

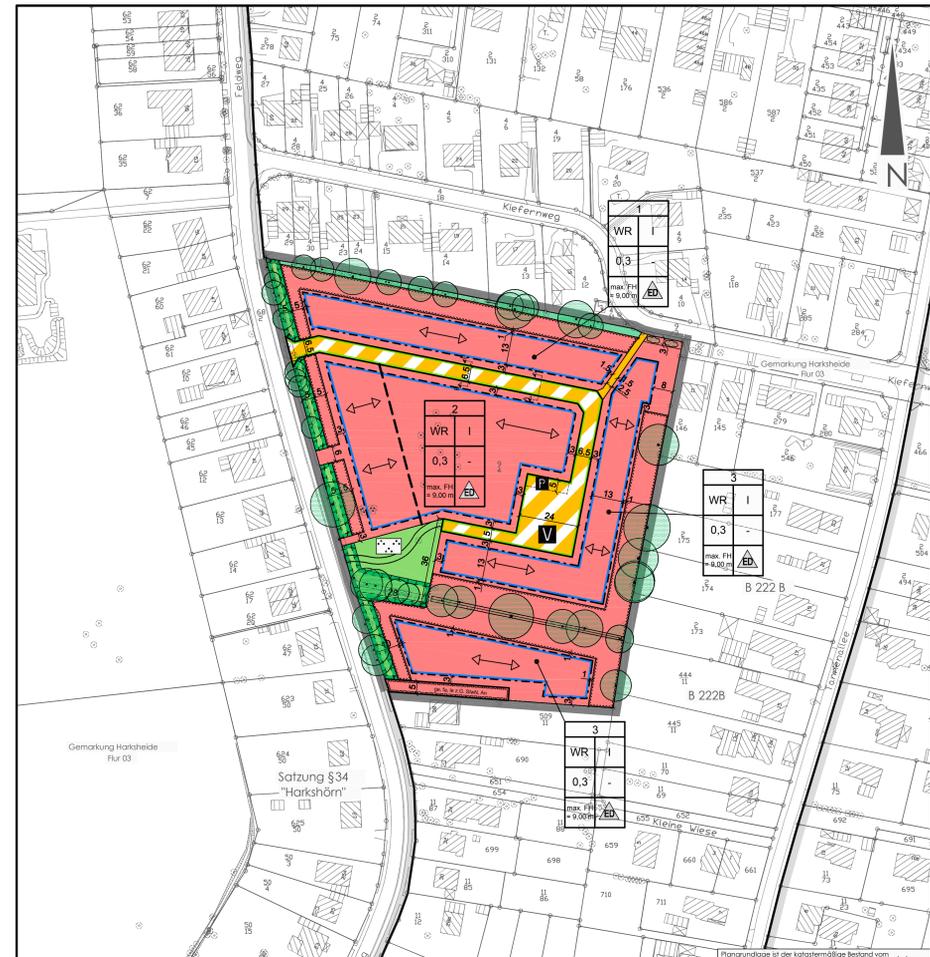
Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr. 287 Norderstedt "Am Feldweg"

Gebiet: östlich Feldweg, südlich Kiefernweg, westlich Tannenallee, nördlich Feldstraße

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 21.09.2010 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 287 Norderstedt, "Am Feldweg", für das Gebiet: östlich Feldweg, südlich Kiefernweg, westlich Tannenallee, nördlich Feldstraße, 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

0,3 Grundflächenzahl (Höchstmaß) § 16 ff BauNVO
2,1 Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) § 16 ff BauNVO
9,00 m Höchstmaß baulicher Anlagen in ... m (FH Firsthöhe) § 16 ff BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

EA nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 BauNVO
Bauweise § 23 BauNVO

Verkehrsflächen

GR Geh- und Radweg § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
SR Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

VR Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

V Verkehrsberuhigter Bereich § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

P Öffentliche Parkfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Grünflächen

GR öffentliche Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

PA Parkanlage (Obstwiese) § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

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

GR Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB

ER Erhaltung von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

ER Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Sonstige Planzeichen

mit Geh-, (ge)-, Fahr-, (fa) und Leitungsrechten (le) zu belastende Flächen, zur Gunsten der Stadtwerke Norderstedt (StW), Anlieger (An) § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

