

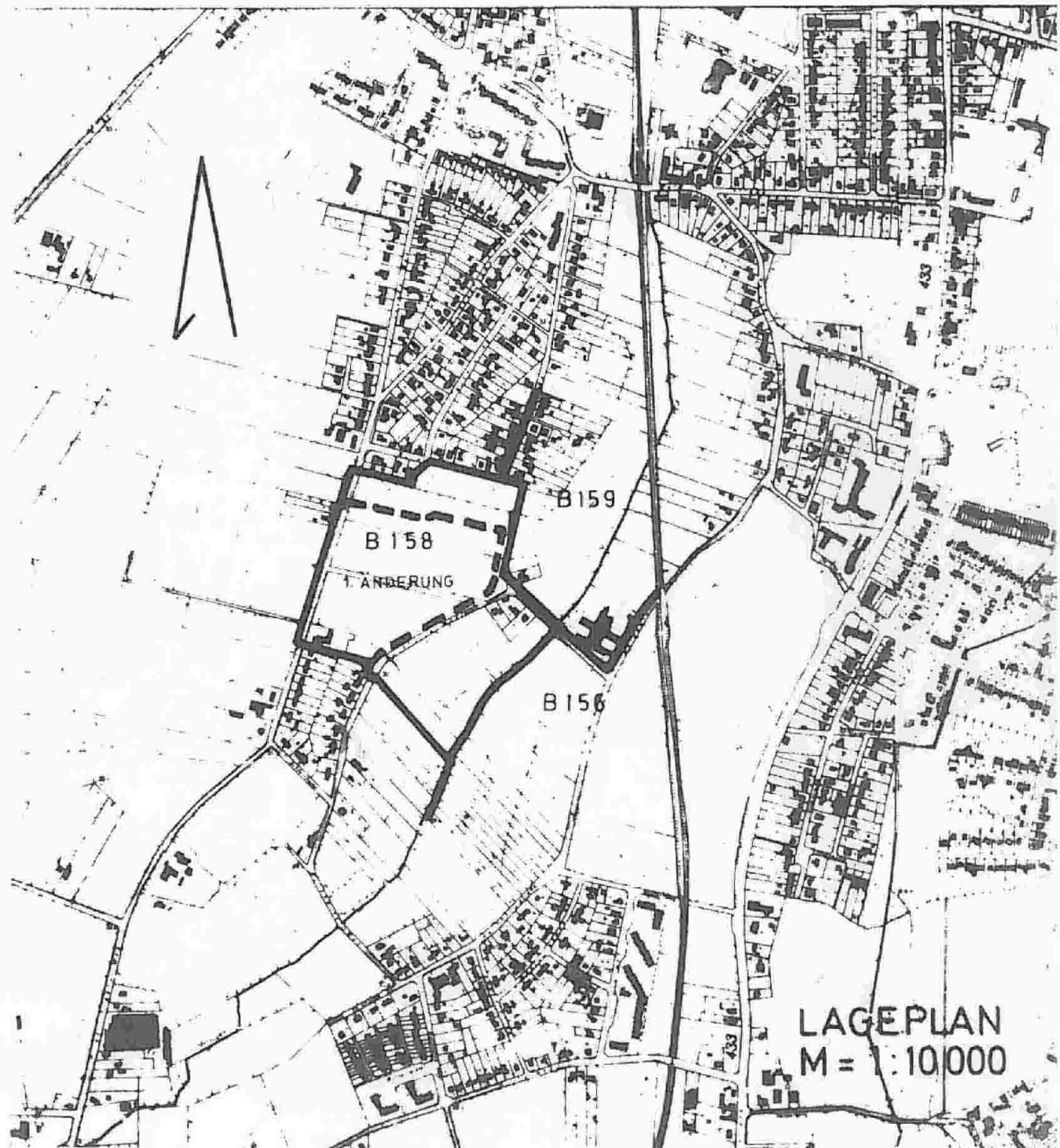
B e g r ü n d u n g

zum

Bebauungsplan Nr. 158 - Norderstedt - 1. Änderung

Gebiet: "Grasweg"

südlich Rathausallee/westl. Buckhörner Moor,
nördl. Siedlung "Achter Kamp",
östl. Friedrichsgaber Weg



Stand: 19.5.1983

und Änderung v. 14.6.1983

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 158 - Norderstedt - 1. Änderung

Gebiet: "Grasweg"

südlich Rathausallee/westl. Buckhörner Moor,
nördl. Siedlung "Achterh Kamp",
östl. Friedrichsgaber Weg

1. Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtliche Grundlagen

FNp'75
Norderstedt

Der Bebauungsplan Nr. 158 - 1. Änderung - stimmt mit den Darstellungen des FNp'75 überein. Der FNp'75 wurde durch die Stadt Norderstedt am 21.2.1978 beschlossen und vom Innenminister am 13.7.1978 teilweise vorweggenehmigt.

Das Plangebiet liegt innerhalb des vorweggenehmigten Teilbereichs und wird als Wohnbaufläche dargestellt.

Entwicklungsver-
ordnung vom 13.7.1973

Das Gebiet Norderstedt-Mitte ist Teil des Entwicklungsbereichs Norderstedt - verordnet von der Landesregierung aufgrund des § 53 Städtebauförderungsgesetz am 13.7.73 in der rechtsverbindlichen Neufassung der Verordnung über den städtebaulichen Entwicklungsbereich Norderstedt vom 22.12.76 -.

Der Entwicklungsbereich Norderstedt-Mitte ist entsprechend dem landesplanerischen Gutachten Norderstedt vom 14.1.1976, der Begründung der Entwicklungsverordnung sowie dem Entwicklungsgutachten als 2. Stadtrandkern mit zugeordneter Wohnbebauung geplant.

Die Planung und Realisierung des Entwicklungsteilbereiches Norderstedt-Mitte steht unter dem Gebot der Zügigkeit. Für eine zügige und ordnungsgerechte Realisierung von Norderstedt-Mitte sind Bebauungspläne zwingende Voraussetzung. Die Genehmigung des B 158 - 1. Änderung - ist gem. § 4 a (3) BBauG somit bereits vor dem Inkrafttreten des neuen F-Planes bzw. dessen Änderung erforderlich.

Dem Bebauungsplan Nr. 158 - Norderstedt - 1. Änderung liegen zugrunde:

BBauG 1976
BBauG 1979

das Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18.8.1976 (BGBl. I S. 2256), geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949)

- BauNVO
1977

die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763;

PlanzV 81	die Planzeichenverordnung in der Fassung vom 30.7.1981 (BGBL. I S. 833);
StBauFÖG 1976	das Städtebauförderungsgesetz in der Fassung vom 1.9.1976.

1.2 Grenzen

Gebietsabgrenzung	Westliche Grenze: Die Straße "Friedrichsgaber Weg". Nördliche Grenze: Die "Rathausallee", Östliche Grenze: Die Straße "Buckhörner Moor", Südliche Grenze: Die Siedlung "Achternkamp".
-------------------	--

1.3 Bestand

Nutzung	Die Flächen des Plangebietes wurden bisher überwiegend als Weideland genutzt.
Vegetation	Entlang den vorhandenen Straßen Friedrichsgaber Weg und Buckhörner Moor hat sich ein Bestand an landwirtschaftstypischen Knicks mit z. T. wertvollen Einzelbäumen (Eichen, Buchen) erhalten, die besonders zu schützen sind.
Gebäude	Im Gebiet 1 südlich der Rathausallee sind 227 Geschoßwohnungen, davon 192 öffentlich geförderte, neu errichtet und bezogen. Im Gebiet 7 sind 31 Geschoßwohnungen und 5 Reihenhäuser im Bau.
Eigentumsverhältnisse	Die Bauflächen befinden sich im Besitz von Bauträgern, die Verkehrs- und Grünflächen befinden sich im Besitz der Stadt. Die durch die Änderung bedingten Korrekturen der Grundstücksflächen werden von der Entwicklungsgesellschaft als Erschließungsträger durchgeführt.

