

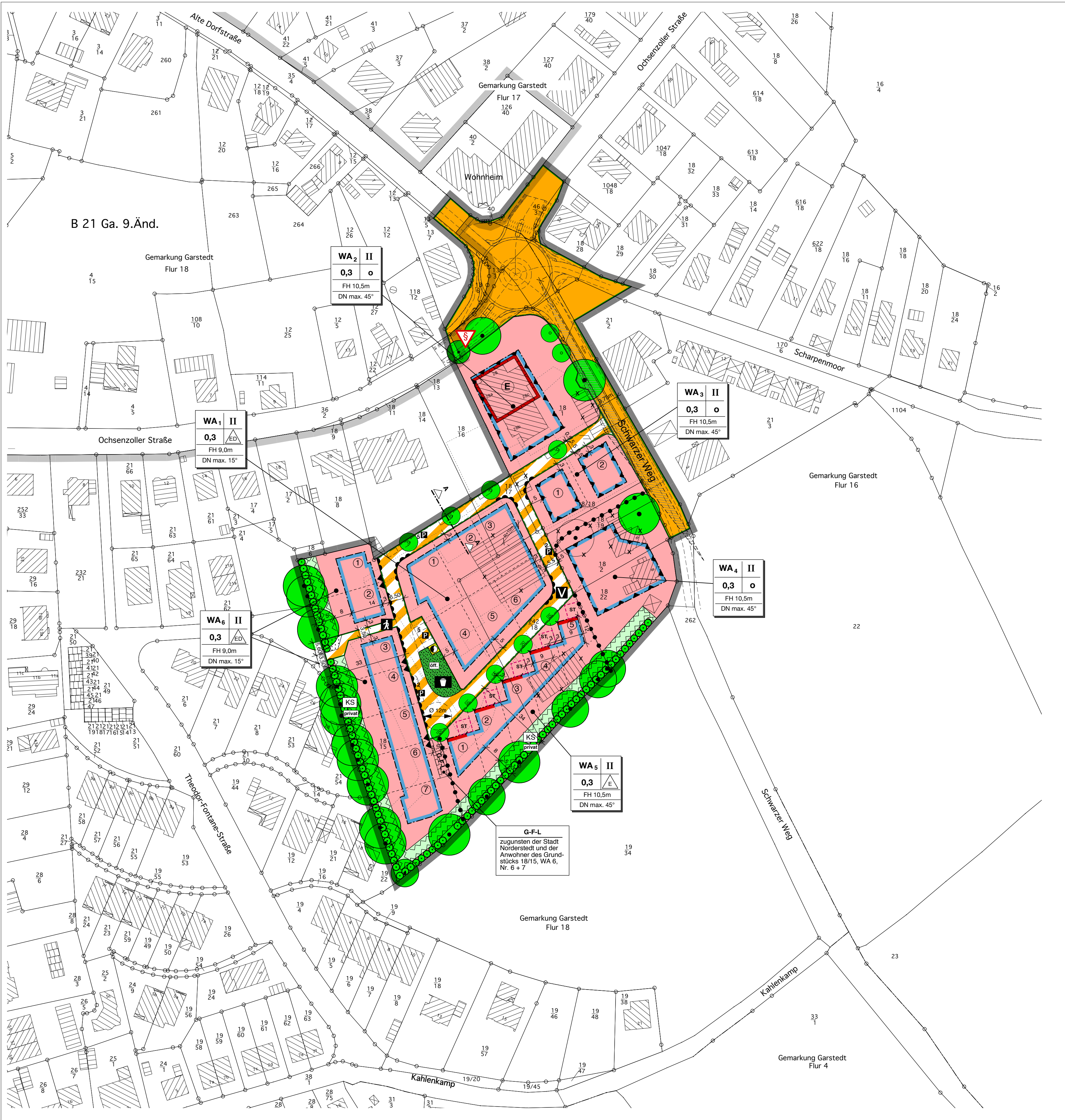
Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr. 285 Norderstedt "Am Scharpenmoor Park"

Gebiet: Zwischen Schwarzer Weg, Kahlenkamp, Theodor Fontane Straße und Ochsenzoller Straße