Umgründung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Baumschutzbereich) § 9 Abs. 1 Nr. 10 und Abs. 6 BauGB

Fläche zur Erhaltung von Knicks (nachrichtliche Übernahme) LNatSchG § 21

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB

2. Darstellung ohne Normcharakter

vorhandene Flurstücksgrenzen geplante Grundstücksgrenzen

Flurstücksbezeichnung vorhandene bauliche Anlagen

Standort Baum Arkaden und Durchgänge

Längsrichtung der Hauptgebäude

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches eines angrenzenden Bebauungsplanes

Regelquerschnitt A-A

Nummerierung einzelner Baugebiete

Teil B - Text -

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)
 - Die nach § 3 BauNVO, Reines Wohngebiet (WR-Gebiet), ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Gegenstand dieses B-Planes (§ 3 Abs. 2 und § 1 Abs. 6 BauNVO).
 - Die in Teil A-Planzeichnung- angegebenen maximalen Gebäudehöhen beziehen sich jeweils auf die Höhenlagen der anliegenden Straßenverkehrsflächen in der Grundstücksmitte (§ 9 (1) BauGB i. V. m. § 18 (1) BauNVO)
- Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) 4 BauGB, § 12, § 14 und § 19 BauNVO)
 - Außerhalb der überbaubaren Flächen sind bei den Grundstücken, die unmittelbar an die öffentliche Verkehrsfläche grenzen, innerhalb der Vorgarbenzonen in einer Tiefe von 3 m, gemessen von der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen nicht zulässig (§ 14 und § 12 (4) BauNVO)
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)
 - Innerhalb der WR-Gebiete wird die Anzahl der Wohnungen je Gebäude auf 2 begrenzt (§ 9 (1) 6 BauGB)
- Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)
 - Die öffentliche Grünfläche ist als ortsentwickelnde Maßnahme zu erhalten, zu entwickeln und Bäume sind bei Abgang durch gleichwertig zu ersetzen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
 - Das anfallende Oberflächenwasser, von dem kein Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser zu erwarten ist, ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern (§ 9 (1) 20 BauGB)
 - Das auf privaten Verkehrsflächen (Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen etc.) anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück über einen bewachsenen Oberboden (wie z.B. mit Rasen oder Bodendeckern bewachsen) zu versickern (§ 9 (1) 20 BauGB)
 - Die Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen auf den Baugrundstücken sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindern Befestigungen - wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung - sind unzulässig (§ 9 (1) 20 BauGB)
 - Auf der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger zu belasteten Fläche sind Erschließungsanlagen mit einer maximalen Breite von 5 m zulässig (§ 9 (1) 20 BauGB)
 - Das auf der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger zu belasteten Fläche anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück über einen bewachsenen Oberboden (wie z.B. mit Rasen oder Bodendeckern bewachsen) zu versickern (§ 9 (1) 20 BauGB)
 - Im Wurzelbereich (=Kronenbereich zuzüglich 1,5 m nach allen Seiten) der mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume und Sträucher sind Abgrabungen, Geländeerhöhungen und Versenkungen unzulässig. Ausnahmsweise sind unvermeidbare Abweichungen nur im Bereich von Erschließungsstraßen zulässig (§ 9 (1) 20 BauGB)
 - Innerhalb der im B-Plan festgesetzten Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und innerhalb der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, sind zum „Knickschutz“ (Baumschutzbereich) die Formen von baulichen Anlagen unzulässig (§ 9 (1) Nr. 10 und Nr. 20 BauGB)
 - Für die Verriegelung von 9.843 m² Fläche (davon 2.215 m² öffentliche Verkehrsfläche und 7.628 m² private Baufläche) werden 4.921,5 m² Ausgleichsfläche (x Faktor 0,5) erforderlich. Diese gliedern sich in 1.107,5 m² für den Ausgleich der öffentlichen Verkehrsfläche sowie für 3.814 m² für die privaten Bauflächen. 370 m² dieser Ausgleichsflächen werden mit Faktor 1:1,5 innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes auf 556 m² Knickschutzbereich (Maßnahmenfläche abzüglich Knick) nachgewiesen. Der Nachweis der restlichen 4.363,5 m² erfolgt als Obstwiesenanlage und ortsentwickelnde Grünflächen auf externen Flächen (Gemarkung Harksheide, Flur 03, Flurstück 62/52 flw.).
 - Für den Verlust von 2.730 m² Streuobstwiese (private Baufläche) wird eine 5.460 m² große externe Ausgleichsfläche benötigt, die auf den Flächen Gemarkung Harksheide, Flur 03, Flurstück 62/52 flw. als Streuobstwiesenanlage nachgewiesen wird.
 - Für den Verlust von Knick auf einer Länge von 26,80 m (15,8 m öffentliche Verkehrsfläche und 11 m private Baufläche) werden 33,60 m² externer Knickschutz auf der Ökotalfläche Gemarkung Glashütte, Flur 03, Flurstück 12/23 flw. nachgewiesen.
 - Für den Verlust von 6 landschaftsbestimmenden Einzelbäumen der Baumgruppe werden 6 Ersatzbäume (SU 20/25, bei schwächerwüchsigen Arten SU 16/18) im Bereich der öffentlichen Grünfläche geplant (z.B. 1 Eiche und 5 Linden oder hochstämmige Obstbäume).

