

# Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr. 309 Norderstedt "Südlich Harkshörner Weg / Ulzburger Straße"

## Gebiet: südlich Harkshörner Weg, westlich Flurstück 62/28, Flur 03, Gemarkung Harksheide, nördlich Flurstück 62/62, Flur 03, Gemarkung Harksheide, östlich Ulzburger Straße

Es gilt die Baunutzungsverordnung von 1990

### Teil A - Planzeichnung -

M 1:500



### Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr (der Stadtvertretung) vom 04.09.2014. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Norderstedter Zeitung" am 29.10.2014 erfolgt.  
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 11.11.2014 durch eine Informationsveranstaltung und vom 12.11.2014 bis 10.12.2014 durch öffentliche Auslegung durchgeführt.  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 27.11.2014 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.  
Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat am 15.02.2018 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 02.03.2018 sowie vom 11.04.2018 und 13.04.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.  
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 14.03.2018 bis 14.04.2018 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.  
Durch eine Informationsveranstaltung am 13.03.2018 wurde der Entwurf der Öffentlichkeit vorgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 03.03.2018 im Hamburger Abendblatt - Norderstedter Teil öffentlich bekannt gemacht.  
Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am ..... als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.  
Norderstedt, den .....

- Der katastermäßige Bestand am ....., sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.  
Bad Segeberg, den .....
- Die Baubehörde, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.  
Norderstedt, den .....
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung (und zusammenfassender Erklärung) auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... in der "Norderstedter Zeitung" öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Vorgaben der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erreichen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen.  
Die Satzung ist mHn am ..... in Kraft getreten.  
Norderstedt, den .....

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein  
Roober Oberbürgermeister

Stadt Norderstedt  
Roober Oberbürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 309 Norderstedt "Südlich Harkshörner Weg / Ulzburger Straße" für das Gebiet: südlich Harkshörner Weg, westlich Flurstück 62/28, Flur 03, Gemarkung Harksheide, nördlich Flurstück 62/62, Flur 03, Gemarkung Harksheide, östlich Ulzburger Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

### Zeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
0.4	Grundflächenzahl (GrZ)	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
III/V	Zahl der Vollgeschosse (Mindest- und Höchstmaß)	§ 16 ff BauNVO
Baugrenze	Baugrenze	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Verkehrsflächen	Road- und Fußweg Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Ein- bzw. Ausfahrten und Anschlüsse anderer Flächen an die Verkehrsflächen Ein- und Ausfahrten Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 11 BauGB § 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 11 BauGB
ÖG	öffentliche Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
PG	private Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
TGa	Umgränzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB
Lämpegebereich III	Lämpegebereich III	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB
Lämpegebereich IV	Lämpegebereich IV	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB
Lämpegebereich V	Lämpegebereich V	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 u. 22 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
Knickschutzbereich	Knickschutzbereich	§ 21 Abs. 1 LNatSchG
Verhandene bauliche Anlagen	Verhandene bauliche Anlagen	
Standort Baum	Standort Baum	
Fortfallende Bäume	Fortfallende Bäume	
erhaltenwertiger Baum außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans	erhaltenwertiger Baum außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans	
Akaden und Durchgänge	Akaden und Durchgänge	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs eines angrenzenden Bebauungsplans	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs eines angrenzenden Bebauungsplans	

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

- § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB  
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 a BauGB  
Anpflanzungen von Bäumen
- § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB  
Erhaltung von Bäumen

### 3. Darstellung ohne Normcharakter

- Verhandene Flurstücksgrenzen  
Flurstücksbezeichnung  
Flurgrenze  
Vorhandene bauliche Anlagen  
Standort Baum  
Fortfallende Bäume  
erhaltenwertiger Baum außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans  
Akaden und Durchgänge  
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs eines angrenzenden Bebauungsplans

