelquerschnitt C-C
Wohnweg



Regelquerschnitt D-D
Erschließungsstraße





Aufgrung des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom 30.10.2007 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 244 - Norderstedt - " Wohnbebauung Scharpenmoorpark " für das Gebiet: Südlich Friedrich-Hebbel-Straße , westlich Gottfried-Keller-Straße, Scharpenmoor, 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	
WR	Reines Wohngebiet	§ 3 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	
z.B. 0,25	GRZ - Grundflächenzahl. Höchste zulässige Grundfläche der baulichen Anlage	§ 16 ff BauNVO
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)	§ 16 ff BauNVO
z.B. 8,50m	Höchstmaß baulicher Anlagen in ... m über einem Bezugspunkt (TH Traufhöhe, FH Firsthöhe, OK Oberkante	§ 16 ff BauNVO
	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
E	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
ED	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 16 ff BauNVO
	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
	Verkehrsflächen	
MV	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Mischverkehrsfläche. Gehen, Fahren, Parken	§ 9 Abs. 1Nr. 11 BauGB
F+R	Fußweg und Radweg	§ 9 Abs. 1Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1Nr. 11 BauGB
	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
	Erhaltung von Einzelbäumen	§ 9 Abs. 1Nr. 25b BauGB
	Zu pflanzender Einzelbaum	§ 9 Abs. 1Nr. 25b BauGB
Z	Zuordnung von Flächen mit naturschutzrechtlichen Ausgleichsmassnahmen	
	Knick- / Grabenschutzstreifen. Ausschluss von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen.	
	Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	
	Umgrenzung von Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern	
	Grünflächen	
	öffentliche Parkanlage	§ 5 Abs.2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs.1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
Privat	private Grünfläche	
	Sonstige Planzeichen	
	Mit Geh- (ge), Fahr- (fa) und Leitungsrechten (le) der Stadt Norderstedt (st n) zu belastende Flächen, breite Darstellung	§ 9 Abs. 1Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
	Fläche für Versorgungsanlagen - Pumpstation	
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB
	Stellung der baulichen Anlagen (Firstrichtung)	
	2. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER	
	Vorhandene Flurstücksgrenzen	
3	Bezeichnung des Baugebiets	
108 12	Flurstücksbezeichnung	
	vorhandene bauliche Anlagen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereich eines angrenzenden Bebauungsplans	
	Sonstiger Einzelbaum	
	3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME	
§25	Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	§ 9 (6) BauGB

Teil B - Text -

1. Art und Maß der baulichen Nutzung § 9(1) BauGB

1.1 Die nach § 3 (3) Bau NVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig. (§1 (6) 1 Bau NVO)

1.2 Die in Teil A - Planzeichnung angegebenen maximalen Gebäudehöhen beziehen sich jeweils auf die Höhenlagen der anliegenden Straßenverkehrsflächen in Grundstücksmitte. (§9 (1) 1 Bau GB)

1.3 Ausnahmsweise darf in allen Baugebieten zur Erschließungsstraße hin die vordere Baugrenze bis zu 2,0m für die Errichtung von Windfängen und Eingangsbereichen überschritten werden, wenn die jeweilige GRZ nicht überschritten wird und als erhaltenswert festgesetzter Baumbestand nicht beeinträchtigt wird.

1.4 In allen Baugebieten sind je Wohngebäude nicht mehr als 1 Wohneinheit zulässig. Untergeordnete Einliegerwohnungen bis max. 30% der Geschossfläche sind ausnahmsweise zulässig. Im Bereich der zulässigen Doppelhausbebauung gilt dies entsprechend je sebständiger Doppelhaushälfte.

1.5 In den Baugebieten 2, 3, 4 und 8 sind Dächer mit einer Dachneigung kleiner als 25 Grad herzustellen.

1.6 Im Baugebiet 5 sind die Dächer mit einer Dachneigung bis max. 45 Grad mit der Firstlinie parallel zum Park herzustellen.

1.7 In den Baugebieten 2, 4 und 5 sind im Bereich des Ausschlusses von Nebenflächen in der Flucht der rückwärtigen südwestlichen Baugrenze nicht zulässig: Stellplätze, Carports, Garagen, Fahrradschuppen, Geräteschuppen und Terrassen einschliesslich deren Überdachung.

1.8 Stellplätze, Garagen, Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Geräteschuppen sind außerhalb der überbaubaren Flächen bis max. 30 cbm zulässig. Terrassenüberdachungen und überdeckte Freisitze sind außerhalb der überbaubaren Flächen (ausgenommen Baugebiet 5 am Scharpenmoorgraben) bis max. 20 m² zulässig.

1.9 Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 30cm über der Höhenlage der Straße sein.

1.10 Die Entwässerung von Regenwasser ist auf eigenem Grund herzustellen. Bei nachweislich hindernden Grundwasserständen ist eine Ausnahme möglich.

2. Grünordnungsplanerische Festsetzungstexte

2.1. Dränagen oder sonstige bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des Grundwasserspiegels bzw. des Stauwasserspiegels führen, sind unzulässig.

