

# Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr. 308 "Königsberger Straße"

Für das Gebiet Flurstücke 58/2 und 58/7, Flur 14 der Gemarkung Garstedt.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) und des § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 26.04.2016 folgende Satzung der Stadt Norderstedt den Bebauungsplan Nr. 308 "Königsberger Straße", für das Gebiet Flurstücke 58/2 und 58/7, Flur 14 der Gemarkung Garstedt, bestehend aus der Planzeichnung -Teil A- und dem Text -Teil B-, erlassen.

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990.

## TEIL A: PLANZEICHNUNG M 1 : 500



## TEIL B: TEXT

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 und § 4 BauNVO)**

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke sowie gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe, Tankstellen) nicht zulässig. Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sind § 1 Abs. 5 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 BauGB i.V.m. § 18, 22, 23 BauNVO)**
  - Bauweise**

In den Allgemeinen Wohngebieten 1 bis 5 (WA 1 - 5) wird eine offene Bauweise festgesetzt.
  - Maximale Gebäudehöhen ü.N.N. (GH<sub>max</sub> ü.N.N.)**

In den Allgemeinen Wohngebieten werden die maximal festgesetzten Gebäudehöhen [GH] durch die Höhenangabe über N.N. festgesetzt und werden begrenzt durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich der Giebeln und Dachaufbauten. Sie dürfen ausnahmsweise durch technische Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten) um maximal 1,00 m überschritten werden.
  - In den Allgemeinen Wohngebieten ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und Loggien bis zu einer Breite von maximal 5,00 m und einer Tiefe von maximal 2 m sowie durch Terrassen bis zu einer Breite von maximal 5,00 m und einer Tiefe von maximal 3 m zulässig.**
- Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO S.-H.)**

**Oberirdische Lagerbehälter:**  
Das Aufstellen von oberirdischen Lagerbehältern für die Energieversorgung ist auf den Grundstücksflächen der Allgemeinen Wohngebiete nicht zulässig.
- Stellplatzflächen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)**
  - In dem Allgemeinen Wohngebiet ist die zulässige Grundfläche von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen und Tiefgaragen sowie deren Zufahrten und genehmigungsfreie baulichen Anlagen gem. der LBO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sowie innerhalb der dafür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.**
  - Die in den Allgemeinen Wohngebieten höchstzulässige Grundflächenzahl darf im gesamten Plangebiet durch Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen, Tiefgaragen sowie deren Zufahrten und genehmigungsfreie baulichen Anlagen gem. der LBO bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,7 überschritten werden.**
- Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)**
  - Erhaltungsgebote**
    - Zu erhaltende Gehölze sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften (gemäß DIN 18320, RAS-LP-4). Die Wurzelbereiche (= Kronenbereich plus 1,50 m) sind von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten. Bei Grundwasserabsenkungen, die länger als drei Wochen andauern, ist eine Bewässerung der im Wirkungsbereich befindlichen Baumbestände vorzusehen.**
    - Im Kronenbereich einschließlich eines 1,50 m breiten Schutzstreifens der mit Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind dauerhafte Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, Nebenanlagen (auch baurechtlich genehmigungsfreie und in den Abstandsflächen zulässige Anlagen), Stellplätze (mit Ausnahme der festgesetzten Fläche), Terrassen, Feuerwehrrzufahrten und sonstige Versiegelungen unzulässig.**
  - Anpflanzungsgebote**
    - Für die mit Anpflanzungs- oder Erhaltungsbindung festgesetzten Gehölze sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.**
    - Die festgesetzte Anpflanzung von Einzelbäumen entlang der Straße kann mit Rücksicht auf die Gebäude variabel vorgenommen werden (Verschiebung um bis zu 5 m zulässig). Die in der Planzeichnung festgesetzte Anzahl von Bäumen ist einzuhalten.**
    - Auf dem Baugrundstück sind zusätzlich zu den standörtlich festgesetzten Bäumen mindestens 8 Laubbäume zu pflanzen.**
    - Für festgesetzte Anpflanzungen sind standortgerechte Laubbäumearten zu verwenden. Innerhalb von befestigten Flächen sind Pflanzgruben mit geeignetem Substrat mit mindestens 12 cm durchwurzelbarem Raum bei einer Breite von mindestens 2,0 m und einer Tiefe von mindestens 1,5 m herzustellen.**

Für festgesetzte Anpflanzungen sowie Ersatzpflanzungen sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden (Arten: siehe Erläuterungenbericht zum Grünordnerischen Fachbeitrag):