Hinweis: Die Sicherung der externen Maßnahmen erfolgt durch den zwischen der Stadt Norderstedt und dem privaten Investor abzuschließenden Erschließungsvertrag.

- Grünplanerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)
 - Für festgesetzte Anpflanzungen sind einheimische oder eingebürgerte standortgerechte Pflanzensorten zu verwenden (gemäß Pflanzliste). Bei Straßenbäumen müssen aufgrund des Extremstandortes standortgerechte Arten geplant werden (§ 9 (1) 25 a BauGB)
 - Auf den Grundstücken ist in allen Baugebieten je angestammte 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen (gemäß Pflanzliste). Jeweils ein Baum muss zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der hinteren Baugrenze geplant werden. Auf dem Grundstück vorhandene oder mehr als 3 m mit der Krone überragende benachbarte Bäume können angerechnet werden (§ 9 (1) 25 a und b BauGB)
 - Die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf mindestens 0,5 m Tiefe auf allen nicht bebauten Flächen wiederherzustellen (§ 9 (1) 20 BauGB)
 - Die mit Anpflanzungs- und Erhaltungsbindung festgesetzten Gehölze sind zu erhalten. Bei deren Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen (gemäß Pflanzliste) (§ 9 (1) 25 a u. b BauGB)

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

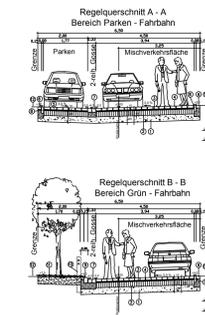
- Gestaltung, Art und Höhe von Einfriedungen
 - Grundstückseinfriedungen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind ausschließlich als Laubgehölzeinfriedungen (gemäß Pflanzliste) zu gestalten. Die Höhe der Laubgehölzeinfriedungen sind auf 1,0 m Höhe begrenzt. An den nicht parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Grundstücksgrenzen (seitliche und rückwärtige Grundstücksgrenzen) sind als Einfriedung nur Drahtzune bis zu einer Höhe von max. 1,0 m und Laubgehölzeinfriedungen bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig (§ 92 LBO)

Hinweise

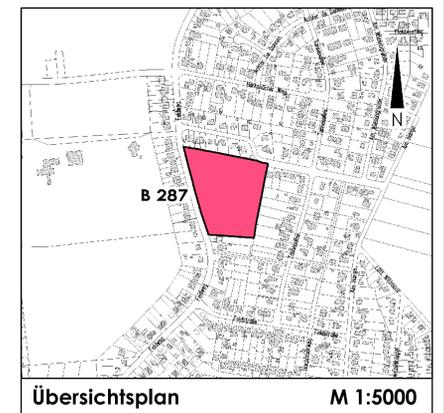
- Zu diesem Bebauungsplan gehört eine textliche Begründung.
- Die Schutzvorschriften der DIN 18920 Ausgabe September 1990 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind bei allen Neu- und Umbaumaßnahmen im Bereich der festgesetzten Bepflanzung zu beachten und einzuhalten.
- Das Plangebiet liegt zu einem Teil im Wasserschutzgebiet Norderstedt, Schutzzone III. Die Vorschriften der „Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Stadtwerke Norderstedt“ vom 16. Dezember 1998 sind bei allen baulichen Maßnahmen einzuhalten.

