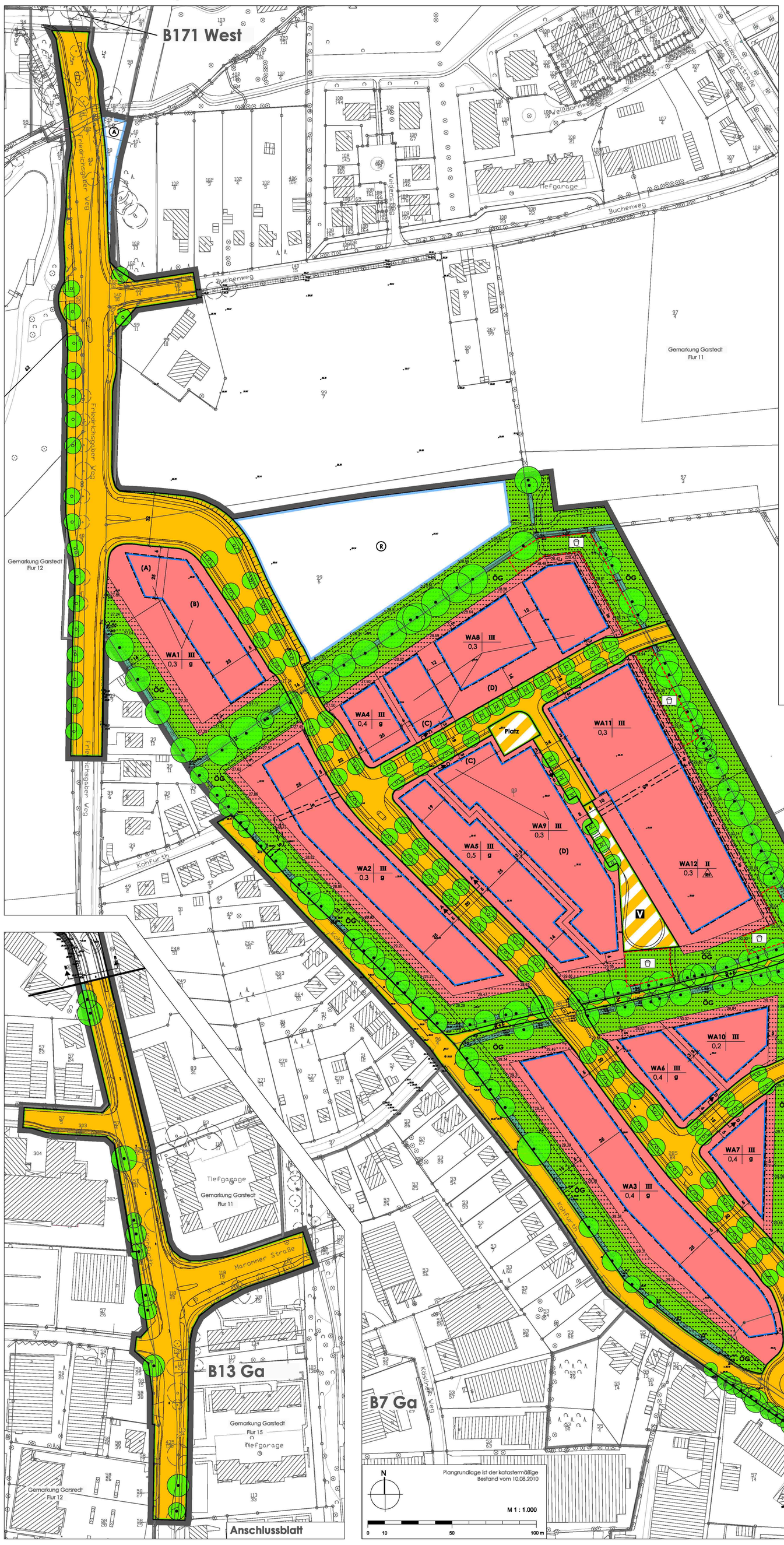
Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr. 280 "Garstedter Dreieck West"