2. Planungsanlaß und Planungsziele

2.1 Anlaß für die Änderung

Im Zuge der Objektplanung und -realisierung

hat sich u. a. ergeben, daß ein großer Teil der im B-Plan vorgehaltenen Fläche für private Stellplätze nicht benötigt wird, da die Fahrzeuge in den Häusern (Einzelgaragen) und in einer neu festzusetzenden Tiefgarage untergebracht werden können.

Die vorliegende Änderung des B 158 im Bereich zwischen der Rathausallee, der Straße Buckhörner Moor, der Siedlung Achternkamp und dem Friedrichsgaber Weg, die die neue Situation aufgreift, beinhaltet sowohl eine deutliche Verbesserung des Wohnumfeldes als auch die Möglichkeit zu erheblichen Kosteneinsparungen für die Stadt und für die Bauträger.

Die wesentlichen Veränderungen zum ursprünglichen Plan sind folgende:

- Fast alle vorher in Senkrechtaufstellung vorgesehenen Park- und Stellplätze entlang der Verkehrsflächen (verkehrsberuhigter Bereich) werden aufgehoben. Die erforderlichen Parkplätze werden in Längsaufstellung zu den Verkehrsflächen (verkehrsberuhigter Bereich) angeordnet. Dadurch ist ein erheblich einfacherer und sicherer Ausbau der Erschließungsflächen möglich. Die Reihenhausgrundstücke vergrößern sich.
- Der Grasweg wird zugunsten der Verkehrsberuhigung zweimal verschwenkt unter Verwendung der ehemaligen Park- und Stellplatzflächen.
- Für den öffentlichen Spielplatz im nördlichen Bereich wird eine Unterbauung durch eine Tiefgarage festgesetzt.
- Die Tiefgaragen in den Gebieten 5 bis 7 werden erweitert.
- Der öffentliche Spielplatz im südlichen Bereich wird um die Trasse eines ursprünglich vorgesehenen Wohnweges erweitert, der nicht mehr erforderlich ist.

Die städtebauliche Gesamtkonzeption wird durch die genannten Änderungen nicht berührt. Die Änderungen der Festsetzungen sowie die damit verbundenen Korrekturen der Grundstücksgrenzen wurden intern mit allen Grundstückseigentümern abgestimmt, so daß von einer vorgezogenen Bürgerbeteiligung nach § 2 a Abs. 4 Nr. 2 BBauG 1967/1979 abgesehen werden kann.

2.2 Ziele der Stadtentwicklung

Ziele der Entwicklungsmaßnahme

Das Plangebiet gehört zum städtebaulichen Entwicklungsbereich Norderstedt-Mitte. Für den gesamten Entwicklungsbereich wurden folgende Ziele festgelegt:

- Einwohnerzielzahl als Richtgröße
10.000 E
- Arbeitsplätze als Büroarbeitsplätze
4.500
- Arbeitsplätze Einzelhandel und artverwandte Dienstleistungen, Großhandel (keine Lager- und Vorratshaltung) und öffentliche Verwaltung
1.500

Verkehr

Als verkehrliche Maßnahmen:

- Verlängerung der U-Bahn von Norderstedt-Garstedt bis Norderstedt-Mitte
- Ausbau des übergeordneten Straßennetzes wie im FNP Norderstedt festgelegt.

Infrastruktur

Gemeinbedarfseinrichtungen:

Neben wohnnahen Einrichtungen (Kindergärten, Bolzplätzen) sind als zentrale Einrichtungen: Grundschule, Kindertagesstätte, Jugendzentrum, Altentagesstätte, kirchliche Einrichtung, Bildungs- und Kulturzentrum sowie ein Krankenhausstandort vorgesehen.

Öffentliche Verwaltung:

Rathaus, Gesundheitsamt, Polizei, Post, sowie Amtsgericht.

Private Dienstleistungen:

Ladengeschäfte und artverwandte Dienstleistungen bis zu 10.000 BGF am Marktplatz sowie Ladengruppen in den Wohnbereichen (BGF = Bruttogeschosßfläche).

Wohnungspolitik

Ziel ist es, im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus und im Rahmen des Regionalprogrammes Wohnraum für breite Kreise der Bevölkerung zu schaffen.

Landschaftsplanung

Landschafts- und Freiraumplanung:

Die Freiraumplanung soll gemäß Landschaftsplan und unter der besonderen Beachtung des Talraumes der Moorbek und seines Auencharakters erfolgen.

2.3 Städtebauliche Ziele

2.3.1 Rahmenplan Norderstedt-Mitte ----- für den Planbereich -----

Wettbewerb

Der Rahmenplan für Norderstedt-Mitte wurde aus dem Ergebnis eines 1976 durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbs für dieses Gebiet erarbeitet.

Nutzung

Für den Bereich des Bebauungsplanes sieht der Rahmenplan ausschließlich Wohnnutzung in reinen und allgemeinen Wohngebieten vor in Form von

Bebauung

- verdichteter Randbebauung (Geschoßwohnungsbau) parallel zur Haupterschließungsstraße zur Betonung der Ost-West-Achse des Gesamtgebietes und als
- verdichtetem Einfamilienhausbau im südlichen Bereich.

2.3.2 Städtebauliche Einzelziele ----- im Planbereich -----

Flächennutzung

Wohnbauflächen

Die Baugebiete sind überwiegend als WA - allgemeine Wohngebiete - festgesetzt, um überall im Gebiet auch nicht störende kleinere Läden, Büros etc. zu ermöglichen und damit ein lebendiges Wohngebiet zu schaffen.

Im südlichen Teil des Plangebietes in Anbindung an die Siedlung "Achternkamp" ist eine Fläche als WR (reines Wohngebiet) ausgewiesen, da diese Fläche ausschließlich dem Wohnen dienen soll.

Anzahl der Wohnungen und Einwohner

Die Gesamtzahl der Wohneinheiten beträgt ca. 400, die Gesamtzahl der Einwohner ca. 1.200.

Gemeindehaus

Für das Gebiet 8 ist die Nutzung durch eine Einrichtung für den Gemeinbedarf (z. B. Gemeindehaus) in Verbindung mit Wohnen anzustreben.

Öffentliche Spielplätze

Die öffentlichen Spielplätze sind im Bebauungsplanbereich so angeordnet, daß eine gleichmäßige Zuordnung und sichere Erreichbarkeit von den Wohnbereichen aus möglich ist.

Gestaltungsgrundsätze

Gestaltungsvorschlag (Anlage 1)

Die Gestaltung der Wohngebiete im einzelnen ist in einem Gestaltungsvorschlag dargestellt, der der Begründung als Anlage beiliegt. Diesem Gestaltungsplan liegen nachfolgende Ziele zugrunde:

Die Gebäudehöhe soll nach Süden hin schrittweise abnehmen, um räumlich einen fließenden Übergang zum im Süden angrenzenden eingeschossigen Wohngebiet "Achtern Kamp" herzustellen.