2.2 Die Parkplätze im öffentlichen Straßenraum sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

2.3 Die Ufer der Regenrückhalteflächen sind naturnah herzurichten, soweit hydraulische Belange dem nicht entgegen stehen.

2.4 Die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen.

2.5 Für festgesetzte Strauch-, Baum- und Heckenpflanzungen außerhalb des öffentlichen Straßenraumes sind standortgerechte heimische Laubgehölze gemäß Pflanzliste (Anlage zur Begründung) zu verwenden.

2.6 Für die zu erhaltenden Bäume und Sträucher und die Flächen mit Anpflanzgebot sind bei Abgang heimische und standortgerechte Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Ersatzpflanzungen sind so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau der Gehölzstrukturen erhalten bleibt. Vorhandene Lücken sind durch Nachpflanzung gemäß Pflanzliste (Anlage zur Begründung) zu schließen.

2.7 Für festgesetzte Einzelbaumpflanzungen innerhalb des öffentlichen Straßenraumes sind kleinkronige Laubbäume gemäß Pflanzliste (Anlage zur Begründung) zu verwenden und dauerhaft zu erhalten.

2.8 Anzupflanzende Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1 m Höhe über Erdboden, aufweisen. Bei Abgang ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung vorzunehmen.

2.9 Als straßenseitige Grundstückseinfriedungen sind nur Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

2.10 Geländeaufhöhungen 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.

2.11 Für Ausgleichsmaßnahmen werden den mit Z gekennzeichneten Wohngebieten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft außerhalb des Plangebiets auf Teilflächen des Flurstücks 10/2 der Gemarkung Garstedt, Flur 23 in einer Größe von 16.836 m² zugeordnet. Näheres zur Ausgestaltung der Fläche ist aus der Begründung zu entnehmen.

Hinweise:
1. Die Schutzvorschriften der DIN 18920 Ausgabe September 1990 "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" sind bei allen Neu-und Umbaumaßnahmen im Bereich der festgesetzten Bepflanzung zu beachten und einzuhalten.

Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB

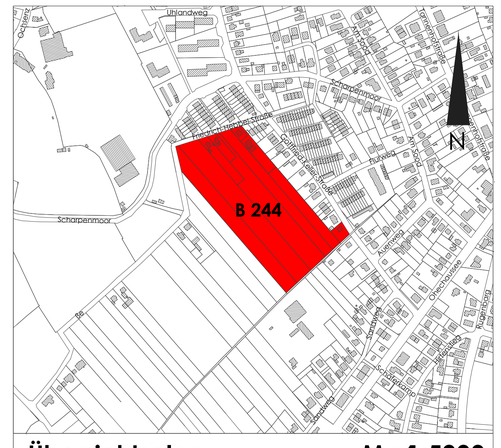
1. Als Maßnahmebeginn muss im Rahmen der Baugenehmigung einen Zeitraum außerhalb der Vegetationsperiode festgelegt werden, damit sichergestellt ist, dass Brutvögel in ihrem direkten Bruthabitat nicht betroffen sein werden. Die Störung von Arten durch die Baumaßnahme mit einem kurzfristigen Ausweichen der Individuen während dieser Zeit stellt keinen Verstoß gegen Art. 5 EG-Vogelschutzrichtlinie dar.

2. Da hochwertige Lebensräume vergleichsweise nah an das B-Plangebiet angrenzen, sind zur Beleuchtung des zukünftigen B-Plan-Gebietes "insektenfreundliche" Beleuchtungskörper vorzuschreiben.

3. Die Bestände der besonders geschützten Heidenelke sind in die Ausgleichsflächen des B-Plangebietes zu verpflanzen.

4. Zum Ausgleich für den Verlust von Fledermaushabitaten und -quartieren sind an der angrenzenden Schule mindestens vier Spaltenquartiere (südlich exponiert) anzubringen. Die Arbeitsgemeinschaft Fledermausschutz im NABU Landesverband kann bei der Auswahl behilflich sein.

5. Sollten im weiteren Verlauf der Baumaßnahmen Tatsachen eintreten, die die Besiedlung durch weitere besonders und streng geschützte Arten annehmen lassen, ist um eine erneute Prüfung einer Befreiung zu bitten.



Übersichtsplan **M.: 1:5000**

Stadt **Norderstedt**

Amt 60
Team 6013

Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr
Stadtplanung

Satzung der Stadt Norderstedt
über den Bebauungsplan
Nr. 244 - Norderstedt -

"Wohnbebauung Scharpenmoor"

Gebiet: Südlich Friedrich-Hebbel-Straße / westlich Gottfried-Keller-Straße / Scharpenmoor

	Name	Datum
Bearbeitet	ND	12.02.2007
Gezeichnet	ND	14.08.2007
Ergänzt		
Geändert		
Geändert		
Geändert		
Geändert		
Geändert		

Maßstab 1:1000 — Norderstedt, den 17.08.2007