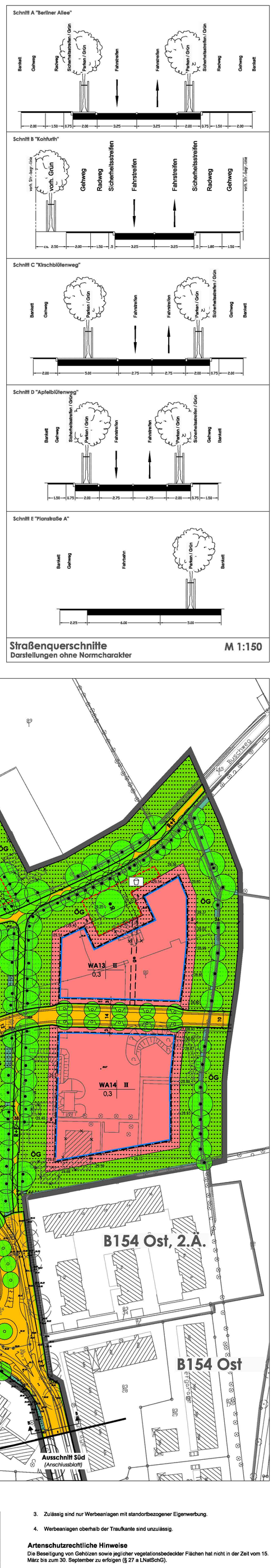
Gebiet: beidseitig Buschweg, zwischen Kohfurth, Friedrichsgaber Weg, Buchenweg

Es gilt die Baunutzungsverordnung von 1990

Teil A - Planzeichnung -

M 1:1000





Straßenquerschnitte M 1:150
Darstellungen ohne Normcharakter

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom 17.05.2011 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 280 Norderstedt "Garstedter Dreieck West" für das Gebiet: beidseitig Buschweg / zwischen Kohfurth, Friedrichsgaber Weg, Buchenweg, 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	
z.B. WA10	Allgemeines Wohngebiet mit Nummerierung	§ 4 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	
z.B. 0,4	Grundflächenzahl (Höchstmaß)	§ 16 ff BauNVO
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)	§ 16 ff BauNVO
	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
E, D, g	nur Reihenhäuser zulässig	§ 16 ff BauNVO
	Geschlossene Bauweise	§ 16 ff BauNVO
	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
	Verkehrsflächen	
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
R+F	Rad- und Fußweg	
	Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Zweckbestimmungen:	
Platz	Platz	
V	Verkehrsberuhigter Bereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Grünflächen	
ÖG	Öffentliche Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Zweckbestimmung: Knickschutzbereich / Baumschutzbereich	
	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	
	Umgrenzung der Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
	Zweckbestimmungen:	
R	Regenrückhaltebecken	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
A	Abwasservorbehandlungsanlage	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
	Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Anpflanzen von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Sonstige Planzeichen	
	Umgrenzungvon Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
	Zweckbestimmung: Spielplatz	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
ge	Mit Gehrechten zu Gunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche *(siehe textliche Festsetzung Nr. I 21)*	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
le	Mit Leitungsrechten zu Gunsten der Stadt Norderstedt zu belastende Fläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind hier: Knickschutzbereich / Baumschutzbereich *(siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. I 23)*	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes *(siehe Planungsrechtliche Festsetzung Nr. I 22*	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB
	2. Nachrichtliche Übernahme	
	Fläche zur Erhaltung von Knicks	§ 21 Abs. 1 Nr. 4 LNatSchG
	3. Darstellung ohne Normcharakter	
	Vorhandene Flurstücksgrenzen	
z.B. 39/2	Flurstücksbezeichnung	
	Flurgrenze	
	Vorhandene bauliche Anlagen	
	Künftig fortfallende bauliche Anlagen	
	Standort Baum	
	Arkaden und Durchgänge	
z.B. +NN / z.B. o 28.69	Höhenpunkte	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches eines angrenzenden Bebauungsplans	
	Öffentliche Fuß- und Radwege im Grünzug	
	Vorgesehene Aufteilung der Verkehrsflächen	

Teil B - Text -

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs.1 BauGB)

1. In den allgemeinen Wohngebieten 1-14 sind die nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

2. In den allgemeinen Wohngebieten 8-14 sind die nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen nicht störenden Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zulässig.