Gebäude und Maßstab

Innerhalb der Wohngebiete ist auf kleinmaßstäbliche Wohnform sowie auf Ablesbarkeit der einzelnen Hauseinheiten

a) innerhalb des Gesamtblocks (bei Geschossbau)

b) innerhalb der Gesamtreihe oder -Gruppe (bei verdichtetem Einfamilienhausbau)

in enger Verflechtung mit dem umliegenden Grün Wert zu legen.

Maßstabssprünge zwischen benachbarten Gebäuden sind zu vermeiden.

Verflechtung Wohnraum/Freiraum

Jede Wohnung ist auf ihrer einen Seite einem befestigten - öffentlich genutzten - Eingangsbereich und auf ihrer anderen Seite einem gärtnerisch gestalteten - privat genutzten - ungestörten Grünbereich zugeordnet.

Wohnsituation

Es sollte darauf geachtet werden, wohnblock- oder hausbezogene Wohnsituation unterschiedlicher Ausformungen mit jeweils spezifischer Atmosphäre, zu errichten, die es dem einzelnen Bewohner erleichtert, sich im Zusammenhang mit der angestrebten "individuellen Gestaltung" seines Hauses mit seiner Wohnumgebung zu identifizieren. Hierbei sollte das Angebot qualitativ unterschiedlicher Verkehrs-, Frei- und Grünflächen für die Ausprägung spezifischer Wohnsituationen voll ausgeschöpft werden.

Kinderfreundlichkeit der Verkehrsflächen

Für die Gestaltung der Verkehrsflächen soll die Bewohnerfreundlichkeit, insbesondere die Kinderfreundlichkeit oberstes Ziel sein, da besonders die Kinder als intensivste Nutzer am stärksten auf die Qualität des Nahbereichs der Wohnung angewiesen sind (verkehrsberuhigte Bereiche - s.u.).

Ziele zum Wohnungsbau

Öffentlich geförderter Mietwohnungsbau

Für das Gebiet 1 unmittelbar südlich der Haupterschließungsstraße ist Geschößwohnungsbau mit insgesamt 227 WE vorgesehen und bereits errichtet. Davon werden 192 WE mit öffentlichen Mitteln gefördert.

Eigentumsmaßnahmen

In den südlich gelegenen Gebieten ist weiterer öffentlich geförderter und freifinanzierter Ein- und Zweifamilienhausbau vorgesehen.

Geschoßwohnungsbau

Daten

Im Geschößwohnungsbau sind in 2-4 geschossiger Bebauung 396 WE mit ca. 1.190 Einwohnern vorgesehen.

Gestaltung

4-geschossige Gebäude in Winkelform, die sich zu Höfen ergänzen, schirmen den Bereich im Norden zur Haupterschließungsstraße hin ab (Gebiet 1). Diese Höfe werden im Süden von 3-geschossigen Gebäuden geschlossen.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse - 4 Geschosse maximal - soll niedriger als die Baumkronen bleiben und den menschlichen Maßstab sichern.

Das Prinzip der winkelförmig abknickenden Randbebauung mit Hofbildung wird auch entlang der Straße Buckhörner Moor angewandt. Auf der Westseite dieser Straße geht der winkelförmige Geschößbau in 3-geschossige Reihenhäuser über. Hier sind verschiedene Wohnformen "unter dem Dach" vorgesehen.

Verdichteter Ein- und Zweifamilienhausbau

Reihenhäuser

In der verdichteten 2 - 3-geschossigen Reihenhausbauung (Gebiete 3, 6 und 7) sind insgesamt ca. 46 WE mit ca. 135 Einwohnern vorgesehen.

Gestaltung

Die Reihenhäuser sollen, um den Maßstab zu wahren, so gestaltet werden, daß das oberste Vollgeschoß jeweils vollständig im Dach liegt.

Gartenhofhäuser

Im Gebiet 4 sind Gartenhofhäuser mit 8 WE und ca. 25 Einwohnern geplant.

2.3.3 Freiraumplanung in den Wohngebieten

Geschoßwohnungsbau

Erschließungszone

Für die Wohngebäude südlich der Rathausallee wird besonderer Wert auf die Organisation des wohnungsnahen Freibereiches gelegt:

- Im Norden die leicht abgesenkten, mit Großbäumen bestandenen Parkplätze, die zur Erschließungsstraße durch einen Knick-Wall abgeschirmt sind und im Süden an die alleeartige Fuß- und Radwegzone vor den Hauseingängen grenzen.

Fußwege

- Von kleinkronigen Bäumen begleitete Fußwege zur Erschließung des Nord-Süd-Schenkels und zur Verbindung des von West nach Ost verlaufenden befahrbaren Weges, der am südlichen Rand der Höfe verläuft.

Höfe

- Der ruhige Hofbereich (über den Tiefgaragen) mit hausnahen abgeschirmten Terrassen und mit gemeinschaftlich genutzten Grünflächen einschl. Kleinkinderspielflächen.

Für das Gebiet 8 wird für den Fall, daß dort eine Einrichtung für den Gemeinbedarf (z. B. Gemeindehaus) errichtet wird, eine Überschreitung der im Plan festgesetzten GFZ und GRZ zugelassen, da es sich in diesem Fall um eine gewünschte Sondernutzung handelt, für die höhere Ausnutzungswerte auf dieser Fläche städtebaulich gerechtfertigt sind (in Anlehnung an § 17 (7) BauNVO).

Gestaltung

Die verdichtete Einfamilienhausbebauung ist zu einzelnen Hausgruppen mit jeweils gemeinsamer öffentlicher Bezugsfläche geordnet.

Bebauungsdichte

Für die Gebiete, bei denen mit einer Parzellierung zu rechnen ist, wird für Einzelgrundstücke im Text die Überschreitung der im Plan festgesetzten GFZ und GRZ zugelassen. Damit soll erreicht werden, daß Grundstücke, die als Ganzes von Festsetzungen entsprechend bebaut werden, auch dann in Einzelgrundstücke aufgeteilt werden können (z. B. Reihenhauszeile), wenn dadurch bei Einzelgrundstücken (z. B. Mittelhaus) die im Plan festgesetzten GFZ- und GRZ-Werte überschritten werden. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind Zielwerte, die nach Möglichkeit erreicht werden sollen. Der Zwang zur Unterschreitung dieser Werte aus dem Grund, die Teilbarkeit zu erhalten, ist nicht im Sinne der Festsetzungen.

Hofbepflanzung

Dabei richtet sich die Erdüberdeckung nach der für die jeweilige Pflanzung (und Nutzung) erforderlichen Mindestbodenhöhe.

Im einzelnen wird folgende Verteilung vorgeschlagen:

a) privat genutzte Terrassen 4 m vom Gebäude	Bodenüberdeckung = 10 cm	% Flächenanteil 15
b) privat genutzte "Mietergärten" im Anschluß an Terrassen (Sträucher)	= 60 cm	12
c) Pflanzflächen zur Gliederung der Hofflächen (Sträucher)	= 60 cm	22
d) gemeinschaftl. genutzte Rasenflächen	= 40 cm	36
e) in Verbindung mit d) gemeinschaftlich genutzte Spielflächen für Kleinkinder	= 40 cm	10
f) Pflanzflächen für einzelne Gruppen größerer Bäume	= 100 cm	5
Gesamtfläche des Hofes ca. 2.250 qm		100

Anlage 2

Der vorhandene standortgerechte Baumbestand in Knicks und als Einzelbäume ist zu erhalten und zu pflegen. Gem. DIN 18920: "Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen", bei der Durchführung der Bau- und Erschließungsmaßnahmen. Die DIN 18920 ist als Anlage 2 der Begründung beigelegt.