      - Einzelbäume auf Gemeinschaftsstellplätzen und auf dem Baugrundstück: Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Drehbalken, 18-20 cm Stammumfang
      - Hecken: Heckenpflanzen, 2 x verpflanzt, mit Ballen, 100/125 cm 3-4 Pflanzen pro lfm
    - Schutzdächer von Sammelcarports sind vegetationsfähig zu gestalten und dauerhaft zu begrünen.**
    - Freiflächen auf Tiefgaragen müssen mit Ausnahme von Zuwegungen und Terrassenbereichen eine Erdschichtüberdeckung von mindestens 0,50 m bzw. mindestens 0,80 m für Baumpflanzungen aufweisen und begrünt werden.**
    - Tiefgaragenzufahrten sind mit Pergolen zu überspannen und mit Schling- und Kletterpflanzen ausreichend und dauerhaft zu begrünen.**
    - Herausragende Teile von Tiefgaragen einschließlich erforderlicher Absturzsicherungen von mehr als 1,0 m Höhe sind mit Schling- und Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen.**
    - Mindestens 50 % der Dachflächen sind vegetationsfähig zu gestalten und zu begrünen.**
  - Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt**
    - Oberirdische Gemeinschaftsstellplätze und Zuwegungen sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindere Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind nicht zulässig.**
    - Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht über- und unterbauten Flächen wieder herzustellen.**
    - Unbelastetes Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.**
    - Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtenwasser führen, sind nicht zulässig.**
  - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
    - Die Eingriffe des B-Plans Nr. 308 verursachen einen Ausgleichsbedarf von 1.870 qm. Den Eingriffen des B-Plans Nr. 308 werden Ausgleichsmaßnahmen mit einer Flächengröße von 1.870 qm auf dem Ökotopte-Stiftung Naturschutz S-H Wittmoor Nr. 37 Erweiterung Wittmoor zugeordnet.**
    - Aus Artenschutzgründen sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:**
      - Befestigung von fünf künstlichen Fledermauswinterquartieren im Gehölzbestand am Rande des Plangebietes
      - Fällung von Gehölzen im Zeitraum vom 1.10. bis zum 14.3.
      - Abbruchszeitraum der Gebäude im Zeitraum vom 1.12. bis zum 28.2. bzw. außerhalb dieses Zeitraumes nur nach vorheriger Kontrolle durch einen Fledermaus-Sachverständigen

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

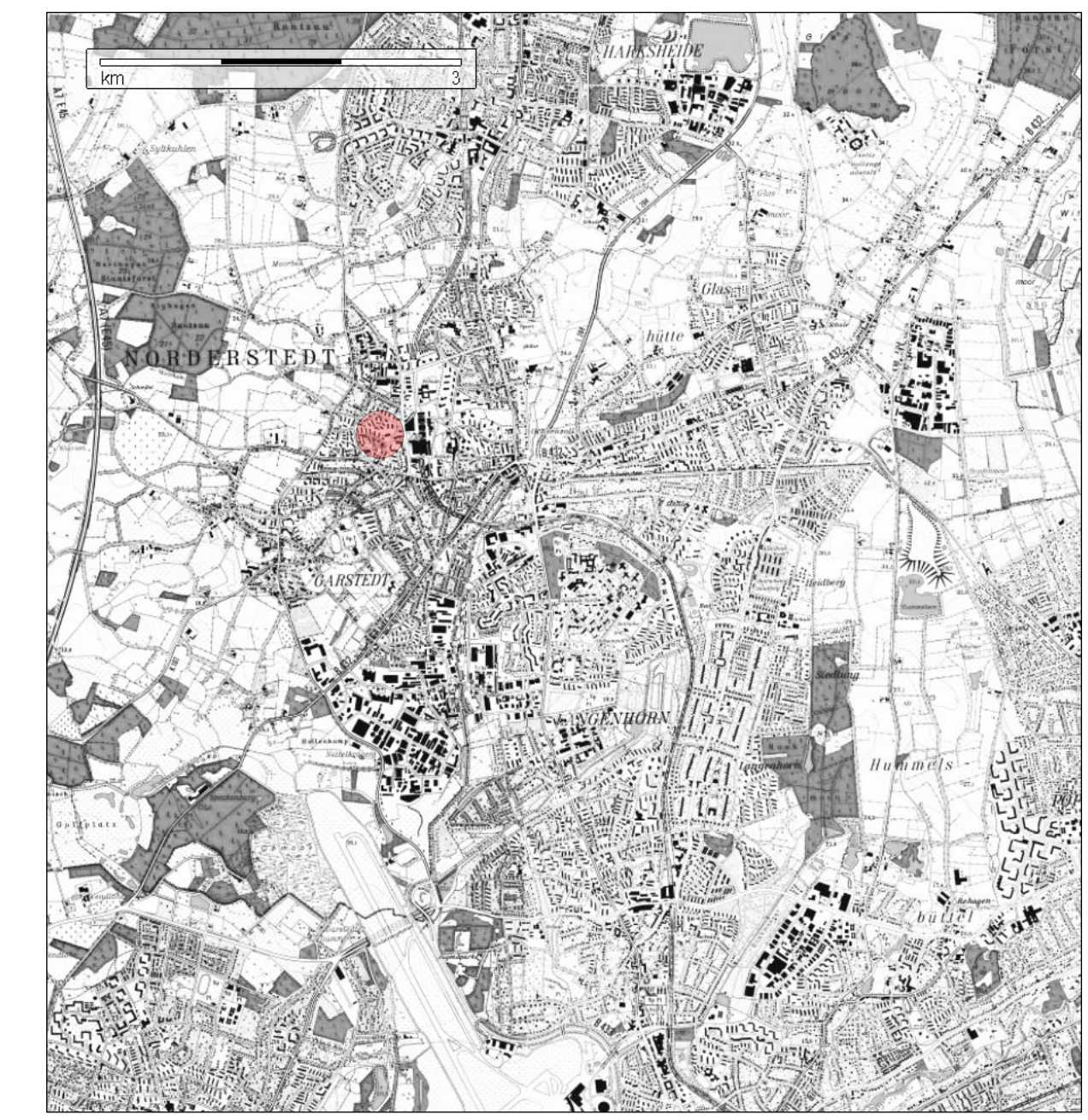
PLANZEICHEN	ERLÄUTERUNGEN	RECHTSGRUNDLAGEN
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 308	§ 9 Abs. 7 BauGB
<b>WA</b>	ART DER BAULICHEN NUTZUNG Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 4 BauNVO
GR <sub>max</sub> = 390m <sup>2</sup>	MASS DER BAULICHEN NUTZUNG maximale Grundfläche, z.B. 390m <sup>2</sup>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 19 BauNVO
III+STG	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass, z.B. III + Staffeltgeschoss	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 20 BauNVO
GH <sub>max</sub> = 42.00m	HÖHE BAULICHER ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS Maximal zulässige Gebäudehöhe ü.N.N. z.B. 42.00 m	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB + § 16 Abs. 2 + 3, § 18 BauNVO
<b>O</b>	BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN Offene Bauweise	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 22 BauNVO
	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB + § 23 BauNVO
<b>FD</b>	GEBÄUDEGESTALTUNG Flachdach	§ 9 Abs. 4 BauGB + § 84 LBO
	VERKEHRSLÄCHEN Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT private Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Baum, zu erhalten	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Baum, zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Hecke, neu zu pflanzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	SONSTIGE PLANZEICHEN Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Zweckbestimmung: Tiefgarage Stellplätze	
	Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	2. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER Flurstücksgrenze, vorhanden	
	57/8 Flurstücksbezeichnung	
	Bebauung, vorhanden	
	27.55 Geländehöhepunkt vorhanden mit der Höhenangabe über N.N.	
	Baum, künftig fortfallend	
	Böschung, künftig fortfallend	
	Bebauung, künftig fortfallend	

## VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr vom 06.11.2014. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Norderstedter Zeitung" am 10.12.2014 erfolgt.  
  
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 17.02.2015 und vom 18.02.2015 bis 18.03.2015 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 20.02.2015 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 03.11.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.  
  
Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat am 17.09.2015 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 09.11.2015 bis 10.12.2015 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 28.10.2015 in der "Norderstedter Zeitung" ortsüblich bekannt gemacht.  
  
Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 26.04.2016 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.  
  
Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 26.04.2016 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.  
  
Norderstedt, den 12.05.2016  
Stadt Norderstedt  
gez. Grote (D.S.)  
Grote  
Oberbürgermeister
- 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 07.12.2016  
gez. Jörg Wohlleber (D.S.)  
Landesamt für Vermessung und  
Geoinformation Schleswig-Holstein
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.  
  
Norderstedt, den 12.05.2016  
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 26.05.2016 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 mit hin am 27.05.2016 in Kraft getreten.  
  
Norderstedt, den 21.11.2016  
Stadt Norderstedt  
gez. Grote (D.S.)  
Grote  
Oberbürgermeister

Präambel  
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom 26.04.2016 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 308 Norderstedt "Königsberger Straße" für das Gebiet: Flurstücke 58/2 und 58/7, Flur 14 der Gemarkung Garstedt, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

## Übersichtsplan ohne Maßstab



## Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr. 308 "Königsberger Straße"

Für das Gebiet der Flurstücke 58/2 und 58/7, Flur 14 der Gemarkung Garstedt.

Bearbeitung: 06.10.2014, 04.08.2015, 31.08.2015, 15.02.2016, 03.04.2017  
BOCK - KÜHLE - KOERNER  
FREISCHAFFENDE ARCHITECTEN UND STADTPLÄNER  
HOLZPLATZ 11 • 22149 NORDERSTEDT • TELEFON: 04761 9494-0 • FAX: 04761 9494-10  
email: info@b2k-architekten.de www.b2k-architekten.de

GEÄNDERT:	REGI-	VORHAENDLICHE ERZEUGNISSE	ENPFACHER BEBAUUNGS-	VORBEREITUNGS-	BEZUGSSTÄNDIG ERFFOLGENDE BAU-PLÄNE
ART DES VERFAHRENS:	VERFAHREN	UNGENPLAN (§ 12 BauGB)	PLAN (§ 30 (2) BauGB)	VERFAHREN (§ 13 BauGB)	DER INNENENTWICKLUNG (§ 13 BauGB)
STAND DES VERFAHRENS:	§ 3 (1) BauGB	§ 14 (1) BauGB	§ 4 (2) BauGB	§ 14 (2) BauGB	§ 1 (2) BauGB