3. Im allgemeinen Wohngebiet 7 sind die nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen nicht störenden Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltung allgemein zulässig.

4. In den allgemeinen Wohngebieten ist ein Überschreiten der festgesetzten Grundflächenzahlen durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl wie folgt zulässig:
   WA 1-3 und 11: Grundflächenzahl 0,7
   WA 4-7: Grundflächenzahl 0,8
   WA 8, 9 und 12-14: Grundflächenzahl 0,6
   WA 10: Grundflächenzahl 0,4

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

6. In den allgemeinen Wohngebieten 2 und 3 kann von der festgesetzten geschlossenen Bauweise durch jeweils eine Unterbrechung des Baukörpers in einer Breite von maximal 10 m abgewichen werden. Weitere Unterbrechungen können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass dadurch für die bestehende Wohnbebauung westlich des Plangebietes keine erheblichen zusätzlichen Lärmbelastungen entstehen.

7. Das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen, Wohnwegen und privaten, befestigten Flächen, von denen kein Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser zu erwarten ist, ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Anschlüsse an das öffentliche Mulden-Rigolen-System sind ausnahmsweise als Notüberläufe zulässig, wenn die Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist.

8. Für die mit Anpflanzungs- und Erhaltungsbindung festgesetzten Gehölze sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

9. Für festgesetzte Anpflanzungen sind standortgerechte mittel- bis großkronige Laubbaumarten zu verwenden. Für alle neu zu pflanzenden Bäume innerhalb befestigter Flächen sind Pflanzgruben mit mindestens 12 cbm durchwurzelbaren Raumes bei einer Breite von mindestens 2,0 m und einer Tiefe von mindestens 1,5 m herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern. Die Standorte sind nicht verschiebbar. Standorte für Leuchten, Trafostationen etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.

10. Die öffentlichen Knickschutzbereiche sind als arten- und krautreiche Wiesenfläche bzw. Hochstaudenflur zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Leitungsverlegungen innerhalb der öffentlichen Knickschutzbereiche sind bis auf kurze Stichleitungen für die öffentliche Beleuchtung unzulässig. Ausnahmsweise zulässig innerhalb der öffentlichen Knickschutzbereiche sind Wege in wassergebundener Ausführung mit befestigten Allwetterstreifen und Anlagen zur Oberflächenentwässerung (Mulden), wobei Wegekoffer bzw. Tiefe der Entwässerungsmulden nicht mehr als 30cm unter umgebender Geländehöhe erreichen dürfen. Innerhalb der öffentlichen Knickschutzbereiche sind in den abgegrenzten Spielplatzbereichen Spielpunkte für die Aufstellung von Spielgeräten mit einer Nettospielfläche von insgesamt 1.000 qm vorzusehen. Lückige Gehölzbestände sind durch Neupflanzungen von standortgerechten Gehölzen zu schließen. Trafostationen oder andere Ver- und Entsorgungseinbauten sind nicht zulässig.