Anlage 3

Um die Einbindung der Bebauung in die Landschaft zu ergänzen, werden neue Anpflanzungen mit standortgerechten Gehölzen (siehe Pflanzenlisten als Anlage 3) vorgenommen.

3. Städtebauliche Daten

Art und Maß der Nutzung	Zu ca. 90 % Wohnnutzung und ca. 10 % nichtstörende gewerbliche Nutzungen und Gemeindehaus im allgemeinen Wohngebiet mit Dichten von GFZ = 0,6 im südlichen Bereich bis GFZ = 1,1 im Gebiet 1,		
Bauweise und Bauform	Geschlossene straßenbegleitende Bauweise in Form von Geschosßbau, Reihen- und Gartenhofhäusern.		
Bauhöhe	1-geschossig im Süden bis 4-geschossig entlang der HES.		
Flächenbilanz	Nettobauland	44.960 qm	= 77,5 %
	(incl. ca. 2.000 qm priv. Spielfläche)		
	Öffentl. Grünfläche und Spielplätze	600 qm	= 1,0 %
	Verkehrsfläche incl. Straßenbegleitgrün	12.440 qm	= 21,5 %
	Bruttobaugebiet = Gesamtfläche	58.000 qm 5,8 ha	= 100,0 %

Bruttogeschoßfläche (BGF) max.	43.800 qm	
BGF Wohnen ca.	41.600 qm	(95,0 %)
BGF nichtstörendes Gewerbe u.ä. ca.	2.200 qm	(5,0 %)
Wohneinheiten	450	
Einwohner ca.	1.350	
Einwohner/ha Nettobauland	300	
Einwohner/ha Bruttobauland	233	

Haupteerschließungsstraße

4. Lärmschutz

Gemäß der Vornorm zur DIN/8005 - Schallschutz im Städtebau - ist im Gebiet 1 entlang der Haupteerschließungsstraße (HES) bei dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen mit einem Dauerschallpegel von 64 dB (A) am Tag und 55 dB (A) nachts zu rechnen. Zur Sicherung der Wohnruhe (nachts max. 35 dB (A) im Schlafzimmer) sind für das Gebiet 1 im Text Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Als weitere Lärmschutzmaßnahme sind entlang der HES auf beiden Seiten begleitende Knickwälle vorgesehen.

Buckhörner Moor
Friedrichsgaber Weg

Die Straßen Buckhörner Moor und Friedrichsgaber Weg werden ebenfalls in den südlichen, angewohnten Bereichen mit begleitenden Knickwällen versehen, wobei vorhandene Knicks mit einbezogen werden. Neben der Lärmschutzfunktion sind die geplanten Knicks Gestaltungselemente, die, aufbauend auf Norderstedter Wegebautradition, das Straßenbild begrünen und den Bezug zur typisch Schleswig-Holsteinischen Knicklandschaft herstellen sollen.

Wohnwege

In den Gebieten 1, 5, 6 und 7 wird der Schallschutz zwischen Erschließungszone und Privatgärten durch eine Pufferzone erreicht, in der neben einem Geländesprung Geräteschuppen und Bewuchs als Schallbarriere wirken (Knickwälle).

5. Infrastruktur

5.1 Nahversorgung

Läden und Dienstleistungen

Die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen für den täglichen Bedarf wird durch die geplanten Einrichtungen im direkt angrenzenden Zentrum gesichert.

5.2 Öffentliche Einrichtungen

5.2.1 Schulen

Bedarf

Bei 1.350 zusätzlichen Einwohnern ergibt sich eine zu erwartende Schülerzahl von $10\% = 135$ Schüler.

Kurzfristig ist die Unterbringung der Schüler in den vorhandenen Schulen möglich.

Grundschule

Eine Grundschule - die Heidbergschule - liegt ca. 200 m östlich des Plangebietes.

Hauptschule

Die Hauptschule Falkenberg liegt in einer Entfernung von 1.500 m in nordöstlicher Richtung.

Realschule
Gymnasium
Berufsschule

Realschule, Gymnasium und Kreisberufsschule sind im Schulzentrum Nord (ca. 1.000 m nördlich des B-Plangebiets) vorhanden.

Langfristig muß für die Schüler neuer Schulraum bereitgestellt werden.

Kosten

Kosten: 135 x DM 10.000,-- = DM 1,35 Mio.

5.2.2 Kindergärten

Kindertagesstätte

Eine Kindertagesstätte ist nordwestlich im Bereich des angrenzenden B 171 (ca. 200 m Entfernung) geplant.

5.2.3 Kinderspielplätze

5.2.3.1 Private Spielplätze

Dem Geschoßbau werden Kleinkinderspielplätze als vom Träger entstehende Gemeinschaftsanlagen unmittelbar zugeordnet, und zwar im einzelnen:

	WE	qm erf.	qm vorgesehen
<u>Gebiet 1 und 2</u>			
in den Höfen			
auf Tiefgaragen im Gebiet 1	251	753	ca. 1.200
<u>Gebiete 5 - 7</u>			
auf den Gebäudevorplätzen	145	435	ca. 660

5.2.3.2 Öffentliche Spielplätze gem. Kinderspielplatzgesetz (Gesamtbereich des B 158)

Gesamtfläche

Öffentliche Spielplätze für alle Altersgruppen sind in der Größe von ca. 2.000 qm Bruttofläche - d.h. ca. 1.500 qm Nettofläche - im Bebauungsplangebiet vorgesehen.

6 - 12-jährige

Die Spielplätze für die 6 - 12-jährigen sind den Wegem (Gebiete 2, 4, 10 und 13) sowie dem Moorbek-Wanderweg (Gebiet 10) zugeordnet.

Erforderlich insgesamt:

1.500 E x 0,75 qm = 1.125 qm Bruttospielplatzfläche

vorhanden:

Gebiet 2	ca.	510 qm
Gebiet 4	ca.	600 qm
Gebiet 10	ca.	100 qm
Gebiet 13	ca.	240 qm

Gesamt	ca.	1450 qm Bruttospielplatzfläche
--------	-----	--------------------------------

Spiel- und Bolzplätze für
12 - 18-jährige

Als Bolzplätze für die 12 - 18-jährigen stehen im Bereich des Moorbek-Parks (Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 156) ein Bolzplatz sowie die Sportsportanlagen und Pausenflächen zur Verfügung. Außerdem sind im nördlich der Haupterschließungsstraße gelegenen "Hain" zusätzliche Spielmöglichkeiten vorgesehen.

Erforderlich insgesamt:

1.500 E x 0,75 qm = 1.125 qm Bruttospielplatzfläche

vorhanden:

Bolzplatz (im Bebauungsplangebiet 156)	ca.	1.200 qm / 2
Gebiet 10	ca.	550 qm
Gesamt		1.750 qm

Neben dem Bolzplatz sollen auch alle anderen im Bebauungsplangebiet 156 vorhandenen öffentlichen Spielplätze am Moorbekpark von den Kindern aus dem Bebauungsplangebiet 158 mitgenutzt werden und umgekehrt.

6. Erschließung und Straßenverkehr

6.1 Fahrverkehr

Äußere Erschließung

Entsprechend dem Entwicklungskonzept erfolgt die äußere Erschließung durch den

Haupterschließungs-
straße

nach Westen verlegten Friedrichsgaber Weg und die Ulzburger Straße. Zwischen diese wird als Fortsetzung des alten Kirchenweges in Ost-West-Richtung eine innerstädtische Straßenachse gespannt (Rathausallee, die im Norden am Plangebiet vorbeiführt).

