

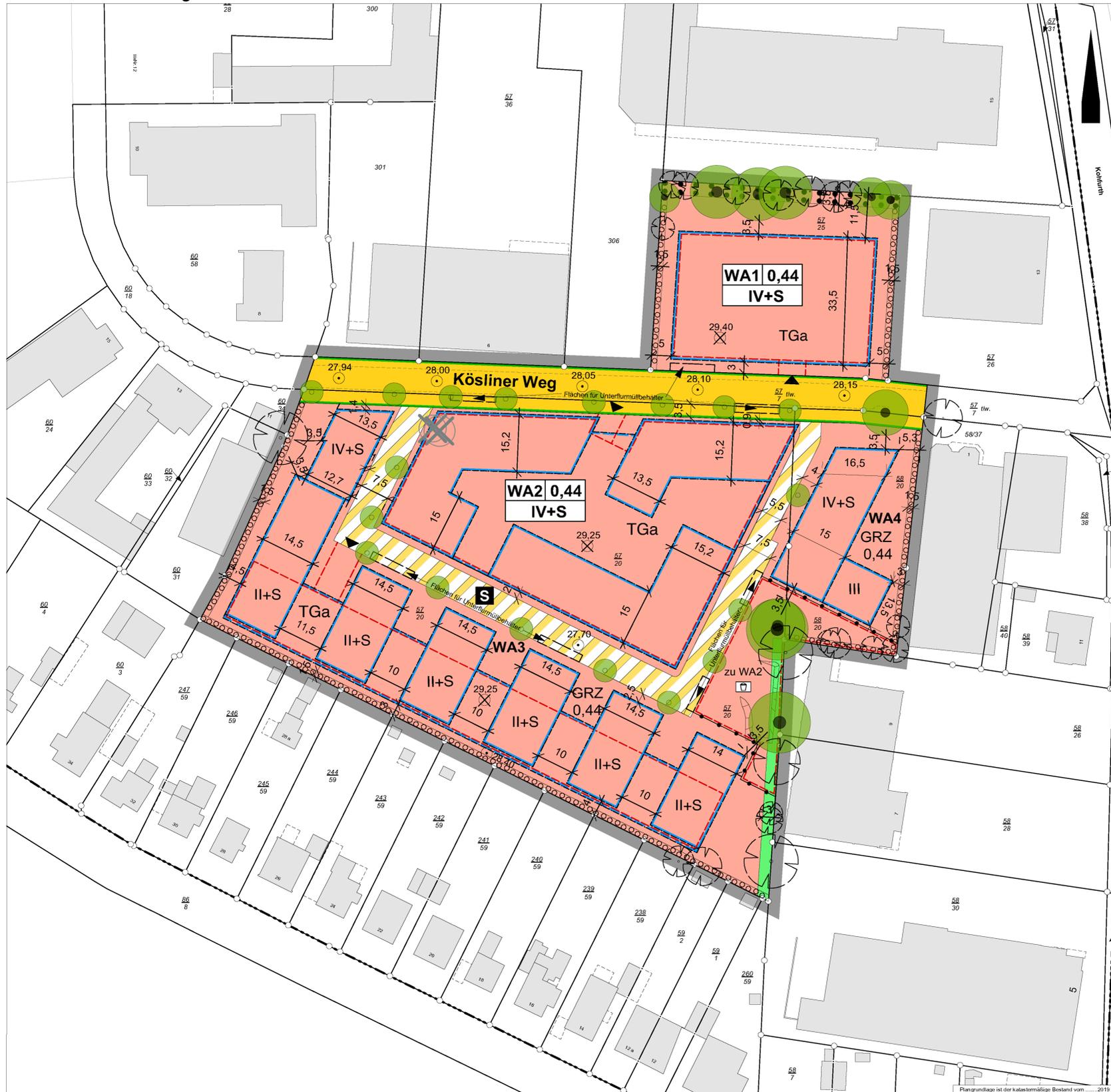
# Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr. 341 Norderstedt "Südlich und nördlich Kösliner Weg"

Gebiet: nördlich und südlich Kösliner Weg, westlich Gewerbe an der Kohfurth, nördlich Bebauung Garstedter Feldstraße, östlich Gewerbe am Kösliner Weg

Es gilt die Baunutzungsverordnung von 2017

## Teil A - Planzeichnung -

M 1:500



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom ... 2019 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 341, Norderstedt "Südlich und nördlich Kösliner Weg" für das Gebiet südlich und nördlich Kösliner Weg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

### Zeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
<b>1. Festsetzungen (Anordnungen normativen Inhalts)</b>		
Flächenschema Nutzungsschablone		
Art der baulichen Nutzung / Grundflächenzahl (GFZ) / Zahl der Vollgeschosse		
<b>WA</b>	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO, § 12 Abs. 3a BauGB
<b>z.B. 0,44</b>	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Grundflächenzahl, als Höchstmaß	§ 19 BauNVO
<b>z.B. IV+S</b>	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß, bzw. zzgl. Staffel	§ 16 Abs. 3, § 20 BauNVO
	<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
<b>Baugrenze</b>	Baugrenze	§ 23 Abs. 1 BauNVO
<b>Baugrenze für bauliche Anlagen unterhalb der definierten Geländehöhe</b>		§ 23 Abs. 2 BauNVO
<b>Verkehrsflächen</b>		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
<b>Straßenverkehrsfläche</b>		
<b>Straßenbegrenzungslinie</b>		
<b>S</b>	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Shared Space	
<b>Einfahrt Tiefgarage</b>		
<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>		
<b>Anpflanzung von Einzelbäumen</b>		§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
<b>Erhaltung von Einzelbäumen</b>		§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
<b>Umgrünung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern</b>		§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
<b>Umgrünung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern</b>		§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
<b>Sonstige Festsetzungen/Planzeichen</b>		
<b>TGa</b>	Flächen für Tiefgaragen mit ihren Einfahrten	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
<b>Gemeinschaftsanlage Kinderspielfläche zu WA2</b>		§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
<b>GRZ</b>	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
<b>Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets</b>		§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO
<b>Geländepunkt in Meter über NN als festgesetzte neue Geländehöhe gemäß § 9 Abs. 3 BauGB als Bezugspunkt</b>		§ 9 Abs. 3 BauGB
<b>2. Nachrichtliche Übernahmen</b>		
<b>Fläche zur Erhaltung von Knicks gemäß § 21 Abs. 1 LNatSchG</b>		§ 9 Abs. 6 BauGB
<b>3. Darstellung ohne Normcharakter</b>		
<b>28,15</b>	bestehende Geländehöhe / Straßenhöhe in Meter über NN	
<b>Unverändliche Vorkennzeichnung, Flächen für Unterturmbehälter</b>		
<b>bestehende Grenze zwischen Bordstein und Fahrbahn</b>		
<b>vorhandene Flursückengrenze</b>		
<b>Flursückbezeichnung</b>		
<b>Flurgrenze</b>		
<b>vorhandene bauliche Anlage</b>		
<b>Standort Baum</b>		
<b>entfallender Baum</b>		

## Teil B - Text -

### Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- Art der baulichen Nutzung**
  - In den allgemeinen Wohngebieten sind die Nutzungen zulässig § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig.
  - In den allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung**
  - Zur Fläche des Baugrundstücks i.S. von § 19 Abs. 3 BauNVO des Baugebiets mit der Bezeichnung „WA2“ dürfen die Flächen der Gemeinschaftsanlage mit der Zweckbestimmung Kinderspielfläche mit der Bezeichnung „zu WA2“ mit angeschlossen werden.
  - In dem Baugebiet mit der Bezeichnung „WA2“ darf die maximal zulässige GRZ von 0,44 zur Errichtung der festgesetzten Tiefgarage unterhalb der festgesetzten Höhenlage von 29,25 m ü. NN auf maximal 0,77 überschritten werden.
  - In den Baugebieten mit den Bezeichnungen „WA1“, „WA3“ und „WA4“ darf die festgesetzte GRZ für die nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO mitzurechnenden Anlagen jeweils bis zu einer GRZ von 0,7 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO überschritten werden.
  - Gemäß § 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 1 und 3 BauNVO werden bauliche Anlagen unterhalb der festgesetzten Höhenlage von 29,25 m ü. NN in den Baugebieten mit den Bezeichnungen „WA1“ und „WA3“ bzw. von 29,40 m ü. NN in dem Baugebiet mit der Bezeichnung „WA1“ bei der Ermittlung der Zahl der Vollgeschosse und bei der Ermittlung der Geschosfläche nicht mitgerechnet.
  - Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäuhöhe durch Treppenhäuser, Aufzugsüberfahrten und technische Aufbauten (zum Beispiel Haus- und Klimatechnik, Anlagen zur Nutzung von Solarenergie) ist bis zu einer Höhe von 2 m zulässig, sofern sie in der Höhe unterhalb einer Altka zurückbleiben oder um mindestens 2 m, gemessen von der Innkante der Altka, zurückgesetzt werden.
- Bauweise, überbautem Grundstücksfläche**
  - Die Baugrenzen dürfen durch Balkone, Terrassen und Loggien um bis zu 2 m überschritten werden, wenn sie dabei die öffentliche Verkehrsfläche nicht überbauen und einen Abstand von mindestens 3,50 m zu den Flächen zur Anpflanzung oder Erhalt von Bäumen und Sträuchern, zu dem festgesetzten Knick, zu den festgesetzten Baumstandorten oder zu den in das Plangebiet hereinragende Bäume einhalten.
- Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt**
  - Die ebenerdigen, nicht überdachten Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen auf den Baugrundstücken sowie die Stellplätze im öffentlichen Straßenraum sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindere Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Belieferung sind unzulässig.