### Teil B - Text -

#### Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**  
1.1. Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen grundsätzlich nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**  
2.1. Garagen- und Kellergeschosse bleiben bei der Bestimmung der Vollgeschosse unberücksichtigt.  
2.2. Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO beschriebene Anlagen ist im Baugbiet zulässig. Unter anderem für die Errichtung der festgesetzten Tiefgaragen darf somit im Baugbiet die zulässige GRZ auf maximal 0,8 überschritten werden.
- Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**  
3.1. Unmittelbar an die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Road- und Fußweg (Ulzburger Straße) angrenzend sind nur Gebäude zulässig, die eine Mindestlänge von 35,0 m aufweisen und parallel zur Straßenverkehrsfläche Ulzburger Straße ausgerichtet sind.
- Nebenanlagen, Stellplätze, Carport und Garagen, einschließlich Tiefgaragen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**  
4.1. Erforderliche Stellplätze sind ausschließlich in Tiefgaragen, innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der dafür festgesetzten Fläche zulässig.  
4.2. Ausnahmsweise dürfen bei der Errichtung von sozialen Einrichtungen die erforderlichen Stellplätze oberirdisch angeordnet werden, wenn sie außerhalb der Kronenoberfläche von festgesetzten oder nachträglich übernommenen erhaltenwertigen Bäumen bzw. anzupflanzenden Bäumen liegen und nicht zwischen Straßenbegrenzungslinie und westlicher Baugrenze.  
4.3. Zwischen Straßenbegrenzungslinie entlang des öffentlichen Road- und Fußweges und der westlichen Baugrenze sind Nebenanlagen, die höher als 1,5 m sind, nicht zulässig.  
4.4. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind nicht im Kronenaufbereich von erhaltenwertigen festgesetzten Bäumen, nachträglich dargestellten erhaltenwertigen Bäumen bzw. anzupflanzenden Bäumen zulässig.  
4.5. Im allgemeinen Wohngebiet sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Nebenanlagen nur bis zu einer Größe von maximal 20 m<sup>2</sup> zulässig.  
4.6. Die festgesetzten Zufahrten zum Baugbiet dürfen eine maximale Breite von 3,5 m aufweisen.  
4.7. Ausnahmsweise darf eine erforderliche Feuerwehrlinie an die Ulzburger Straße angebunden werden, wenn diese außerhalb der Kronenoberfläche von erhaltenwertigen festgesetzten Bäumen bzw. anzupflanzenden Bäumen liegt und so gestaltet ist, dass sie nicht der allgemeinen Erschließung des Baugrundstückes dient.
- Anpflanzungsgebiete (§ 9 (1) 25 a BauGB)**  
5.1. Für die mit Anpflanzungs- oder Erhaltungsbündelung festgesetzten Gehölze sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzen gemäß Pflanzliste (vgl. Anlage zur Begründung) vorzunehmen.  
5.2. Für die Baumplanungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind standortgerechte Laubbäume gemäß Pflanzliste zu verwenden (vgl. Anlage zur Begründung).  
5.3. Eberwäldchen, die nicht durch Keller- oder Garagenschosse unterlaufbar sind, sind durch das Anpflanzen von standortgerechten mikrotopischen Laubbäumen gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Dabei ist nach vier Stellplätzen ein Baum zu pflanzen (vgl. Anlage zur Begründung).  
5.4. Die Standorte können zur Anlage von notwendigen Zufahrten/ Zugängen örtlich um bis zu 5,0 m variiert werden.  
5.5. Innerhalb von befestigten Flächen sind Pflanzgruben mit geeignetem Substrat mit mindestens 12 m<sup>2</sup> durchwurzelbarem Raum bei einer Breite von mindestens 2,0 m und einer Tiefe von mindestens 1,5 m herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfließen mit Kitz zu sichern. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen.  
5.6. Standorte für Leuchten, Trafostationen etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.  
5.7. Dächer von Nebenanlagen mit Flach- oder flach geneigtem Dach bis 10° Dachneigung sind extensiv zu begrünen, sofern keine Photovoltaikanlagen installiert werden.  
5.8. Nicht überbaute Tiefgaragenbereiche müssen mit Ausnahme von Zuwegungen und Terrassenbereichen begrünt werden.  
5.9. Tiefgaragenzufahrten sind mit Pergolen zu überspannen und mit Schling- und Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste ausreichend und dauerhaft zu begrünen (vgl. Anlage zur Begründung).  
5.10. Sichtbare Teile von Tiefgaragen einschließlich erforderlicher Abstützungen von mehr als 1,0 m Höhe sind mit Schling- und Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste dauerhaft zu begrünen (vgl. Anlage zur Begründung).  
5.11. Freistehende Müllammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sind gemäß Pflanzliste in voller Höhe einzugrünen (vgl. Anlage zur Begründung).  
5.12. Freistehende Fahrradabstellanlagen sind gemäß Pflanzliste in voller Höhe einzugrünen (vgl. Anlage zur Begründung).