Als Rückgrad des gesamten Entwicklungsbereiches tangiert diese Straße alle zentralen Einrichtungen:

- Zentrum und Marktplatz
- zentrale Einrichtungen des öffentlichen Nahverkehrs, ZOB und U-Bahn-Haltestelle, neuer Quellteich der Moorbek mit angrenzendem Platz und
- Läden und Gemeinschaftseinrichtungen im zentrumsnahen Block am Buckhörner Moor.

6.2 Innere Erschließung

Friedrichsgaber Weg

Wohnsammelstraßen

Das Plangebiet wird von den Wohnsammelstraßen "Friedrichsgaber Weg" im Westen und "Buckhörner Moor" im Osten erschlossen.

Befahrbare Wege

Wegenetz

Die innere Erschließung erfolgt durch ein System von befahrbaren Wegen (verkehrsberuhigte Bereiche s.u.), die an die Wohnsammelstraßen angeschlossen sind. Jedes Haus wird somit durch den PKW direkt erreichbar sein.

Vorfahrtsregelung

Ampeln

Die Kreuzungen Haupterschließungsstraße / Friedrichsgaber Weg und Haupterschließungsstraße / Buckhörner Moor werden durch Ampelanlagen geregelt.

Stoppschilder

An allen Einmündungen der befahrbaren Wege, in den Friedrichsgaber Weg und in die Straße Buckhörner Moor, ist die Vorfahrt durch Stop-Schilder zu regeln.

Buckhörner Moor

6.3 Verkehrsberuhigung

Die Linienführung der Straße Buckhörner Moor ist so gewählt, daß sie nur mit einer mäßigen Geschwindigkeit befahren werden kann.

	Die Sichtdreiecke der Erschließungsstraße (Buckhörner Moor) berücksichtigen die üblichen Vorfahrtsregeln bei einer Fahrgeschwindigkeit von 40 km/h. Neben der Linienführung soll eine Differenzierung der Fahrbahnbeschaffenheit (4,5 m breite Asphaltdecke und 1,5 m breiter gepflasterter Randstreifen) zu einer erhaltenen Fahrweise motivieren. Im Einmündungsbereich zur HES wird die Straße aufgepflastert, um die einfahrenden Autofahrer auf die Funktion der Straße Buckhörner Moor als verkehrsberuhigte angewohnte Straße hinzuweisen.
Friedrichsgaber Weg	Nach Herstellung der Rathausallee und des verlegten Friedrichsgaber Weges zwischen Ausbauende südl. Buchenweg und Müllberg soll der "Friedrichsgaber Weg" zu einer verkehrsberuhigten Wohnsammelstraße ausgebaut werden entsprechend der Straße "Buckhörner Moor" (Fahrbahnverengungen, Aufpflasterungen, Materialwechsel in der Fahrbahn und Fahrbahnverschenkungen).
Befahrbare Wege	Über Aufpflasterungen werden auch die befahrbaren Wege mit den Wohnsammelstraßen verbunden.
Verkehrsberuhigte Bereiche gem. § 42 (4a) StVO (Fassung v.29.7.80)	Der Charakter dieser Wege als verkehrsberuhigte Bereiche, auf denen der Fußgänger das Vorrecht hat, wird darüber hinaus erreicht durch gelegentliche Verschenkungen, Aufpflasterungen und Einschnürungen und durch enge Kurvenführung.
Mehrfachnutzung	Mittels der genannten verkehrsberuhigenden Maßnahmen sollen die Verkehrsflächen zu anwohnerfreundlichen öffentlichen Freiflächen entwickelt werden, die neben der Erschließung vor allem den Aufenthalt und die gefahrfreie vielfältige Benutzung durch die Anwohner zuläßt und ein Höchstmaß an Wohnruhe sicherstellt.

6.4 Ruhender Verkehr

Stellplätze im Einfamilienhausbau	Für die Einfamilienhäuser, die an öffentlichen Straßen und Wegen gelegen sind, müssen die Stellplätze auf den Grundstücken nachgewiesen werden.
Zweitwagen	Garagen und Carports sind dabei so anzuordnen, daß im Vorfeld Platz für einen Zweitwagen vorhanden ist.

Geschoßwohnungsbau

Bei dem Geschoßwohnungsbau sind die Stellplätze in Tiefgaragen unter den Gartenhöfen (Gebiete 1, 5, 6 und 7) oder unter einem öffentl. Spielplatz (Gebiet 2) als Gemeinschaftsstellplatzanlagen vorgesehen.

Öffentlich geförderter Wohnungsbau

Für den Geschoßwohnungsbau, der mit öffentlichen Mitteln gefördert wird, wird ein reduzierter Stellplatznachweis von 0,9 Stpl./WE als ausreichend angesehen, da die Erfahrungen mit dem bereits erstellten öffentlich geförderten Wohnungsbau in Norderstedt-Mitte zeigen, daß die gebauten Tiefgaragenstellplätze bei weitem nicht ausgenutzt werden, da nicht alle Haushalte ein eigenes Fahrzeug besitzen.

Parkplätze

Der öffentliche ruhende Verkehr (Parkplätze) ist

- a) in Schrägaufstellung (45°) entlang der Wohnsammelstraße Buckhörner Moor,
- b) in parallel zur HES und zum Friedrichsgaber Weg angeordneten Sammelparkplätzen (Parkstraßen) und
- c) in kleinen Einheiten an den befahrbaren Wohnwegen, den einzelnen Hausgruppen zugeordnet,

nachgewiesen. (Siehe Anlage 4: Stellplatz und Parkplatznachweis).

6.5 Öffentlicher Nahverkehr

U-Bahn/ANB

Entsprechend dem Entwicklungskonzept ist vorgesehen, nördlich des Plangebietes im zukünftigen Zentrum eine weitere U-Bahn-Haltestelle einzurichten. ZOB und Parkplätze werden dieser zugeordnet. Z. Zt. befindet sich nordöstlich des Planbereiches eine Station der Alster-Nord-Bahn. Mehrere Buslinien verkehren auf der Ulzburger Straße und verbinden den Planbereich mit den vorhandenen Zentren. Langfristig ist damit zu rechnen, daß auch auf der Rathausallee Busse verkehren werden.

Busse

6.5 Fuß- und Radwege

Wegenetz

Das Fuß- und Radwegenetz ist im wesentlichen identisch mit dem Netz der befahrbaren Wohnwege.

Es wird ergänzt

- im Norden durch die privaten Wohnwege des Geschoßwohnungsbaues
- entlang der Straße Buckhörner Moor durch kombinierte Fuß- und Radwege.

Damit wird ein dichtes Wegenetz angeboten, das für Fußgänger und Radfahrer eine optimale Erreichbarkeit aller Orte ermöglicht.

7. Ver- und Entsorgung

Gas, Wasser, Strom

Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas und Wasser ist durch Anschluß an die vorhandenen Leitungsnetze sichergestellt.

Entwässerung
Oberflächenwasser

Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt in die Moorbek, wobei durch Einbau von Benzinabscheidern, für die Flächen der Erschließungsstraßen der Gemeinschaftsgaragen und Stellplätze, eine Reinhaltung des Wassers erreicht werden soll. Im südlichen Verlauf der Moorbek wird ein Rückhaltebecken errichtet.

Schmutzwasser

Das Schmutzwasser wird über den Sammler Ost, der im Verlauf des Moorbektals bereits vorhanden ist in den Hauptsammler West geleitet.

Abfallbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt über die Müllumschlagstation Harkshörn, die in der Zuständigkeit des Kreises Segeberg liegt.