Straßenquerschnitte

M 1:100



- Frostschutzkies bzw. untere Tragschicht 0/30mm, ca. 25cm stark
- Mineralgemisch als Schottertragschicht, 20cm stark, EV-Z=150MN/m³, 0/30mm, aus gebrochenem Mineralgestein
- Plasterbeton, 4cm stark, aus Befüllungspflit 0/5mm (Hartgestein)
- Betonsteinpflaster, 10cm stark, im Bereich der Fahrbahn und Zufahrten, Farbe rot, Fugen eingeschnitten mit Federrechenrand-Splitt-Gemisch (Körnung 0/2 mm und 1/3 mm)
- Betonsteinpflaster, 10cm stark, im Bereich der Parkplätze, Farbe anthrazit, auf Betonsohle C 12/15
- Läufereihe aus Betonsteinpflaster, 8cm stark, Farbe grau, auf Betonsohle C 12/15
- 2-reih. Gasse aus Betonsteinpflaster 16/16/14 cm auf 20cm Betonsohle C 12/15, als Pfl- bzw. Bordgasse
- Tiefbord 8x25x100 bzw. 50cm aus Beton, Farbe grau, mit 20cm Betonsohle und 15cm Betonrückenstütze C 12/15
- Rundbord 15x22x100 bzw. 50cm aus Beton, Farbe grau, mit 8cm Ansicht (auslaufend auf 4cm Ansicht im Anschluss an die Grundstücksgrenzen), mit 20cm Betonsohle und 15cm Betonrückenstütze C 12/15
- Holzpfiler, Kiefer, kesseldruckimpregniert, rund, d=15 cm, H=40 cm, 60 cm im Boden eingebunden, H=80 cm über Gelände-OK, einseitig, bedingtgeschützter Reflexknoten gemäß StVO
- Mutterbodenabdeckung mit Raseneinsoat, mind. 30 cm stark
- Mutterbodenabdeckung auf den Grundstücken zur Angleichung an die Verkehrsflächen



Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr vom 03.11.2009. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Norderstedter Zeitung" am 25.11.2009 erfolgt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 14.12.2009 und vom 15.12.2009 bis 12.01.2010 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 30.11.2009 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 21.04.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat am 01.04.2010 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 26.04.2010 bis 27.05.2010 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 01.04.2010 in der "Norderstedter Zeitung" ortsüblich bekannt gemacht. Der von der Änderung oder Ergänzung betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 40 Abs. 3 Satz 4 BauGB mit Schreiben vom 10.06.2010 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 21.09.2010 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 21.09.2010 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt. Norderstedt, den 24.11.2010 Stadt Norderstedt gez. Grote (D.S.) Grote Oberbürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 27.04.2010 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Bad Segeberg, den 17.11.2010 Katasteramt gez. Unterricht (D.S.)
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aufgestellt und ist bekannt zu machen. Norderstedt, den 24.11.2010 Stadt Norderstedt gez. Grote (D.S.) Grote Oberbürgermeister
- 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 01.12.2010 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, Einsichtigungsansprüche geltend zu machen und das Ersuchen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit ihm am 02.12.2010 in Kraft getreten. Norderstedt, den 02.12.2010 Stadt Norderstedt gez. Grote (D.S.) Grote Oberbürgermeister

Stadt		Norderstedt
Amt 60 Fachbereich 601 Team 6013	Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr Planung	Stadtplanung
Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr. 287 Norderstedt		städttebauliche Planung: Planungsleiter: REINOLD Planung und Städtebau Kranenburger Straße 12 23172 Norderstedt Telefon 04751 - 9646744 Telefax 04751 - 9646746
"Am Feldweg" Gebiet: östlich Feldweg, südlich Kiefernweg, westlich Tannenallee, nördlich Feldstraße		Norderstedt, den 21.09.2010
Maßstab 1:1000		