Es gilt die Baunutzungsverordnung von 1990

Teil A - Planzeichnung -

M. 1 : 1000



Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr vom 07.05.2009. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Norderstedter Zeitung" am 10.06.2009 erfolgt.
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 07.07.2009 und vom 08.07.2009 bis 05.08.2009 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 10.06.2009 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 15.09.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat am 02.09.2010 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 27.09.2010 bis 28.10.2010 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 15.09.2010 in der "Norderstedter Zeitung" ortsüblich bekannt gemacht.
Der Plan wurde nach der Auslegung geändert. Der von der Änderung oder Ergänzung betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 4 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13 BauGB mit Schreiben vom 17.05.2011 Gelegenheit zur Stellungnahme mit Frist bis zum 03.06.2011 gegeben.
Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.06.2011 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 28.06.2011 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
- Der katastermäßige Bestand am 12.10.2010 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 02.09.2011
Katasteramt
gez. Unterschrift DS
- 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 21.09.2011 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 mithin am 22.09.2011 in Kraft getreten.
Norderstedt, den 07.07.2011
Stadt Norderstedt
in Vertretung
gez. Bosse DS
Bosse
Erster Stadtrat
- 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 21.09.2011 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 mithin am 22.09.2011 in Kraft getreten.
Norderstedt, den 19.10.2011
Stadt Norderstedt
in Vertretung
gez. Grote DS
Grote
Oberbürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom 28.06.2011 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 285 Norderstedt "Am Scharpenmoor Park" für das Gebiet: Zwischen Schwarzer Weg, Kahlenkamp, Theodor Fontane Straße und Ochsenzoller Straße, 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		
WA₁	Allgemeines Wohngebiet, mit Nummerierung	§ 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		
„v.a. 0,4	Grundflächenzahl (Höchstmaß)	§ 9 (1) 1 BauGB
„v.a. III	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)	§ 16 ff BauNVO
„v.a. FH=9 m	Firsthöhe (Höchstmaß)	§ 16 ff BauNVO
„v.a. DN max. 15°	Dachneigung (Höchstmaß)	§ 16 ff BauNVO
Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen		
O	offene Bauweise	§ 22 Abs. (1), (2) BauNVO
△	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 Abs. (1), (2) BauNVO
△/△	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 Abs. (1), (2) BauNVO
—	Baugrenze	§ 23 Abs. (1), (3) BauNVO
—	Baulinie	§ 23 Abs. (1), (2) BauNVO
Verkehrsfläche		
—	Straßenverkehrsflächen	§ 9 (1) 11 BauGB
—	Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 (1) 11 BauGB
—	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 (1) 11 BauGB
—	Fußgängerbereich	§ 9 (1) 11 BauGB
—	Verkehrsberuhigter Bereich - Mischverkehrsfläche	§ 9 (1) 11 BauGB
—	Öffentliche Parkfläche	§ 9 (1) 11 BauGB
—	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 (1) 11 BauGB
—	Ein- und Ausfahrten	§ 9 (1) 11 BauGB
Fläche für Versorgungsanlagen		
—	Elektrizität, hier: Trafostation	§ 9 (1) 14 BauGB
öffentliche Grünflächen		
—	Zweckbestimmung: Spielplatz	§ 9 (1) 15 BauGB
Umgrenzung der Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes		
—	Umgrenzung von Flächen und Maßnahmen zum Lärmschutz gemäß der Text-Ziffer 8	§ 9 (1) 24 BauGB
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		
—	Anzupflanzen von Bäumen	§ 9 (1) 25 a BauGB
—	Erhaltung von Einzelbäumen/Überhälter	§ 9 (1) 25 b BauGB
Sonstige Planzeichen		
—	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 (1) 4, 22 BauGB
—	Stellplätze / überdachte Stellplätze	§ 9 (1) 4 BauGB
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung	§ 1 BauNVO
—	Grenze des räumlichen Bebauungsplans	§ 9 (1) 7 BauGB
—	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind hier: Knickschutz	§ 9 (1) 10 BauGB
—	private Grünfläche (siehe textliche Festsatzung Nr. 5.2)	
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen		
—	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	§ 9 (1) 21 BauGB
—	Umgrenzung von Erhaltungsbereichen	§ 172 (1) BauGB
3. Nachrichtliche Übernahme		
—	Erhaltung von Knicks	§ 9 (6) BauGB
—	gesetzlich geschütztes Biotop	§ 21 LNatSchG
—	gesetzlich geschütztes Biotop	§ 21 LNatSchG
4. Darstellung ohne Normcharakter		
—	Vorhandene Gebäude	
—	Künftig fortfallende Gebäude	
—	Vorhandene Flurstücksgrenzen	
—	Topografie Bestand	
—	Flurstücksbezeichnung	
—	Lage der Straßenquerschnitte	
—	Flurgrenze	
—	Sichtdreieck	
—	Straßenbegleitgrün / Verkehrsgrün	
—	potentielle Grundstücksgrenze mit Nummerierung	
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs eines angrenzenden Bebauungsplanes	
—	Straßenplanung Kreuzungsbereich	
—	Alle Maße sind in Meter angegeben	