Fernwärme

Es ist beabsichtigt, den verdichteten Geschoßwohnungsbau in Norderstedt-Mitte mit Fernwärme zu versorgen. Die Fernwärme soll zunächst in zwei Blockheizkraftwerken (Blockheizkraftwerke erzeugen Strom mit Hilfe von gasbetriebenen Motoren. Die Kühl- und Abwärme wird zur Gebäudeheizung verwandt. Dadurch wird eine besonders gute Ausnutzung der Primärenergie erreicht!) erzeugt werden, deren Standorte

- im Gebäude der Stadtwerke im benachbarten Bebauungsplan Nr. 159
- und
- im Bereich des benachbarten Bebauungsplan Nr. 171

vorgesehen sind.

Die Wärmeversorgung des Geschoßwohnungsbaues im Bebauungsplanbereich soll bereits über dieses Fernwärmesystem erfolgen.

8. Kosten und Finanzierung

8.1 Kosten der Erschließungsanlagen

(Gesamtbereich des B 158)

Verkehrsfläche	Straßenneubau und Ausbau: incl. öffentl. Fußwege	2,71 Mio. DM
	Grunderwerbskosten	1,45
Schmutz- und Regenwasserkanal	Kanalbaukosten: Regensiel	1,21
	Schmutzsiel	0,67
Beleuchtung	Beleuchtung	0,12
Spielplätze	Spielplatzgesamtkosten -Planung, Ausbau, Grund- erwerb (2.350 qm)	0,25
Grünflächen	Grünflächengesamtkosten -Planung, Ausbau, Grund- erwerb (14.300 qm)	0,62
Gesamtkosten		7,03 Mio. DM

8.2. Kosten der Infrastruktureinrichtungen

(Gesamtbereich des B 158)

Schulen	Schulbaukosten	ca.	1,5 Mio.
---------	----------------	-----	----------

8.3. Finanzierung

StBauFÖG

Die Erschließungskosten einschl. der Kosten für den Grunderwerb werden aus Entwicklungsförderungsmitteln (§ 58 StBauFÖG) finanziert.

Außer den für die Gesamtmaßnahme aufzubringenden städtischen Mitteln werden zusätzliche Investitionen nicht erforderlich. Die Mittel für die Städtebauförderungsmaßnahme werden jeweils entsprechend der Größenordnung der Förderungsmittel von Bund und Land im Haushalt der Stadt bereitgestellt.

Für die Versorgungsanlagen werden Beiträge entsprechend der jeweils gültigen Satzung erhoben.

9. Realisierungsstufen

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 158 stellt die 2. Baustufe für die Realisierung von Norderstedt-Mitte dar. Ziel der Entwicklungsmaßnahme ist es, hier in diesem Teilbereich eine Wohnbebauung von insgesamt ca. 500 Wohneinheiten in Geschößwohnungsbau und verdichtetem Einfamilienhaus zu entwickeln.

Mit der Realisierung wurde 1981 begonnen sowohl im Hochbau als auch mit der Anlage der Grünflächen.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit dem Beschluß der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom 14. JUNI 1983 gebilligt.

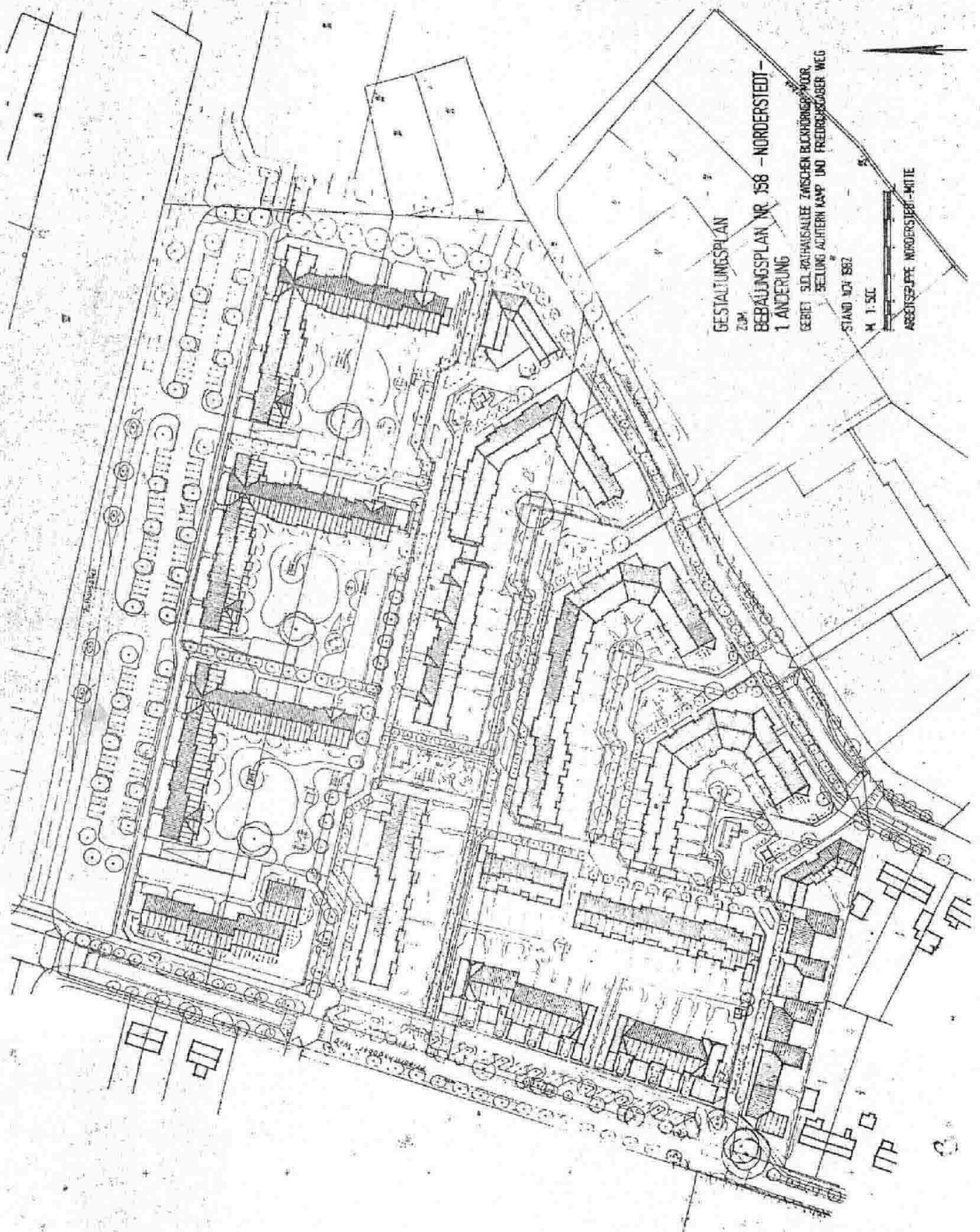
Norderstedt, den 09. AUG. 1983

STADT NORDERSTEDT
Der Magistrat

L. S.

gez. Schmidt
(V. Schmidt)
Bürgermeister

Anlage 1
zur Begründung zum
B 158 -Norderstedt.
1. Änderung



Landschaftsbau

Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen
und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen

DIN
18 920

Landscaping. Protection of trees, plantations and
vegetation areas from construction measures

1. Zweck

Zweck dieser Norm ist es, den Schutz von vorhandenen Bäumen, Pflanzenbeständen wie Sträuchern und Vegetationsflächen wie Rasen, Bodendecken aus Kräutern, Kleingehölzen u. ä. bei der Durchführung von Baumaßnahmen innerhalb des Siedlungsbereiches und in der freien Landschaft zu sichern.