    Artenvorschläge
    Eberesche (Sorbus aucuparia)
    Feldahorn (Acer campestre)
    Flieder (Syringa vulgaris)
    Hasel (Corylus avellana)
    Hundsrose (Rosa canina)
    Schlehe (Prunus spinosa)
    Vogelkirsche (Prunus avium)
    Weißdorn (Crataegus monogyna)
    Roter Hartriegel (Cornus sanguinea)
    Brombeere (Rubus fruticosus)

11. Aufschüttungen innerhalb von der Bebauung freizuhaltenden Flächen (private Knickschutzbereiche) sind ausnahmsweise zulässig, wenn der abzuböschende Höhenunterschied zwischen Überdeckung Tiefgarage (Oberkante Vegetationsschicht) und angrenzendem Geländeniveau der öffentlichen Knickschutzbereiche nicht mehr als 0,7 m beträgt. Es sind nur gleichmäßige Bodenabböschungen bis auf Bestandhöhe möglich ohne zusätzliche bauliche Abfangungen. Ausnahmsweise zulässig innerhalb von der Bebauung freizuhaltenden Flächen sind auch Anlagen zur Oberflächenentwässerung (Mulden), wobei die Tiefe der Entwässerungsmulden nicht mehr als 30 cm unter umgebender Geländehöhe erreichen darf.

12. Auf jedem Baugrundstück ist je angefangenen 1.000 qm Gesamtgrundstücksfläche mindestens ein standortgerechter großkroniger Laubbaum (Stammumfang mind. 20 -25 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Wurzelbereich eines jeden Laubbaumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 qm vorzuhalten und dauerhaft zu begrünen.

13. Ebenerdige Stellplatzanlagen die nicht durch Keller- oder Garagengeschosse unterbaut sind, sind durch großkronige Laubbäume zu gliedern und zu unterbrechen. Je angefangene 4 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die zu pflanzenden Bäume innerhalb befestigter Flächen sind Pflanzgruben mit mindestens 12 cbm durchwurzelbarem Raum bei einer Breite von mindestens 2,0 m und einer Tiefe von mindestens 1,5 m herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern. Standorte für Leuchten, Trafostationen etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig. Der Stammumfang der Bäume muss mindestens 18 - 20 cm betragen.

14. Dächer von Nebengebäuden, Garagen und Carports mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern bis 10° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Ausgenommen sind Oberlichter, Solarkollektoren und andere technische Aufbauten. Carport- und Garagenfassaden sind durch Kletter- und Schlingpflanzen (je 2 m türlose Wandlänge mind. 1 Pflanze) dauerhaft zu begrünen.

15. Die nicht überbauten Teile von Tiefgaragen sind dauerhaft flächendeckend intensiv zu begrünen. Die Mindestüberdeckung mit Boden/Substrat muss 0,50 m betragen. Tiefgaragenzufahrten sind mit berankten Pergolen zu überspannen. Sichtbare Außenwände der Tiefgarage sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.

16. Für die an die öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen / Knickschutzbereiche angrenzenden Einfriedungen sind ausschließlich mindestens 1,00 m hohe Hecken aus Laubgehölzen auf einer mindestens 1,50 m breiten offenen Vegetationsfläche zulässig. Grundstücksseitig dahinter können Draht- oder Metallgitterzäune errichtet werden. Die Heckenhöhe hat mindestens der Zaunhöhe zu entsprechen. Sichtschutzzäune sind als Einfriedung zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen nicht zulässig.

17. Freistehende Müllboxen, Müllsammelbehälter, Standorte für Recyclingbehälter etc. sind, soweit sie von öffentlichen Flächen einsehbar sind, in voller Höhe dauerhaft durch Kletter- oder Rankpflanzen oder eine vorzupflanzende Laubgehölzhecke einzugrünen.

18. Nicht überdachte Stellplätze und Zuwegungen auf den Baugrundstücken sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigung wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung ist nicht zulässig. Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten Flächen wieder herzustellen.

