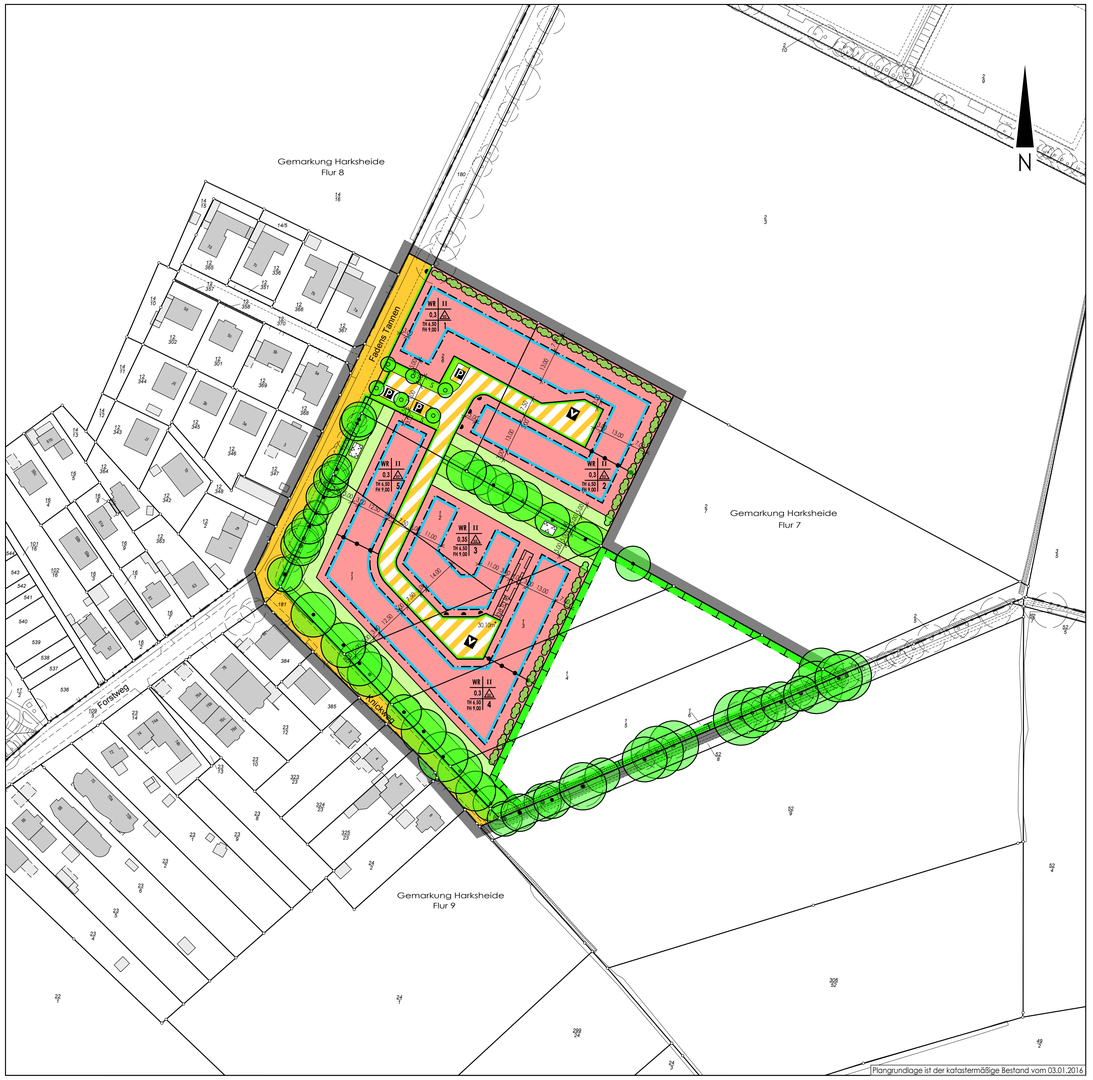
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 294 Norderstedt "Östlich Fadens Tannen und nördlich Knickweg"

Gebiet: östlich Fadens Tannen, südlich Flurstück 2/3, Flur 07, HA, westlich Flurstück 52/9, Flur 09, HA, nördlich Knickweg