#### 6. Planbindung (§ 9 (1) 25 b BauGB)

- Innhalb der festgesetzten Kronenbereiche und der in den Geltungsbereich hineinragenden Kronenbereiche einschließlich eines 1,5 m breiten Schuttbereichs der mit Entzugsgebiet festgesetzten oder nachträglich dargestellten Gehölze sind dauerhafte Abtragungen, Geländeumformungen, Nebenanlagen (auch baunutzungsrechtlich genehmigungsbedürftige und in den Anstandsflächen zulässige Anlagen), Stellplätze, Zuwegungen und Feuerwehrlinien (mit Ausnahme der festgesetzten Fläche), Terrassen, neue Ver- und Entwürfungsstellen, Grundwasserzuleitungen und sonstige Verlegungen unzulässig.
- Maßnahmen zum Schutz für Boden und Wasserhaushalt (§ 9 (1) 16 und 20 BauGB)**  
7.1. Zuwegungen sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindere Befestigungen wie Fugenvergruss, Asphaltierung und Betonierung sind nicht zulässig.  
7.2. Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht über- und unterbauten Flächen wieder herzustellen.  
7.3. Unbelastetes Oberflächenwasser im Baugbiet ist soweit technisch möglich auf den Grundstücken zu versickern.  
7.4. Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Abzehrung des vegetationsverfügbaren Grundwasserpegels bzw. von Schichtenwasser führen, sind nicht zulässig.  
7.5. Alle Grundstücksflächen, die nicht von Gebäuden, Hofflächen, Zufahrten oder Stellplätzen in Anspruch genommen werden, sind gärtnerisch zu gestalten.

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

- Im Bereich der als Schutzflächen festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen sind jegliche baulichen Anlagen - auch gemäß § 63 Abs. 1 LBO verfahrensfreie Anlagen - sowie Abtragungen, Aufschüttungen und Verlegungen nicht zulässig. Auch neue Leitungen und unterirdische bauliche Anlagen wie z. B. Regenwasserzisternen sind unzulässig.
- Die Eingriffe des B-Planes 309 verursachen einen Ausgleichsbedarf von 1.455 m<sup>2</sup>. Den Eingriffen des B-Planes 309 werden Ausgleichsmaßnahmen im Ökotopte Nienwöhder Moor auf den Flurstücken 64/1 l.w. und 69/2 l.w., Flur 1, Gemarkung Sülfeld zugeordnet.

#### 9. Immissionsschutz (§ 9 (1) 24 BauGB)

- Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Verkehrsimmissionen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der in der Planzeichnung angegebenen Lämpegebereiche nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ auszubilden.

Lämpegebereich	Bauartleistungspegel (L <sub>eq</sub> ) in dB(A)	Maßgeblicher Außenlämpepegel in dB(A)	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß R <sub>w,ext</sub> der Außenbauteile in dB	Außenbauteile in Wohnungen	Büroräume
I	bis 52	bis 55	30	-	-
II	53-57	56-60	30	30	30
III	58-62	61-65	35	30	30
IV	63-67	66-70	40	35	35
V	68-72	71-75	45	40	40
VI	73-77	76-80	50	45	45

Tabelle 4: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (Schutz gegen Außenlärm)