19. Die Fläche für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusse mit der Zweckbestimmung „Regenrückhaltebecken" ist als naturnaher, offener Wiesenbereich mit einzelnen Solitärgehölzen zu gestalten. Pro 1.000 qm ist ein Gehölz zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

20. Für die Eingriffe durch den B-Plan Nr. 280 werden die folgenden planexternen Ausgleichsflächen und -maßnahmen festgesetzt:

    a) Das externe Ausgleichsdefizit für das Schutzgut Boden wird durch die Extensivierung von Grünlandflächen in einer Größenordnung von insgesamt 74.310 m² Fläche kompensiert. Dazu werden Teilflächen der Flurstücke 30, 10/1, 13/1, 19/9, 42/7, 138/4 und 56/2 der Flur 5 in der Gemarkung Garstedt (Okokontoflächen Ohewiesen) und Teilflächen der Flurstücke 17/13, 14/2, 4/3 und 3/7 der Flur 9 in der Gemarkung Harksheide (Ökokontoflächen Deckerberg) beansprucht.

    b) Das externe Ausgleichsdefizit für das Schutzgut Fauna wird durch die Schaffung eines Ausweichlebensraumes für die Breitflügelfledermaus auf dem Flurstück 44/4 der Flur 9 in der Gemarkung Harkseide in einer Größenordnung von 68.108 m² kompensiert.

    Der externe Ausgleich für das Schutzgut Boden und für das Schutzgut Fauna wird in Prozenten an den o.g. Flächen folgendermaßen zugeordnet:
    WA 1 = 5,81 %
    WA 2 = 7,87 %
    WA 3 = 8,60 %
    WA 4 = 1,72 %
    WA 5 = 4,87 %
    WA 6 = 2,41 %
    WA 7 = 2,34 %
    WA 8 = 6,12 %
    WA 9 = 5,05 %
    WA 10 = 1,22 %
    WA 11 = 3,67 %
    WA 12 = 5,40 %
    WA 13 = 2,73 %
    WA 14 = 3,73 %
    Verkehrsfläche Berliner Allee = 19,39 %
    Verkehrsfläche Kirschblütenweg = 6,84 %
    Verkehrsfläche Platz am Kirschblütenweg = 0,62 %
    Verkehrsfläche Apfelblütenweg = 3,69 %
    Verkehrsfläche Friedrichsgaber Weg mit Abwasserbehandlungsanlage = 1,90 %
    Verkehrsflächen Kohfurth, Marommer Str. und Stettiner Straße = 1,53 %
    Geh- und Radwege in öffentlichen Grünflächen = 4,48 %

    c) Die Eingriffe des B-Plans Nr. 280 verursachen einen Ausgleichsbedarf von 260 m Knickersatz. Der Knickersatz wird durch eine Gehölzanpflanzung auf 2.176 m² Fläche planextern erbracht (Flurstück 2/3 tw., Flur 8, Gemarkung Garstedt). Der externe Ausgleich für das Schutzgut Knick wird in Prozenten an der genannten Teilfläche folgendermaßen zugeordnet:
    Verkehrsfläche Berliner Allee = 44,62 %
    Verkehrsfläche Kirschblütenweg = 9,23 %
    Verkehrsfläche Apfelblütenweg = 26,92 %
    Verkehrsfläche Kreisel Kohfurth = 19,23 %

21. Die Lage der innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 12 und 13 festgesetzten, mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit belasteten Flächen kann örtlich variiert und bis zu 10 Meter aus ihrer Achse verschoben werden.

22. a) Innerhalb der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes gelten über die bauordnungsrechtlichen Anforderungen hinaus folgende Anforderungen:
    Außenbauteile von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, sind entsprechend den Anforderungen der untenstehenden Lärmpegelbereiche der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" auszuführen.

Bezeichnung Gebiete	Lärm-pegel-be-reich	Maßgeblicher Außen-lärm-pegel in dB(A)	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß R'w,res der Außenbauteile in dB	
			Aufenthalts-räume in Wohnungen	Büroräume
WA 8 (D), WA 9 (D), WA 10 bis WA 14 sowie lärmabgewandte Gebäudeseiten in WA 2 bis WA 7	II	56-60	30	30
WA 8 (C), WA 9 (C) sowie lärmabgewandte Gebäudeseiten in WA 1 (B)	III	61-65	35	30
Seitliche Gebäudeseiten in WA 1 (B) und WA 2 bis WA 7	IV	66-70	40	35
WA 1 (A) sowie lärmzugewandte Gebäudeseiten in WA 1 (B) und WA 2 bis WA 7	V	71-75	45	40

Tab. 1: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (Schutz gegen Außenlärm)

    Für Schlaf- und Kinderzimmer in den Lärmpegelbereichen III bis V sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen entsprechend den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. Dies gilt nicht, wenn die betreffenden Räume auch Fenster an Gebäudeseiten mit Lärmpegelbereich II oder geringer haben.