TEXT - TEIL B -

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)**
 - In den Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO die nach § 4 (3) 3 bis 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)**
 - Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzten Firsthöhen ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude und mit + 0,00 m die Oberkante, der Straße, die das Grundstück erschließt, gemessen in der Mitte der Grundstücksfreont.
- NEBENANLAGEN UND STELLPLATZE (§ 9 (1) 4 BauGB)**
 - In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 3 und WA 6 sind außerhalb der überbaubaren Flächen zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie (Vorgartenbereiche) Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) sowie Geräteschuppen / Gartenlauben ausgeschlossen.
 - Im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 sind Garagen, überdachte Stellplätze (Carports) sowie Geräteschuppen / Gartenlauben nur in den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.
 - In den Allgemeinen Wohngebieten WA 5 und WA 6 sind zwischen privater Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Knickschutzstreifen" und Baugrenze jegliche bauliche Nebenanlagen, auch gemäß § 63 (1) LBO verfahrensfreie Anlagen und in den Abstandsfreizeichen zulässige Anlagen, sowie Stellplätze, Garagen und Carports sowie Abtragungen und Aufschüttungen unzulässig. Hiervon ausgenommen sind Terrassen und Freizeite, sofern sie mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau ausgeführt werden sowie Einfriednungen.

HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN (§ 9 (1) 6 BauGB)

- In Einzelhäusern (Wohngebäuden) sind max. zwei Wohneinheiten zulässig, in Doppelhäusern (Wohngebäuden) ist maximal eine Wohneinheit je Wohnhaushälfte zulässig. Dies gilt nicht für die Allgemeinen Wohngebiete WA 2, WA 3 und WA 4.

GRÜNFLÄCHEN (§ 9 (1) 15 BauGB)

- Die öffentliche Grünfläche ist durch Baum- und Strauchpflanzungen zu gliedern. Die Verwendung giftiger Pflanzen ist unzulässig.
- Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Knickschutzstreifen" sind als naturnahe Gras- und Krautflur oder Hochstaudenflur anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb der Knickschutzstreifen sind Höhenveränderungen wie Abtragungen oder Aufschüttungen sowie sämtliche Versiegelungen unzulässig.
- Ausnahmsweise sind die unvermeidbaren Bodenaustauschmaßnahmen im Bereich der Kontaminationen sowie die Entnahme der randlichen Kantensteine zulässig, welche bis etwa 3,0 m an den Knickbestand heranreichen. Dabei ist der Erhalt der Knickbäume durch fachgerechte Wurzelbehandlung zu sichern.

MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- Nicht überdachte Stellplätze und Zuwegungen auf den Baugrundstücken sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten.
- Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten Flächen wieder herzustellen.
- Das Oberflächenwasser von privaten Stellplatzflächen und sonstigen befahrbaren privaten Freiflächen ist nur u. der belebte Bodenzone in Form von Sickermulden und -flächen auf den Grundstücken zu versickern.
Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist ebenfalls auf den Grundstücken zu versickern. Für dieses gering verschmutzte Wasser ist auch eine Schacht- oder Rigolenversickerung zulässig.
- Für zu erhaltende Knicks sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau eines Knicks erhalten bleiben. Vorhandene Lücken der zu erhaltenden Knicks sind durch heimische, knicktypische Arten zu schließen.
- Zaunungen im Knick sind unzulässig.
- Für die zu erhaltende Linden-Allee sind die bei Abgang Ersatzpflanzungen so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau der Allee erhalten bleiben.
- Als Ausgleichsmaßnahme sind insgesamt 10 Stück handelsübliche Fledermauskunststollen (verschiedener Bauart) an den angrenzenden Knick-Überhängen anzubringen.
- Die Eingriffe des B-Plans Nr. 285 verursachen einen Ausgleichsbedarf von 5 m Knickersatz. Der Knickersatz wird durch die Pflanzung einer Gehölzgruppe auf 50 qm Fläche planentwerfen entrichtet (Flurstück 102 bzw., Flur 23 der Gemarkung Garstedt). Diese Teilfläche wird dem B-Plan Nr. 285 zugeordnet.

ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25 a + b BauGB)

- Im Kronenbereich - einschließlich eines 1,50 m breiten Schutzstreifens - der mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind Abtragungen, Geländeaufhöhungen, Nebenanlagen, Stellplätze und sonstige Versiegelungen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen unzulässig. Ausnahmsweise sind unvermeidbare Abweichungen von Satz 1 nur im Bereich von vorhandenen Erschließungsanlagen zulässig.
- Für die mit Anpflanzungs- oder Erhaltungsbindung festgesetzten Gehölze sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Gehölzschnittmaßnahmen, die zu einer Verunstaltung des gehölztypischen Habitats führen, sind verboten.
- Für die an der öffentlichen Verkehrsfläche und öffentlichen Grünflächen angrenzenden Einfriedungen sind ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen, in die Drahtzäune integriert sein können, zulässig.
- Für die an den verkehrsberuhigten Bereich angrenzenden Einfriedungen wird eine Höhenbegrenzung von max. 1,0 m festgesetzt. Dies gilt nicht für freistehende Müllboxen gemäß Text Ziffer 7.8.
- Auf den Grundstücken ist je angrenzende 400 qm Grundstücksfäche mindestens ein standortgerechter Laubbau (auch hochstämmiger Obstbaum) zu pflanzen. Die örtlich festgesetzten Baumstandorte und auf dem Grundstück vorhandene Bäume können hierauf angerechnet werden.
- Für festgesetzte Anpflanzungen sind standortgerechte Laubbauarten zu verwenden. Im Straßenraum sind Pflanzgruben mit mindestens 12 cm 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 Überfahren mit Kfz zu sichern. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Die Standorte können zur Anlage von notwendigen Zufahrten / Zugängen örtlich um bis zu 5 m variiert werden. Standorte für Leuchten, Trafostationen etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.

- Für festgesetzte Anpflanzungen sowie Ersatzpflanzungen sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden (Arten: siehe Erläuterungsbericht zum Grünplanerischer Fachbeitrag):
 - Knicks:
Baumarten: Heister, 2x verpflanzt, 125/150 cm
Straucharten: Sträucher, 2x verpflanzt, 60/100 cm
 - Einzelbäume im Straßenraum:
Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 18-20 cm Stammumfang.
 - Einzelbaum auf privaten Grundstücken:
Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 16-18 cm Stammumfang.
 - Gehölzgruppe auf der planentwerfen Ausgleichsfläche:
Heister, 3x verpflanzt, mit Ballen, 200-250 cm.

- Freistehende Müllboxen, Müllsammelbehälter, Standorte für Recyclingbehälter etc. sind in voller Höhe dauerhaft einzuräumen, soweit sie von öffentlichen Flächen einsehbar sind.
- Innerhalb des Sichtdreiecks sind Bepflanzungen, Hecken und Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von max 0,80 m über Fahrbahnniveau zulässig. Für hochstämmige Einzelbäume gilt diese Bindung nicht.

ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BImSchG ZU TREFFENDE BAULICHE UND SONSTIGE TECHNISCHE VORKEHRUNGEN (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- In den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelt-einwirkungen im Sinne des BImSchG sind die Wohn- und Schlafräume sowie die den Gebäuden zugeordneten Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzurorden.
Soweit dies nicht möglich ist, sollte der erforderliche Schallschutz der Wohn- und Schlafräume und der Außenbereiche in den betroffenen Gebäuden durch passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend der DIN 4109 sichergestellt werden. Zusätzlich sind für den Schutz von Schlafräumen und Kinderzimmern zur ausreichenden Belüftung schalldämmte Lüftungseinrichtungen zu berücksichtigen.
Die Anforderungen an den passiven Lärmschutz sind nach den Tabellen 8 bis 10 der DIN 4109 im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens für die konkret geplanten Gebäude festzulegen.