- Besonders schutzbedürftige Räume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind entweder zur von der Ulzburger Straße (im östlichen Gebäudeteil) ausstrahlenden oder mit schallgedämmten Lüftungen auszurichten, soweit der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt wird.
- Für Außenwände an der westlichen Baugrenze ist ein baulicher Schallschutz (z. B. verglaste Loggien, Wintergärten) vorzusehen, mit dem ein Tagelärm kleiner als 45 dB(A) erreicht wird.
- An den zum Gelände der Freiwilligen Feuerwehr Friedrichshöhe orientierten Gebäudeseiten sind für schutzbedürftige Räume bauliche Schutzmaßnahmen wie z. B. Doppelfassaden oder verglaste Vorbauten (Loggien, Wintergärten) vorzusehen.
- Von den vorgenannten Festsetzungen zum Lärmschutz kann abgewichen werden, soweit im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz bestehen.

#### Baubereichsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO

- In allen Baugebieten sind Werbeanlagen ausschließlich an der Stirnseite der Leistung als Flachwerbeanlage an der Hausfassade zulässig.
- Die Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen.
- Werbeanlagen mit wechselndem und beweglichem Licht sowie Leuchtbildern sind unzulässig.
- Für die Abgrenzung der Werbeanlagen zum öffentlichen Road- und Fußweg sind ausschließlich Hecken oder Gehölzgruppen aus Laubbäumen gemäß Pflanzliste (vgl. Anlage zur Begründung), in die Drahtzäune integriert sein können, und Mauern aus Naturstein oder im gleichen Material wie das Hausgebäude zulässig.
- Die Entladung zum öffentlichen Road- und Fußweg ist bis zu einer max. Höhe von 0,8 m zulässig.
- Für Entladungen zur Abgrenzung nach Norden, Osten und Süden sind ausschließlich Hecken aus Laubbäumen, in die Drahtzäune integriert sein können, zulässig.
- Laternen- und Rechtszäune sind generell unzulässig.

#### Hinweise

- Zu diesem Bebauungsplan gehört eine textliche Begründung.
- Die Baumschutzsatzung der Stadt Norderstedt ist zu berücksichtigen.
- Zu erhaltenen Gehölze sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (gemäß DIN 18720, RAS-IP-4). Die Wurzelbereiche (in Kronenabständen von Laubbäumen) sind von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten. Bei Grundwasserabsenkungen, die länger als drei Wochen andauern, ist eine Bewässerung der im Wirkungsbereich befindlichen Baumbestände vorzusehen.
- Aus Artenschutzgründen sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen: Die vorhandenen 5 Vogelnektartränke sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
- Es dürfen Fällungen von Gehölzen nur im Zeitraum vom 1.10. bis zum 28.2. erfolgen. Es ist keine Räumung des Baufeldes von 1.3. bis zum 15.8., oder nur nach vorheriger gründlicher Absuche nach Bräutlingen und Fledermäusen durch einen Biologen, zulässig.
- Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone II des Wasserschutzgebietes Herstedt-Rhen. Die Vorschriften der Verordnung sind einzuhalten. Die geplante Versickerung des anfallenden gesammelten Niederschlagswassers bedarf der Erlaubnis einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Segeberg zu beantragen. Anlagig gilt dieses beim Bau und der Nutzung von geotechnischen Anlagen.
- Die DIN 4109 kann bei der Stadt Norderstedt im Bereich Planung, Rathausallee 50, 22846 Norderstedt zu den Öffnungszeiten des Rathauses eingesehen werden.



Übersichtsplan M 1: 5000

Stadt Norderstedt		Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr	
Planung		Name	Datum
Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr. 309 Norderstedt "Südlich Harkshörner Weg / Ulzburger Straße"		Bearbeitet	25.07.2014
Gebiet: südlich Harkshörner Weg, westlich Flurstück 62/28, Flur 03, Gemarkung Harksheide, nördlich Flurstück 62/62, Flur 03, Gemarkung Harksheide, östlich Ulzburger Straße		Gezeichnet	25.07.2014
Maßstab 1:500		Ergänzt	12.01.2016
		Geändert	30.01.2018
		Geändert	
		Geändert	
		Geändert	
		Norderstedt, den 01.08.2018	