

Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr. 281 Norderstedt "Glasmoorstraße Ost"

Gebiet: Östlich Glasmoorstraße / nördlich Schleikamp / westlich Beek an der Twiete

Es gilt die Baunutzungsverordnung von 1990

Teil A - Planzeichnung -

M 1 : 500



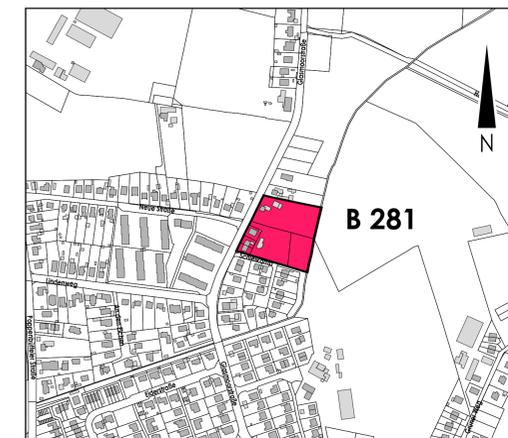
Zeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
1. Festsetzungen (Anordnungen normativen Inhalts)		
Art der baulichen Nutzung		
WR	Reines Wohngebiet	§ 3 BauNVO
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
WA 2/0	Beschränkung der Zahl der Wohnungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
Maß der baulichen Nutzung		
0,4	Grundflächenzahl (Höchstmaß)	§ 16 ff BauNVO
III	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)	§ 16 ff BauNVO
z.B. TH 6,0	Höchstmaß baulicher Anlagen in ... m über einem Bezugspunkt (TH Traufhöhe, FH Firsthöhe)	§ 16 ff BauNVO
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 16 ff BauNVO
	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
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
	Anpflanzungen von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Fläche zum Anpflanzen von Knicks	
	Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Sonstige Planzeichen		
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
	Gemeinschaftsgaragen	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten 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 Baugebietes	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
2. Darstellung ohne Normcharakter		
	Vorhandene Flurstücksgrenzen	
3	Bezeichnung des Baugebietes	
3	Flurstücksbezeichnung	
	Flurgrenze	
	Vorhandene bauliche Anlagen	
	Standort Baum	
	Arkaden und Durchgänge	
20	Höhenpunkte	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs eines angrenzenden Bebauungsplans	

