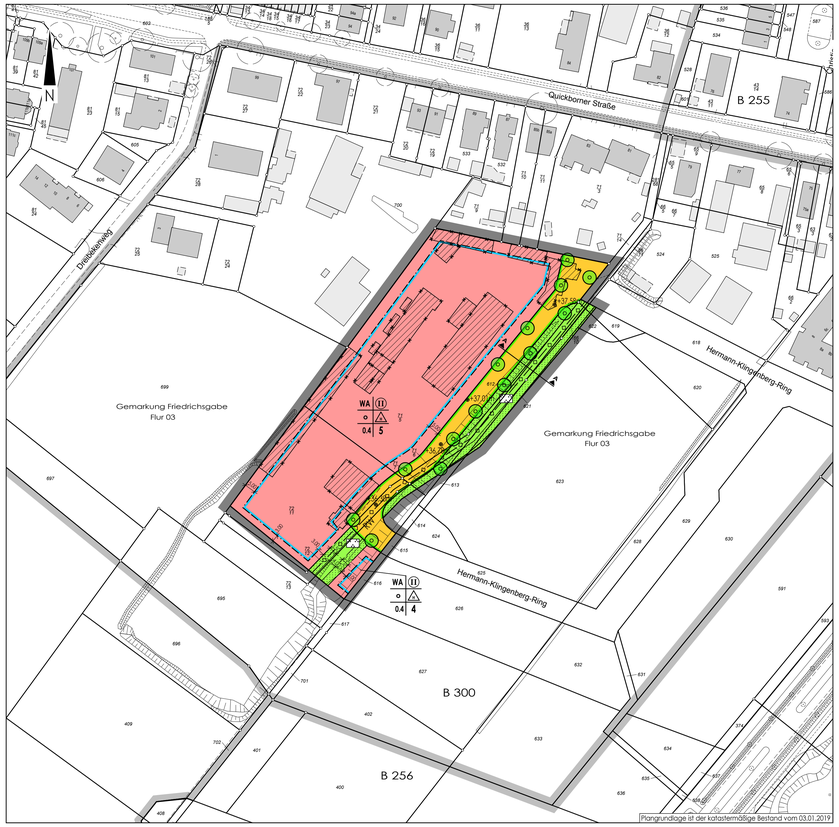
Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr. 300 Norderstedt, 1. Änderung "Westlich Hermann-Klingenberg-Ring"

Gebiet: südl. Quickborner Straße, östl. Dreibekenweg, westl. Lawaetzstraße

Es gilt die Baunutzungsverordnung 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 XX.XX.XXXX folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 300 Norderstedt, 1. Änderung "Westlich Hermann-Klingenberg-Ring" für das Gebiet: südl. Quickborner Straße, Dreibekenweg, west. Lawaetzstraße, 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

WA — Allgemeines Wohngebiet — § 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

0.4 — Grundflächenzahl (Höchstmaß) — § 16 ff BauNVO

II — Zahl der Vollgeschosse (zwingend) — § 16 ff BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o — Offene Bauweise — § 22 Abs. 2 BauNVO

nur Hausgruppen 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

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

RW — Regenwasserleitung — § 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Grünflächen

öffentliche 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

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. 25a BauGB

Anpflanzen von Bäumen — § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Fläche zum Anpflanzen von Knicks

Sonstige Planzeichen

+32.5m — Höhenlage bei Festsetzungen — § 9 Abs. 2 BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans — § 9 Abs. 7 BauGB

2. Darstellung ohne Normcharakter

Vorhandene Flurstücksgrenzen

3 — Bezeichnung des Baugebiets

3/9 — Flurstücksbezeichnung

Flurgrenze

Vorhandene bauliche Anlagen

Künftig fortfallende bauliche Anlagen

Standort Baum

Arkaden und Durchgänge

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs eines angrenzenden Bebauungsplans

Teil B -Text-

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

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

1.1. In den allgemeinen Wohngebieten sind der Versorgung des Gebietes dienende Läden gem. § 4 (2) BauNVO sowie die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 (3) BauNVO nicht zulässig.

1.2. In den allgemeinen Wohngebieten Nr. 4 und 5 sind Schank- und Speisewirtschaften gem. § 4 (2) BauNVO sowie die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes und die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) BauNVO nicht zulässig.