    Von den vorgenannten Festsetzungen der Lärmpegelbereiche kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass ein niedrigerer Lärmpegelbereich vorliegt, als im Bebauungsplan festgesetzt ist (z.B. bei Abschirmung durch Gebäude).

    b) Die Grundrisse der zu errichtenden Gebäude in den mit (B) gekennzeichneten Flächen des allgemeinen Wohngebietes WA 1 sowie der allgemeinen Wohngebiete WA 2 bis WA 7 sind grundsätzlich so zu gestalten, dass für jede Wohneinheit mindestens ein Raum zur lärmabgewandten Gebäudeseite orientiert ist.

    c) Innerhalb der mit (B) gekennzeichneten Flächen des allgemeinen Wohngebietes WA 1 sowie der allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 sind Außenwohnbereiche (Gärten, Balkone, Terrassen) an der lärmabgewandten Gebäudefassade anzuordnen. Zusätzliche Außenwohnbereiche an der lärmzugewandten Gebäudeseite sind zulässig. Schlaf- und Kinderzimmer sind vorzugsweise an der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen.

    d) Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 4 bis 7 sind Außenwohnbereiche an der lärmzugewandten Gebäudeseite durch geeignete bauliche Maßnahmen (z.B. Wintergärten, Loggien) zu schützen, um eine ungestörte Kommunikation im Freien zu gewährleisten. Schlaf- und Kinderzimmer sind grundsätzlich an der lärmabgewandten Gebäudeseite anzuordnen. Schlafräume an der lärmzugewandten Gebäudeseite sind nur ausnahmsweise zulässig.

    e) In den mit (A) gekennzeichneten Flächen des allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind Außenwohnbereiche durch geeignete bauliche Maßnahmen (z. B. Wintergärten, Loggien) zu schützen, um eine ungestörte Kommunikation im Freien zu gewährleisten. Für alle zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen bestimmten Räume sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen entsprechend den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

    f) Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 4 bis 7 ist Immissionsschutz durch Bebauung in einem Höchstabstand von 10 m zur Straßenverkehrsfläche der verlängerten Berliner Allee herzustellen. Die Mindesthöhe beträgt 12 m bezogen auf die mittlere Höhe des zugehörigen Straßenabschnittes. Auf maximal 35 % der Länge ist eine Absenkung auf eine Mindesthöhe von 9 m zulässig. Die Länge jeder einzelnen Absenkung darf nicht mehr als 10 m betragen.

    g) Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 8 bis 10 ist eine Bebauung nur unter der Bedingung zulässig, dass eine lärmschützende Bebauung, wie in der textlichen Festsetzung 22 f) beschrieben, innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 4 bis 7 vorher oder zeitgleich errichtet wird.

    h) Wenn zum Zeitpunkt der Bauantragstellung die auf dem Flurstück 80/1 liegende Sportanlage (Skateanlage) noch betrieben wird, treten folgende Festsetzungen zum Immissionsschutz in Kraft: Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 7, 10 und 13 sind dem Aufenthalt dienende Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten nicht zulässig. Ist dies aus städtebaulichen Gründen nicht möglich, ist in den Schlaf- und Kinderzimmern durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Doppelfassade, verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen der zulässige Immissionsrichtwert gemäß 18. BImSchV von 55 dB(A) vor dem geöffneten Fenster eingehalten wird.