Bäume sind von hohem Wert für das Orts- und Landschaftsbild, das Kleinklima (Schatten, Erhöhung der Luftfeuchtigkeit) und für die Erholung der Bevölkerung.

Dieser Wert ist auch durch Neupflanzungen auf längere Zeit nicht ersetzbar.

Eine geschlossene Bodendecke ist der beste Schutz des Bodens vor Abtrag durch Wasser und Wind.

2. Schutzmaßnahmen

2.1. Schutz von Vegetationsflächen

Zur Verhinderung von Schäden durch Baueinwirkungen sind zu erhaltende Pflanzungen, Rasenflächen, Flächen mit pflanzlicher Bodendecke (z. B. in Wäldern) mit einem mindestens 1,8 m hohen, standfesten Maschendrahtzaun zu umgeben.

Im Bereich von zu erhaltender Vegetation und auf künftigen Vegetationsflächen dürfen keine Mineralöle, Säuren, Laugen, Farben und sonstige Chemikalien sowie bodenverfestigende Stoffe wie z. B. Zementmilch ausgegossen werden. Baustellenheizung darf nur in mindestens 5 m Entfernung von der Krone von Bäumen und Sträuchern unterhalten werden. Offene Feuer dürfen nur in einem Abstand von mindestens 20 m von der Krone von Bäumen und Sträuchern entfacht werden.

2.2. Schutz der oberirdischen Teile von Bäumen gegen mechanische Schäden

Zum Schutz gegen mechanische Schäden wie z. B. Quetschungen und Aufreißen der Rinde und des Holzes durch Fahrzeuge, Baumaschinen und sonstige Bauvorgänge ist für alle Bäume im Baubereich eine stand-feste Sicherung zu errichten. Sie soll den gesamten Wurzelbereich umschließen.

Als Wurzelbereich gilt die Bodenfläche unter der Krone von Bäumen zuzüglich 1,5 m nach allen Seiten.

Ist aus Raumgründen die Sicherung der gesamten Baumfläche nicht möglich, ist der Stamm des zu schützenden Baumes mit einer gegen den Stamm abgepolsterten (z. B. mittels zweier Ringe aus Autoreifen) mindestens 2 m hohen Bohlenummantelung zu versehen. Die Schutzvorrichtung ist ohne Beschädigung der Bäume anzubringen, insbesondere dürfen keine Bauklammern, Nägel o. ä. in die Bäume geschlagen werden. Die Schutzvorrichtung darf nicht unmittelbar auf die Wurzelanläufe aufgesetzt werden. Untere, tiefhängende Äste sind nach Möglichkeit hochzubinden. Die Bindestellen sind ebenfalls abzupolstern.

2.3. Schutz der oberirdischen Teile von Bäumen gegen Rindenbrand

Bei Rodungsarbeiten freigestellte Bäume an Waldrändern und im Einzelstand sind, wenn es die Pflanzenart erfordert, gegen Rindenbrand z. B. durch Jute-Lehm Bandagen am Stamm und an den Hauptästen zu schützen.

2.4. Schutz der Wurzelbereiche von Bäumen bei Überfüllungen

Überfüllungen dürfen nur vorgenommen werden, wenn eine artspezifische Verträglichkeit der Gehölze besteht und die Ausbildung des Wurzelsystems diese zuläßt. Vor einer Überfüllung sind von der Oberfläche des Wurzelbereiches alle Pflanzendecken, Laub und sonstige organische Stoffe, die zur Fäulnisbildung neigen, in Handarbeit zu entfernen. Bei tiefwurzelnden Baumarten ist mindestens 1/3 des Wurzelbereiches bis zur künftigen Oberfläche mit einem für Dränschichten geeigneten Stoff zu bedecken, bei flachwurzelnden Baumarten mindestens die Hälfte des Wurzelbereiches.

Die restliche Fläche ist mit einem Boden aufzufüllen, der den Anforderungen für belastbare Vegetationsschichten entsprechen muß. Die Auffüllung der Dränschichten- und Vegetationsschichtenstoffe muß in Sektoren erfolgen, die vom Stamm bis zum Rand des Wurzelbereiches reichen müssen. Bei der Auffüllung darf der Wurzelbereich nicht befahren werden.

2.5. Schutz der Wurzelbereiche gegen Abträge

Zur Sicherung der lebensnotwendigen Faserwurzeln darf Boden im Wurzelbereich nicht abgetragen werden.

2.6. Schutz der Wurzelbereiche bei kurzfristigen Aufgrabungen

Grundsätzlich dürfen Aufgrabungen wegen der Gefahr des Wurzelbruches nur in Handarbeit erfolgen und nicht dichter als 2,5 m vom Stamm ausgeführt werden; im Einzelfall kann bei tiefwurzelnden Bäumen der Abstand auf 1,5 m, bei flachwurzelnden auf 2 m verringert werden. Die Wurzeln sind dabei schneidend zu durchtrennen und die Schnittstellen mit scharfem Messer zu glätten. Abschließend sind die Schnittstellen mit einem Wundverschlußmittel zu behandeln. Die Wurzeln sind gegen Austrocknung und Frosteinwirkung zu schützen.

2.7. Schutz der Wurzelbereiche bei langfristigen Aufgrabungen

Möglichst eine Vegetationsperiode vor Baubeginn sollte ein Wurzelvorhang erstellt werden. Dazu wird in Handarbeit in etwa 0,5 m Abstand von der zukünftigen Baugrube der Boden mindestens 0,3 m tiefer als die zukünftige Unterkante der Baugrube ausgehoben, jedoch nicht tiefer als 2,5 m. Der Graben darf höchstens 1,5 m an den Stamm heranreichen. An der dem Baum zugewandten Seite des

Fortsetzung Seite 2
Erläuterungen Seite 2

A n l a g e 3

zur Begründung B-Plan Nr. 158 - Norderstedt - 1. Änderung

Vorschläge für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Inhaltsübersicht

1. Straßenbegleitgrün und Parkstraßenbegrünung für den Friedrichsgaber Weg
2. Bäume in den Baugebieten
3. Grünräume und Flächenbegrünung auf den Grundstücken für den Geschoßwohnungsbau
4. Pflanzenpflege
5. Im Baugebiet nicht zu verwendende Pflanzenarten
6. Genehmigungsfähige Planunterlagen für Außenanlagen.

1. Straßenbegleitgrün und Parkstraßenbegrünung für den Friedrichsgaber Weg

Artenreiche Knickneuanpflanzungen sowie Baumreihen sind die landschaftsbildprägenden Elemente im Straßenraum. Bäume der Eichen-Mischwald-Gesellschaft werden durch vorwiegend heimische Feldgehölze ergänzt.

Lediglich für die Knickränder sowie Bauminselformen werden aus pflegetechnischen Gründen bodendeckende sowie salzverträgliche Gehölze notwendig, die nicht heimisch sind.