Es gilt die Bauverordnung 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 15.03.2016 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 294 "Östlich Fadens Tannen und nördlich Knickweg" für das Gebiet: östlich Fadens Tannen, südlich Flurstück 2/3, Flur 07, HA, westlich Flurstück 52/9, Flur 09, HA, nördlich Knickweg, 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. 0.4	Grundflächenzahl (Höchstmaß)	§ 16 ff BauNVO
z.B. III	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)	§ 16 ff BauNVO
z.B.OK 10,5 m	Höchstmaß baulicher Anlagen in ... m über einem Bezugspunkt (TH Trauftöhe, FH Firsthöhe, GH Gebäudehöhe)	§ 16 ff BauNVO
	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
E	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 16 ff BauNVO
	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
	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
S	Straßenbegleitgrün	
	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Grünflächen	
	öffentliche Grünflächen	
	private Grünflächen	
	Parkanlage	§ 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	
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20
	Anpflanzungen 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
	Anpflanzen von Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Sonstige Planzeichen	
	Mit Geh- (ge), Fahr- (fa) und Leitungsrechten (le) zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets	§ 16 Abs. 5 BautNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
	2. nachrichtliche Übernahme	
	Fläche zur Erhaltung von Knicks nach § 21 Abs. 1 LNatSchG	
	3. Darstellung ohne Normcharakter	
	Vorhandene Flurstücksgrenzen	
z.B. 3	Bezeichnung des Baugebiets	
z.B. 29/2	Flurstücksbezeichnung	
	Flurgrenze	
	Vorhandene bauliche Anlagen	
	Standort Baum	
	Arkaden und Durchgänge	
z.B. 12,0	Höhenpunkte	

Teil B - Text

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

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

1.1. In den Baugebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig. (§1 (6) BauNVO)

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

2.1. Zur Fläche des Baugrundstücks i.S. von § 19 Abs.3 BauNVO dürfen die von der Bebauung freizuhaltenden privaten Grünflächen mit angerechnet werden. (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)

2.2. In allen Baugebieten sind je Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten zulässig, je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig. (§ 9 (1) 6 BauGB).

2.3. Für die Baugebiete ist der Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen (Trauftöhe und Firsthöhe) die Oberfläche der Fahrbahnmitte des dem Baugrundstück nächstgelegenen Straßenabschnitts der öffentlichen Verkehrsfläche.
Für die Über das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht erschlossenen Grundstücke im Baugebiet 3 gilt der im Bereich der Sackgasse (öffentliche Verkehrsfläche) festgesetzte Höhenbezugspunkt als Referenz.
(§ 18 (1) BauNVO) (§ 9 (1) 11 BauGB)

2.4. Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht aber innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen.

3. Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)

3.1. In den Baugebieten sind Garagen, Carports und Stellplätze nur auf den vorderen Grundstücksteilen (begenzt durch die hintere Baugrenze) zulässig. (§ 9 (1) 4 BauGB, § 12 (6) BauNVO)

3.2. In den Baugebieten ist die Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und Carports in den Vorgärten in einem Streifen von 3,0 m entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche unzulässig.

3.3. Im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen sind jegliche baulichen Anlagen – auch gem. § 63 (1) LBO verfahrensfreie Anlagen – sowie Abgrabungen, Aufschüttungen und Versiegelungen nicht zulässig. Auch unterirdische bauliche Anlagen wie z.B. Regenwasserzisternen sind unzulässig. (§ 14 (1) BauNVO)

3.4. Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports mit flach geneigtem Dach bis 10° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Ausnahmsweise kann von der Begrünung der Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports abgesehen werden, wenn diese zu einem Anteil von mindestens 2/3 zur Errichtung von Photovoltaik-Anlagen bzw. Sonnenkollektoren in Anspruch genommen werden.

3.5. In allen Baugebieten ist je Grundstück nur eine Zufahrt mit einer Breite von max. 3,5 m zulässig. In den Baugebieten 2 und 3 ist bei der Anlage von Grundstückszufahrten die Funktion der Anlagen zur Straßenentwässerung (Rigolen) zu gewährleisten und gegenüber der Stadt nachzuweisen.