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

2.1. In den Baugebieten 4 und 5 kann für Einzelgrundstücke der Mittelhäuser von der im Teil A festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ausnahmsweise abgewichen werden, wenn -bezogen auf das gesamte Grundstück der Hausgruppenzeile- die zulässige Ausnutzung eingehalten wird. (§9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 17, 19 und 20 BauNVO)

2.2. Die gemäß textlicher Festsetzung 3.2 ausnahmsweise zulässige Parkpalette darf eine maximale Höhe von 4,40 m ab Oberkante Terrain nicht überschreiten.

3. Nebenanlagen, Stellplätze, offene Kleingaragen (Carports) und Garagen, einschließlich Tiefgaragen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

3.1. Innerhalb eines 3 m breiten Streifens, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, sind Nebenanlagen, Stellplätze, offene Kleingaragen (Carports) und Garagen nicht zulässig.

3.2. Die erforderlichen Stellplätze des Baugebietes 5 sind ausschließlich in Tiefgaragen herzustellen. Ausnahmsweise können die erforderlichen Stellplätze in einer gemeinschaftlichen Parkpalette hergestellt werden, sofern die Oberkante Fertigfußboden des Untergeschosses mindestens 1,40 m unterhalb der anliegenden Straßenverkehrsfläche liegt.

3.3. In den Baugebieten 4 und 5 sind untergeordnete Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis zu einer Größe von 20 m² zulässig.

4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

4.1. Für das Baugebiet 5 ist nur eine Zufahrt zulässig.

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

5.1. Nicht überdachte Stellplätze und Zuwegungen auf den Baugrundstücken sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigung wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung ist nicht zulässig. Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten Flächen wieder herzustellen.

5.2. Die Fuß- und Radwege in den öffentlichen Grünflächen sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten und in wassergebundenem Belag auszuführen. Ein befestigter Pflasterstreifen bis zu einer halben Breite des Weges ist zulässig.

5.3. Das in der Wohngebietsfläche Nr. 4 anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen und des Baugebietes 5 ist über den Regenwasserkanal abzuleiten.

5.4. Alle Grundstücksflächen, die nicht von Gebäuden, Hofflächen, Zufahrten oder Stellplätzen in Anspruch genommen werden, sind gärtnerisch zu gestalten.

5.5. Im Plangeltungsbereich ist eine Grundwassernutzung unzulässig.

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

6.1. Den Eingriffen der ausgleichspflichtigen Bebauung (WA 4 und WA 5) werden folgende Maßnahmen zugeordnet:

a) - folgt später im Verfahren -
b) - folgt später im Verfahren -

6.2. Die Eingriffe durch den Bau der Verkehrsflächen, der teilbefestigten Wege sowie die Anlage einer Gassperre in den öffentlichen Grünflächen werden durch die Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern,...

- folgt später im Verfahren -

kompensiert.

7. Pflanzbindungen (§ 9 (1) 25 a BauGB)

7.1. Für die mit Anpflanzungsbindung festgesetzten Gehölze sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen gem. Pflanzliste vorzunehmen.

7.2. Die neu anzulegenden Knicks sind wie folgt herzustellen:
Der Knickwall ist mit einer Sohlbreite von 2,5 m, einer Kronenbreite von 1,0 m und einer Wallhöhe von mindestens 1,0 m über Gelände herzustellen. Das Herausbilden von Überhältern ist abweichend nicht vorgesehen.

7.3. Die festgesetzte Anpflanzung von Einzelbäumen (siehe Pflanzliste) entlang der Straßen kann mit Rücksicht auf erforderliche Grundstückszufahrten örtlich um bis zu 5 m variiert werden. Die in der Planzeichnung festgesetzte Anzahl von Bäumen ist einzuhalten.

7.4. Ebenerdige Stellplatzanlagen sind durch das Anpflanzen von standortgerechten, mittel- bis großkronigen Laubbäumen gem. Pflanzliste zu untergliedern. Dabei ist nach vier Stellplätzen ein Baum zu pflanzen.

7.5. Auf den Grundstücken ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum gem. Pflanzliste (auch hochstämmiger Obstbaum) zu pflanzen. Auf dem Grundstück vorhandene oder mehr als 3 m mit der Krone überhängende benachbarte Bäume können angerechnet werden.

7.6. Für alle neu zu pflanzenden Bäume im Straßenraum sind Pflanzgruben mit mindestens 12 m³ durchwurzelbaren Raumes bei einer Breite von mindestens 2,0 m und einer Tiefe von mindestens 1,5 m herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Standorte für Leuchten, Masten etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.