23. In den von der Bebauung freizuhaltenden Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, auch nach Landesrecht genehmigungsfreie und in den Abstandsflächen zulässige bauliche Anlagen, sowie Stellplätze, Garagen und Carports, Feuerwehrzufahrten, Abgrabungen und Aufschüttungen und eine Oberflächenversiegelung unzulässig. Ausnahmsweise können im Einzelfall untergeordnete Bauteile zur Be- und Entlüftung von Tiefgaragen sowie Anlagen wie Terrassen oder Einrichtungen der Gartennutzung zugelassen werden, wenn sie zu geringfügigen Flächeninanspruchnahmen bis maximal 20 qm je Grundstück führen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

1. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegten Licht sowie Lichtwerbung in greilen Farben, Ballonwerbung und gas- oder luftgefüllte Werbeanlagen. Alle Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen.

2. Freistehende Werbeanlagen dürfen die Höhe von 3,50 m über Gelände nicht überschreiten.

3. Zulässig sind nur Werbeanlagen mit standortbezogener Eigenwerbung.

4. Werbeanlagen oberhalb der Traufkante sind unzulässig.

Artenschutzrechtliche Hinweise

Die Beseitigung von Gehölzen sowie jeglicher vegetationsbedeckter Flächen hat nicht in der Zeit vom 15. März bis zum 30. September zu erfolgen (§ 27 a LNatSchG).

Zur Kompensation der Einschränkung der Quartierverfügbarkeit für das Braune Langohr müssen vor Entfernung der Bäume im Redder „Am Knick" zur Schaffung der Verkehrfläche Apfelblütenweg Ersatzquartiere/Ausweichquartiere in dem betroffenen Redder oder im unmittelbaren Umfeld aufgehängt werden.

Alle notwendigen Baumfällungen sind ferner zur Vermeidung des Tötungsverbots ausschließlich in den Wintermonaten im Anschluss an eine längere Frostperiode durchzuführen. Da Bäume mit großräumigen Höhlen zu dieser Zeit aber noch von darin überwinternden Großen Abendseglern besetzt sein könnten, sind spätestens unmittelbar vor der Fällung noch einmal alle Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von 50 cm und mehr auf das Vorhandensein von Höhlen zu überprüfen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr vom 04.09.2008.
   Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Norderstedter Zeitung" am 19.11.2008 erfolgt.

   Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde [am 27.11.2008 und] vom 28.11.2008 bis 29.12.2008 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 26.11.2008 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 01.12.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

   Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat am 04.11.2010 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 29.11.2010 bis 30.12.2010 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
   Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 17.11.2010 in der "Norderstedter Zeitung" ortsüblich bekannt gemacht.

   Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17.05.2011 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

   Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 17.05.2011 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

   Norderstedt, den 02.11.2011 — Stadt Norderstedt
   gez. Grote DS
   Grote
   Oberbürgermeister

2. Der katastermäßige Bestand am 10.08.2010 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.

   Bad Segeberg, den 24.11.2011 — Katasteramt
   gez. Unterschrift DS

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

   Norderstedt, den 02.11.2011 — Stadt Norderstedt
   gez. Grote DS
   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 25.01.2012 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 26.01.2012 in Kraft getreten.

   Norderstedt, den 26.01.2012 — Stadt Norderstedt
   gez. Grote DS
   Grote
   Oberbürgermeister

Übersichtsplan M 1:10000

Stadt	Norderstedt		
Amt 60 Fachbereich 601 Team 6013	Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr Planung Stadtplanung		
Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr. 280 Norderstedt "Garstedter Dreieck West" Gebiet: Beidseitig Buschweg, zwischen Kohfurth, Friedrichsgaber Weg, Buschweg		Name	Datum
	Bearbeitet	Schaffner	12.10.2010
	Gezeichnet	Gilliard	12.10.2010
	Ergänzt		
	Geändert		
	Geändert		
	Geändert		
	Geändert		
Maßstab 1:1000	Norderstedt, den 17.03.2011		