4. Förderung regenerativer Energie (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

4.1. Innerhalb der Baugebiete 1, 3 und 5 sind mindestens 5 m² Solarkollektorfläche zur Warmwassererzeugung je Wohneinheit oder mindestens 10 m² Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung je Wohneinheit zu errichten. Die Errichtung der Anlagenteile ist ausschließlich auf Hauptgebäuden, Nebenanlagen und Garagen sowie auf Gartenhäusern zulässig.

5. Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt (§ 9 (1) 14 und 20 BauGB)

5.1. Das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen, Wohnwegen und privaten, befestigten Flächen, von dem kein Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser zu erwarten ist, ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. (§ 9 (1) 20 BauGB)

5.2. Die nicht überdachten Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen auf den Baugrundstücken sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen – wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung – sind unzulässig. (§ 9 (1) 20 BauGB)

5.3. Die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf mindestens 0,5 m Tiefe auf allen nicht bebauten Flächen wiederherzustellen. (§ 9 (1) 14 BauGB)

6. Anpflanzen sowie Bindungen zur Erhaltung von Pflanzen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 a+b BauGB)

6.1. Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports mit flach geneigtem Dach bis 10° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Ausnahmsweise kann von der Begrünung der Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports abgesehen werden, wenn diese zur Errichtung von Photovoltaik-Anlagen in Anspruch genommen werden.

6.2. Für die in der Planzeichnung als anzupflanzen festgesetzten Bäume sind standortgerechte Laubbäume (vgl. Pflanzliste) zu verwenden. (§ 9 (1) 25 a BauGB)

6.3. Für die anzupflanzenden Bäume sind Pflanzgruben mit mindestens 12 cbm durchwurzelbaren Raumes bei einer Breite von mind. 2,0 m und einer Tiefe von mind. 1,5 m herzustellen. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Standorte für Leuchten, Trafostationen etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig. (§ 9 (1) 25 a BauGB)

6.4. Von den in der Planzeichnung festgesetzten neuen Baumstandorten sind Veränderungen des Standortes bis zu 5,0 m ausnahmsweise zulässig, wenn die Verschiebung aufgrund erforderlicher Zuwegungen oder Grundstückszuschnitten sowie Erstellung von Parkplätzen und Versickerungsanlagen notwendig wird. (§ 9 (1) 25 BauGB)

6.5. Die mit Anpflanzungs- und Erhaltungsbindung festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Bei deren Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen an der selben Stelle gem. Pflanzliste zu leisten.
(§ 9 (1) 25 a u. b BauGB)

6.6. Entlang der nördlichen Grenze des Baugebietes 1 und der östlichen Grenze der Baugebiete 1, 2, 3 und 4 sind auf den privaten Grundstücken Gehölzpflanzungen aus Laubgehölzen (vgl. Pflanzliste) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 (1) 25 a BauGB)

6.7. Auf den Grundstücken ist in allen Baugebieten je angefangene 400 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen (gemäß Pflanzliste).

Diese Festsetzung gilt nicht für die Grundstücke, die über einen Anteil privater Grünflächen zum Knickschutz verfügen.

Für die Grundstücke mit direkter Zufahrt zu Fadens Tannen (westliches Baugebiet 1) gilt, dass die Bäume im vorderen Grundstücksteil zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderen Baugrenze gepflanzt werden müssen (§ 9 (1) 25a und b BauGB).

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB

7.1. Im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen sind jegliche baulichen Anlagen – auch gem. § 63 (1) LBO verfahrensfreie Anlagen – sowie Abgrabungen, Aufschüttungen und Versiegelungen nicht zulässig (§ 14 (1) BauNVO). Auch unterirdische bauliche Anlagen wie z.B. Regenwasserzisternen sind unzulässig. (§ 9 (1) 20 BauGB)