Teil B - Text -

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
 - In den Reinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO)
 - In den Allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
 - 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)
 - In allen Baugebieten ist je Einzeleinheit maximal eine Wohneinheit zulässig, je Doppelhaushälfte ist ebenso maximal eine Wohneinheit zulässig (§ 9 (1) 1 BauGB)
 - Referenzpunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen (Traufhöhe und Firsthöhe) ist der festgesetzte Höhenbezugspunkt (§ 9 (1) 1 BauGB)
 - Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht aber innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen.
- Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)**
 - Im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen sind jegliche baulichen Anlagen – auch gem. § 43 (1) LBO verfahrensfreie Anlagen – sowie Abgrabungen, Aufschüttungen und Versiegelungen nicht zulässig. Auch unterirdische bauliche Anlagen wie z.B. Regenwasserzisternen sind unzulässig (§ 14 (1) BauNVO)
 - 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. Carports und Garagen sind durch Kletter- und Schlingpflanzen dauerhaft zu begrünen.
- Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt (§ 9 (1) 14 und 20 BauGB)**
 - 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. Für die östliche Baureihe der Baugebiete 3 und 4 und die Versiegelungen der gemeinschaftlichen Zufahrt kann von einer Versickerung abgesehen werden. Hierfür erfolgt eine Einleitung in die Beek hinter der Twiete über das vorgesehene Leitungsrecht (§ 9 (1) 20 BauGB)
 - 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 Bepflanzungen – wie Betonunterbau, Fugenversuss, Asphaltierung oder Betonierung – sind unzulässig (§ 9 (1) 20 BauGB)
 - 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)
 - In den Baugebieten 3 und 4 wird die Errichtung von Kellergeschossen ausgeschlossen
 - In den Baugebieten 3 und 4 ist eine flächige Aufschüttung zur Geländeanhebung unzulässig. Ebenfalls unzulässig ist der flächige Austausch des Bodens.
- Anpflanzen sowie Bindungen zur Erhaltung von Pflanzen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 a+b BauGB)**
 - 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.
 - Für die in der Planzeichnung als anzuerrichtenden festgesetzten Bäume sind standortgerechte Laubbäume (vgl. Pflanzliste) zu verwenden (§ 9 (1) 25 a BauGB)
 - Die mit Anpflanzungs- und Erhaltungsbinding festgesetzten Gehölze und Knicks sind dauerhaft zu erhalten. Bei deren Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen an derselben Stelle gem. Pflanzliste zu leisten, bei Knicks ein Charakter- und Aufbau des Knicks zu erhalten (§ 9 (1) 25 a+b BauGB)
 - Zu erhaltende Gehölze sind bei Baumaßnahmen durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (gem. DIN 18920, RAS-IP-4). Die Wurzelbereiche (Kronenbereich zusätzlich 1,50 m) sind von jeglichem Bau- und Lagerbetriebe freizuhalten.
 - Die öffentlichen Knicksschutzstreifen sowie die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind dauerhaft von den Privatgrundstücken abzugrenzen.
 - Auf den Grundstücken ist in allen Baugebieten je angelegene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen (gemäß Pflanzliste).
 - Diese Festsetzung gilt nicht für die Grundstücke, die über einen Anteil privater Grünflächen zum Knicksschutz verfügen.
 - Für die anzupflanzenden Bäume sind Pflanzgruben mit mindestens 12 m² 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.
 - Freistehende Müllmehlbühler und Standorte für Recyclingbehälter sowie Trafostationen sind in voller Höhe mit Heckeneinbauten gem. Pflanzliste dauerhaft einzugrünen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**
 - Im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen sind jegliche baulichen Anlagen – auch gem. § 43 (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)
 - Auf den beiden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Maßnahmenfläche Nr. 1 und Nr. 2) ist eine lineare Anpflanzung mit standortgerechten und heimischen Laubbäumen gemäß Pflanzliste in Nord-Süd-Richtung und eine beidseitige breite Saumzone durch Ansatz mit Biotopzonen (standortangepasste Regen-Sackgut mit 30% Krüdenanteil) als Ersatzbiotop für die Dorngrasrücke und als Ausgleich für die Bodenversiegelung herzustellen. Durch eine Mahd im Abstand von 3 Jahren zur Begrenzung der Gehölzentwicklung ist die Saumzone extensiv zu unterhalten. Die Flächen sind dabei höherstens im August zu mähen, das Mähgut ist abzufahren. Die lineare Gehölzanpflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige Laubbäume gem. Pflanzliste zu ersetzen.
 - Die Eingriffe des B-Planes 281 verursachen einen Ausgleichbedarf von 1.635 m². Zugeordnet werden Flächen für die Baulflächen des Baugebietes WR 3 wird die Maßnahmenfläche Nr. 1 in einer Größenordnung von ca. 1.165 m² beansprucht. Für die neuen Baulflächen des Baugebietes WR 4 wird die Maßnahmenfläche Nr. 2 in einer Größenordnung von ca. 1.245 m² beansprucht. Den Eingriffen des B-Planes 281 werden demzufolge Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs auf den Flurstücken 31/2 und 25/34, jeweils teilweise, beide Flur 7, Gemarkung Glashütte zugeordnet. (§ 9 (1) 20 BauGB)
 - Dem Baugebiet WR3 ist die Maßnahmenfläche 1 zugeordnet. Dem Baugebiet WR4 ist die Maßnahmenfläche 2 zugeordnet. Mit Festsetzung der jeweils festgesetzten privaten Erschließung sind die jeweils festgesetzten Maßnahmen in einem Zuge komplett umzusetzen.
- Gestaltungsvorschriften gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 14 LBO**
 - In den Baugebieten 3 und 4 sind ausschließlich geneigte Dächer zulässig. Putz- und Flachdächer sowie Staffelgeschosse sind ausgeschlossen.



Übersichtsplan M 1: 5000

Stadt Norderstedt		Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr	
Amt 60	Fachbereich 601	Planung	
Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr. 281 Norderstedt			
"Glasmoorstraße Ost"		Name	Datum
Gebiet: Östlich Glasmoorstraße / nördlich Schleikamp / westlich Beek an der Twiete		Bearbeitet	Hellerhoff 03.11.2016
Pflanzzeichnung		Gezeichnet	Ehrling 27.03.2018
Maßstab 1: 500		Ergänzt	Ehrling 04.09.2018
		Geändert	
		Norderstedt, den 04.09.2018	