7.7. Nicht überbaute Tiefgaragenbereiche sind mit einer Erdschichtüberdeckung von mind. 0,50 m auszustatten und zu begrünen. Tiefgaragenzufahrten sind mit berankten Pergolen zu überspannen. Sichtbare Außenwände der Tiefgaragen sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.

7.8. Dächer von Nebengebäuden, Garagen und Carports mit Flachdach oder flach geneigtem Dach bis 10° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Garagen und Carports sind durch Kletter- und Schlingpflanzen dauerhaft zu begrünen.

7.9. Freistehende Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sowie Trafostationen sind in voller Höhe einzugrünen.

7.10. Die Außenfassade einer, gemäß textlicher Festsetzung 3.2 ausnahmsweise zulässigen, Parkpalette ist mit Rankpflanzen zu versehen und das Dach ist zu begrünen.

8. Festsetzungen bis zum Eintritt bestimmter Bedingungen (§ 9 (2) Nr. 2 BauGB)

8.1. Die bauliche Nutzung des Baugebietes 5 ist nur zulässig, wenn eine Gassperre an der westlichen Baugebietsgrenze entlang der gekennzeichneten Altablagerung (Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind) errichtet ist. Die Gassperre ist gem. gutachterlicher Vorgaben auf einer Gesamtlänge von 97 m auszuführen. Die Ausführung hat gem. der gutachterlichen Vorgaben der Stellungnahme zur Dimensionierungsbschätzung der Gassperre im B-Plan 300 der Stadt Norderstedt, Quickborner Straße vom 11.06.2015 (Anhang 2 der Begründung) zu erfolgen.

9. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)

9.1. Die Flurstücke 71/5, 71/6, 71/7, 72/11, 72/12 und 72/13 der Flur 03, Gemarkung Friedrichsgabe sind entsprechend der angrenzenden und festgesetzten Geländehöhen der geplanten Verkehrsfläche in der Planzeichnung zu verfüllen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 92 LBO)

10. Werbeanlagen

10.1. In den Wohngebieten sind Werbeanlagen nur an der Stätte der eigenen Leistung als Flachwerbeanlage an der der Erschließungsstraße zugewandten Hausfassade zulässig.

10.2. Die Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen.

10.3. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegten Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben ist unzulässig.

11. Einfriedungen

11.1. Als Grundstückseinfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen, in die Drahtzäune integriert sein können, zulässig.

11.2. Lamellen- und Flechtzäune zu öffentlichen Grünflächen sind unzulässig.

Hinweise

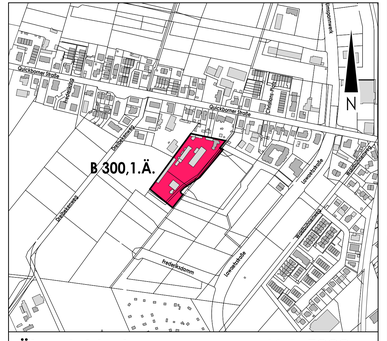
1. Zu diesem Bebauungsplan gehört eine textliche Begründung.

2. Gehölzschnittmaßnahmen, Wurzelbehandlungen sowie Behandlungen von Schäden am Stamm sind von einem qualifizierten Baumpfleger durchzuführen.

3. Zu erhaltende Gehölze sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (gemäß DIN 18920, RAS-LG-4). Die Wurzelbereiche (=Kronentraufbereich plus 1,50 m) sind von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten. (§ 9 (1) 25 b BauGB)

4. Die öffentlichen Grünflächen sind mit Baubeginn zu den angrenzenden Baugebietsflächen dauerhaft auszuzäunen.

5. Aus Artenschutzgründen sind folgende Fristen zu berücksichtigen:
Unvermeidbare Gehölzfällungen und Knickdurchbrüche sind in der Zeit zwischen dem 1. November und dem 28. Februar vorzunehmen.



Übersichtsplan **M 1:5000**

Stadt **Norderstedt**

Amt 60
Fachbereich 601

Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr
Planung

Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr. 300 Norderstedt, 1. Änderung
"Westlich Hermann-Klingenberg-Ring"
Gebiet: südl. Quickborner Straße, östl. Dreibekenweg, westl. Lawaetzstraße

Vorentwurf

	Name	Datum
Bearbeitet	Marwitz	11.01.2019
Gezeichnet	Jeß-Depel	11.01.2019
Ergänzt		
Geändert		
Geändert		
Geändert		
Geändert		

Maßstab 1:1000

Norderstedt, den 11.01.2019