7.2. Die Eingriffe des B-Planes 294 verursachen einen Ausgleichsbedarf von 1.894 m². Davon werden über die 1.845 m² großen Knickschutzstreifen im eigentlichen Baugebiet im Faktor 1:0,5 insgesamt 923 m² und 972 m² im Faktor 1:1 auf der B-Plan-internen Ausgleichsfläche in Form von zwei insgesamt 1.030 m² großen Knickneuanlagen nachgewiesen. Für die neuen Verkehrsflächen werden davon 625 m² und für die neuen Baulflächen 1.269 m² beansprucht. Den Eingriffen des B-Plans 294 werden demzufolge Ausgleichsmaßnahmen auf den Flurstücken 1/1, 1/2, 1/3, 1/4, 1/5, 2/6 und 2/7 jeweils teilweise, Flur 7, Gemarkung Harkheide zugeordnet.
(§ 9 (1) 20 BauGB).

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

1. Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind ausschließlich als Laubgehölzhecken, in die Drahtzäune integriert sein können mit einer maximale Höhe von 1,2 m, zu gestalten (gem. Pflanzliste). Auch zulässig sind naturnah gestaltete sogenannte Friesenwälle.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr vom 06.03.2014.

   Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Norderstedter Zeitung" am 08.04.2015 erfolgt.

2. 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 16.04.2015 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 21.04.2015 durch eine Informationsveranstaltung und vom 22.04.2015 bis 20.05.2015 durchgeführt.

4. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat am 19.11.2015 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 26.11.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 14.12.2015 bis 28.01.2016 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 03.12.2015 in der "Norderstedter Zeitung" ortsüblich bekannt gemacht.

7. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 15.03.2016 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

   Norderstedt, den 21.03.2016 — Stadt Norderstedt
   DS
   gez. Grote
   Oberbürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand am 24.11.2015 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 20.04.2016 — Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein
   DS
   gez. Jörg Wohlleber

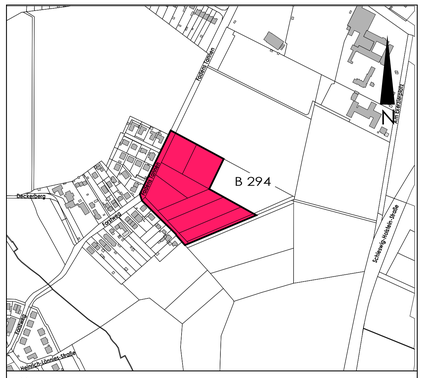
9. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 15.03.2016 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

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

    Norderstedt, den 21.03.2016 — Stadt Norderstedt
    DS
    gez. Grote
    Oberbürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes [der Satzung nach § 34 [35] BauGB] durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan, [und] 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 06.04.2016 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 07.04.2016 in Kraft getreten.

    Norderstedt, den 07.04.2016 — Stadt Norderstedt
    DS
    gez. Grote
    Oberbürgermeister

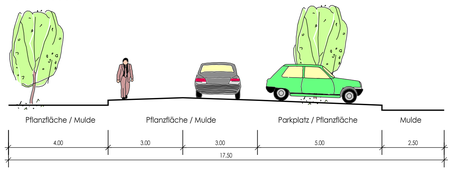


Übersichtsplan M 1: 5000

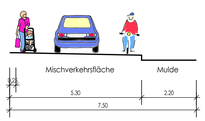
Straßenquerschnitte

Darstellung ohne Normcharakter
M 1:100

Zufahrt Fadens Tannen



Regelquerschnitt



Stadt Norderstedt

Amt 60
Fachbereich 601
Team 6013

Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr
Planung
Stadtplanung

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 294 Norderstedt

"Östlich Fadens Tannen und nördlich Knickweg"

Gebiet: östlich Fadens Tannen, südlich Flurstück 2/3, Flur 07, HA, westlich Flurstück 52/9, Flur 09, HA, nördlich Knickweg

	Name	Datum
Bearbeitet	Helterhoff	Januar 2014
Gezeichnet	Rutsatz	26.02.2015
Ergänzt		
Geändert	Rutsatz	22.10.2015
Geändert	Rutsatz	10.02.2016
Geändert		
Geändert		

Maßstab 1:1000 — Norderstedt, den 11.02.2016

Stadt Norderstedt
Rathausallee 50
22846 Norderstedt