GESTALTUNGSFESTSETZUNGEN (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 LBO)

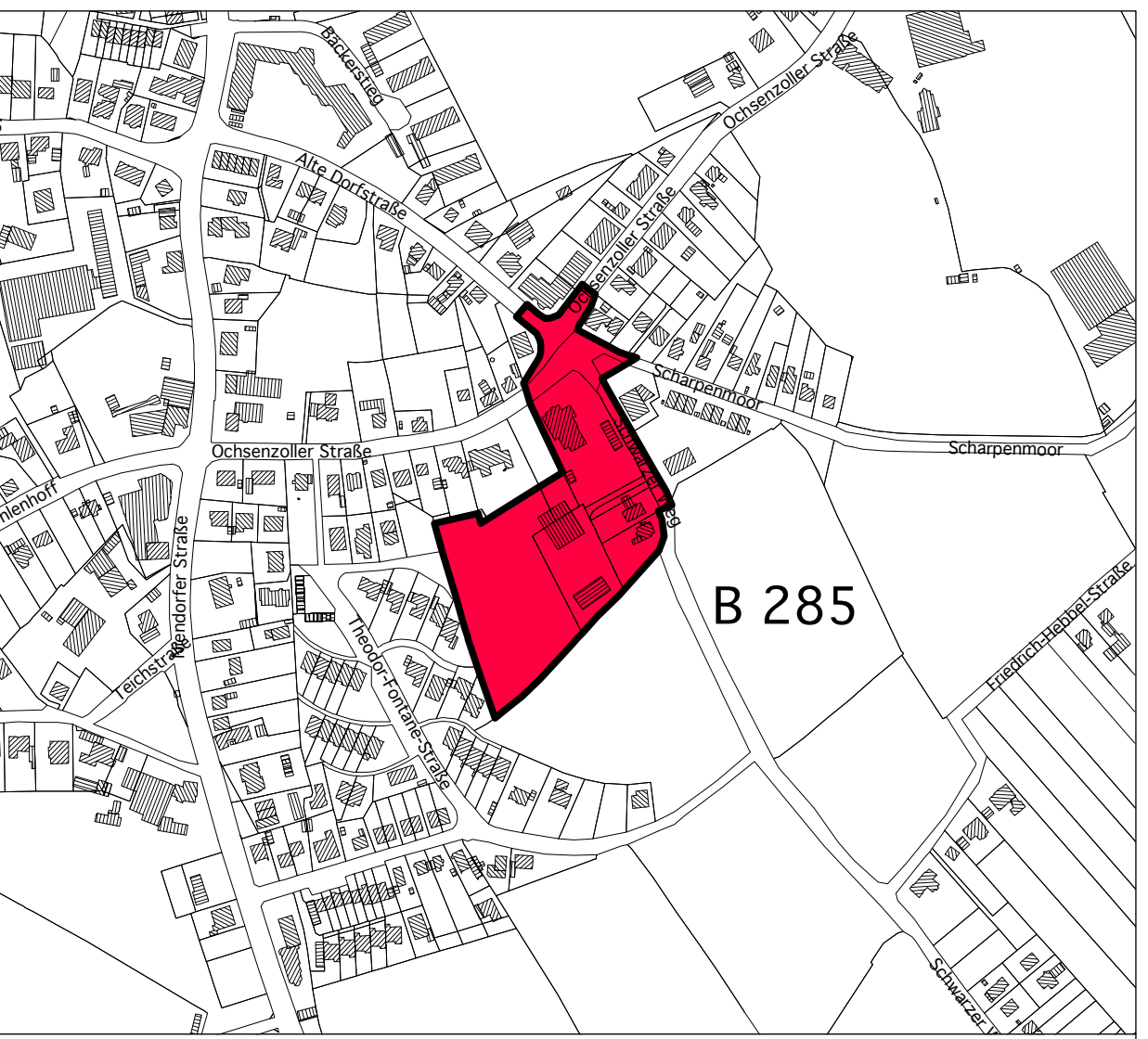
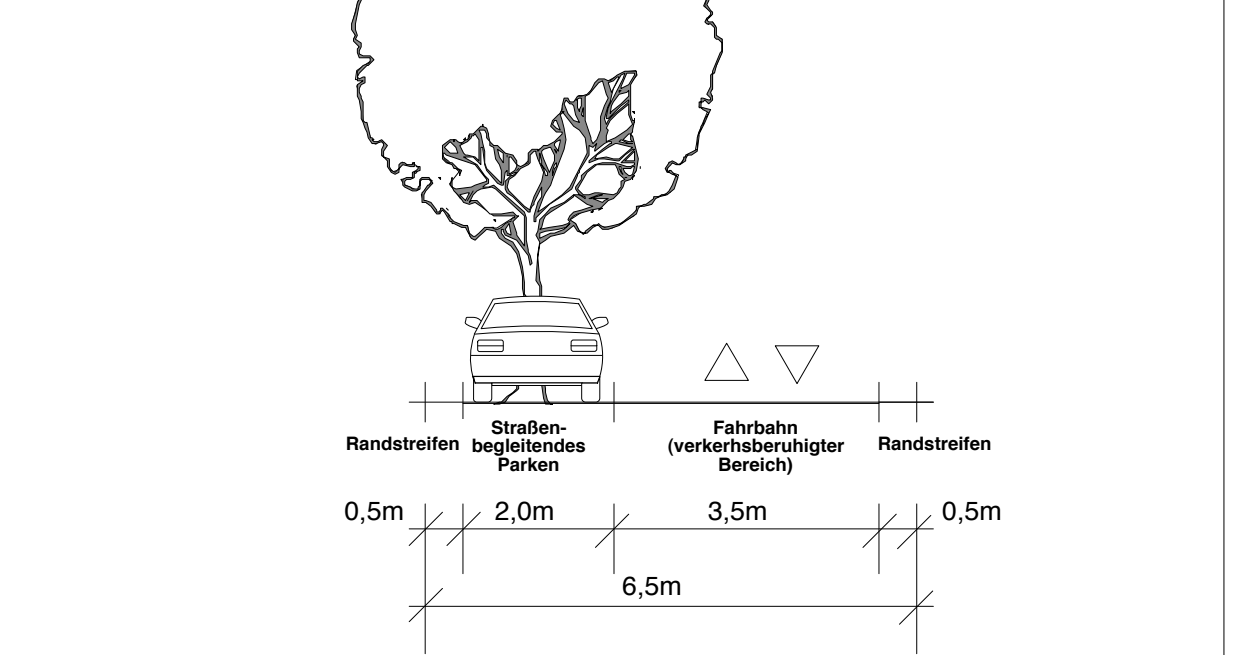
- Fassadengestaltung**
Die Fassaden der Hauptgebäude sind in Sichtmauerwerke, Putz oder Holz auszuführen. Teilflächen von bis zu 40% der Gesamtfassade sind aus anderen Materialien zulässig.
- Dachgestaltung**
Abweichungen von der festgesetzten Dachneigung sind zulässig für Erker, Vorbauten, Wintergärten und für Dachaufbauten. Die Dächer sind mit roten, braunen, anthrazitfarbenen oder schwarzen Materialien einzudecken. Solaranlagen sind zulässig.
- Sockelhöhe**
Ein Sockel bis zu einer Höhe von maximal 0,50 m zulässig. Die Sockelhöhe ist das Maß zwischen der Fahrbahnoberkante und der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss. Bezugspunkt mit + 0,00m ist die Fahrbahnoberkante der Straße, die das Grundstück erschließt, gemessen in der Mitte der Grundstücksfreont.

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 (6) BauGB)

- Die Beseitigung von Gehölzen sowie jeglicher vegetationsbedeckter Flächen im Baufeld hat nicht in der Zeit vom 15. März bis zum 30. September zu erfolgen. (§ 27 (8) LNatSchG)
Der Abriss des alten Betriebshofgebäudes hat ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis 14. März zu erfolgen. (§ 44 (1) BImSchG)

Straßenquerschnitt A - A

Darstellung ohne Normcharakter



Übersichtsplan

M. 1 : 5.000

Stadt		Norderstedt	
Amt 60 Team 6013	Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr Stadtplanung	Name	Datum
Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr. 285 Norderstedt "Am Scharpenmoor Park"		Bearbeitet	
Gebiet: Zwischen Schwarzer Weg, Kahlenkamp, Theodor Fontane Straße und Ochsenzoller Straße		Gezeichnet	
ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG Baum - Schwormstedt GmbH Graumannsweg 69, 22087 Hamburg		Ergänzt	
Maßstab 1 : 1000 Endgültige Planfassung, Stand 19.10.2011		Geändert	
		Geändert	
		Geändert	
		Geändert	
		Norderstedt, den	