Bäume

Quercus pedunculata - Stieleiche
Mindestgröße: 200 - 300 cm breit
500 - 700 cm hoch
25 - 30 cm Stammumfang

Knick - Auswahlliste -

Bäume I. Ordnung	Quercus pedunculata	-	Stieleiche
Bäume II. Ordnung	Betula verrucosa	-	Sandbirke
	Sorbus aucuparia	-	Eberesche
	Carpinus betulus	-	Hainbuche
	Acer campestre	-	Feldahorn
Sträucher	Corylus avellana	-	Haselnuß
	Prunus spinosa	-	Schlehe
	Crateagus prunifolia	-	Pflaumenartiger Weißdorn
	Salix aurita	-	Ohrweide
	Salix caprea	-	Salweide

Rosa canina	-	Hundsrose
Rosa multiflora	-	vielblütige Rose
Rosa rubiginosa	-	Weinrose

Knick - Ränder und
Bauminselfn

- Auswahlliste -

Symphoricarpos		
chenaultii "Hancock"	-	Schneebeere
Symphoricarpos		
orbiculatus		
"Magic Berry"	-	Korallenbeere
Stephanandra incisa		
"Crispa"	-	Kranzspiere
Salix repens		
argentea	-	Silberkriechweide
Salix purpurea "Nana"	-	Purpurweide
Rosa rugosa		
"Max Graf"	-	Apfelrose
Rosa rugosa repens		
alba	-	Apfelrose
Lonicera xylosteum		
"Clavey's Dwarf"	-	Gemeine Hecken- kirsche

2. Bäume in den Baugebieten

- a) Markante Punkte wie Plätze, Höfe, Wegeversätze etc., werden durch Einzelbäume, mehrstämmige Bäume oder Baumgruppen betont; wobei beide Arten verwendet werden müssen.

Quercus pedunculata	-	Stieleiche
Betula verucosa	-	Sandbirke

Mindestgrößen für Eichen: 300 - 300 cm Kronenbreite
500 - 700 cm Höhe
30 - 35 cm Stammumfang

für Birken: 300 - 400 cm Kronenbreite
500 - 700 cm Höhe
45 - 50 cm Stammumfang

- b) Bäume für Wohnwege:

Sorbus aucuparia moravica - *Kalmische Gevierte (Linden)*

Mindestgröße: Hochstamm, 4 x verpflanzt,
Stammumfang 18 - 20 cm

Einheitliche Unterpflanzung mit bodendeckenden Gehölzen

3. Grünräume und Flächenbegrünung auf den Grundstücken für den Geschößbau

Siehe Gestaltungsbeispiel

Die Grünräume der Geschößbauten bilden unterschiedliche, ablesbare Einheiten. Dies kann erreicht werden z. B. durch:

- großzügige Flächenbegrünungen
- Erdmodellierungen
- architektonische Grünstrukturen
wie Hecken, Rasterpflanzung
- Verknüpfung baulicher und pflanzlicher Elemente
wie Spaliere, Rankzäune, Pergolen, Mauern.
- Pflanzenauswahl nach Form, Blütenfarbe, Blattfarbe.

4. Pflanzenpflege

Die Gehölzanpflanzungen im Bereich des Moorbekparkes
sowie die Knickanpflanzungen sind durch plenterwald-
mäßige Pflegemaßnahmen zu sichern. Das bedeutet, bei den
Auslichtungsmaßnahmen ist auf eine Vielfalt der Arten
auch in ihrer Größenstruktur in wechselnder Folge
zu achten.

Diese Pflegemaßnahme ist für die Knickanpflanzung jährlich
durchzuführen. Dabei sind jährlich unterschiedliche
Sträucher mal mäßig, stark oder gar nicht zurückzuschnei-
den. Bei den Bäumen sollten einige Arten auch ein hohes
Alter erreichen können. Andere sind zurückzuschneiden
oder auszuschlagen und durch Neuanpflanzungen nötigen-
falls zu ersetzen.

Diese Maßnahmen ermöglichen auch durch die erzielte Alters-
struktur das Ausbilden einer Mulchschicht, die der Nähr-
stoffversorgung der Pflanzen zugute kommt.

Für den Moorbekpark sind diese Maßnahmen entsprechend
anzuwenden, nur daß die Erlen ca. alle 10 Jahre "Auf den
Stock zu setzen" und die Weiden ca. alle 5 Jahre zurück-
zuschneiden sind. Dadurch werden die Ufer vor Trittbef-
lastigungen langfristig geschützt.

Das Grünland des Moorbekparkes ist 2 mal jährlich zu
mähen und das Mähgut abzutransportieren. Diese Maßnahme
ermöglicht noch das Blühen der Wiesenblumen, fördert die
Artenvielfalt sowie die Artenkombination einer mageren
Feuchtwiese.

5. Im Baugebiet nicht zu verwendene Pflanzenarten

Folgende Pflanzenarten sind grundsätzlich ausgeschlossen

- in der Übergangszone zum "Moorbekpark"
- oder im übrigen B-Plan-Gebiet für Gemeinschaftsgrün
- oder als raumbildende Hecken auf Privatgrundstücken:

- a) Typische Exoten, die sich nicht in den Grünrahmen bzw. in die Landschaft integrieren lassen
- b) Säulen und Hängeformen sowie Arten und Sorten mit gelber, panaschierter, roter und blauer Laubfarbe.
- c) Alle Koniferen, außer Kiefernarten

6. Genehmigungsfähige Planunterlagen für Außenanlagen

- 6.1 Mit dem Baugesuch sind Pläne und Darstellungen einzureichen, die eine ausreichende Beurteilung der Einzelplanung nach Maßgabe der Satzung über die Gestaltung der Außenanlagen ermöglichen.

Im einzelnen sind einzureichen:

- 6.2 Ansichten bzw. Schnitte im Maßstab 1:100 von Einfriedungen, Sichtschutzwänden und Pergolen, Geländemodellierungen, insbesondere die Einbindungen der Gebäude und Tiefgaragen in das Gelände (einschl. Höhenangaben über N.N.) Stützmauern und Geländer, Freitreppenanlagen, Mülltonnenbegrenzungen.
- 6.3 Flächengestaltungspläne mind. im Maßstab 1:100 mit Darstellung und Materialangaben der Wege und Platzflächen, Hauszugangswege, Parkplatzflächen, Beleuchtung, Einfriedungen und Sichtschutzwände, Gartenterrassen, Kinderspielplätze mit Beschreibung und Darstellung der Ausstattung, Bäume sowie Pflanz- und Rasenflächen.
- 6.4 Bepflanzungsplan im Maßstab 1:100 (kann in 10.3 enthalten sein) mit Angaben über Pflanzenarten, deren Standort, der Pflanzdichte und mit fachüblichen Qualitätsangaben zu den Pflanzen.

Nachweis der Stellplätze und der öffentlichen Parkplätze

Gebiet Art der Nutz.	WE Ge- schoß wohng.	1 u. 2 Fam.Hs.	BGF	St.Pl. erf.	St.Pl. nach- gew. 3)	Bemerkung	Parkpl. erf.	Parkpl. nachge- wiesen	Bemerkung
1	WA	227	19800	227	228	in TiefGGa	57	96	39 Parkpl. f. d. benachbarten B-Plan 159 (Zentrum)
2	WA	24	2900	24	24	15 in TiefGGa 6 St. am Friedrichs- geher Weg	6	22	in Gruppen zu 4 (5) P entlang Wohnweg
3	WA		5700	34	34	Einzelgarag. in d. Rh.	9		
4	WR	8	1430	8	8	Einzelgarag. in d. Ghfhs.	2		
5	WA	57	5580	57	57	in TiefGGa;	14	44	
6	WA	57 u. 6	4480	63	63	44 in TiefGGa; 6 Einzelgarag. und Carports	16	36	in kleinen Ein- heiten in den Gebieten ver- teilt
7	WA	31 u. 6	3370	37	37	31 in TiefGGa; 6 Einzelgarag. und Carports	9	(10)	am Buckhörner Moor
8	WA	1	540	10	2 8	Einzelgarag. St.-Ablösung d. P. am Buckhörn. Moor	3		
				440 max.	460	461	118	154	