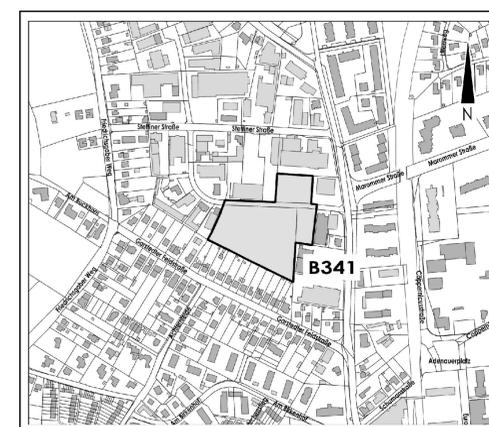
- Begrünungsmaßnahmen sowie Bindungen zur Erhaltung von Bäumen**
  - Die maximal bis 20 Grad geneigten Dachflächen von Hauptgebäuden sind mit einem mindestens 10 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Ausnahmen können für Dachaufbauten, Dachterrassen, Oberlichter und technische Anlagen zugelassen werden.
  - Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen sind mit Ausnahme erforderlicher befestigter Flächen für Wohnhöfe, Wege, Spielflächen, Freitreppe und Terrassen mit einem mindestens 30 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Im Bereich von Baumpflanzungen auf Tiefgaragen ist auf einer Fläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> ein mindestens 100 cm starker durchwurzelbarer Substrataufbau herzustellen.
  - Für festgesetzte Anpflanzungen sind einheimische standortgerechte Pflanzensorten zu verwenden (gem. Pflanzliste).
  - Für die Baumpflanzungen sind standortgerechte Laubbäume (gem. Pflanzliste) zu verwenden. Von den in der Pflanzzeichnung festgesetzten neuen Baumstandorten sind Verschiebungen von bis zu 5,00 m ausnahmsweise zulässig.
  - Außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen, Nebenanlagen, Stellplätze und sonstige Versiegelungen im Kronenbereich der mit einem Erhaltungsgelot festgesetzten Bäume, einschließlich eines 1,50 m breiten Schutzstreifens, unzulässig.
- Gestaltungsvorschriften gem. § 92 LBO (gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 14 LBO)**
  - Im Plangebiet sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 20 Grad zulässig.

## Hinweise

- Zu diesem Bebauungsplan gehört eine textliche Begründung.
- Es gilt die Satzung der Stadt Norderstedt zum Schutz des Baumbestandes vom 18.08.2016.
- Zu erhaltende Gehölze sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (gemäß DIN 18920, RAS-LP-4). Die Wurzelbereiche (Kontrollaufbereich plus 1,50 m) sind von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten. Bei Grundwasserabsenkungen, die länger als drei Wochen andauern, ist eine Bewässerung der im Wirkungsbereich befindlichen Baumbestände vorzusehen.
- Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verminierung oder Vergräufung zu schützen.
- Eine dauerhafte Absenkung des planzungsverfügbaren Grund- und Stauwasserspiegels ist unzulässig. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind gemäß § 15 DSchG der Grundstückseigentümer oder der Leiter der Arbeiten.

Bearbeitet von:

**clausen-seggelke**  
stadtplaner  
Holtelweg 20  
20099 Hamburg  
Tel: 040 / 226 40 34-0  
Fax: 040 / 226 06 43 43  
mail@clausen-seggelke.de



Übersichtsplan M 1:5 000

Stadt Norderstedt		Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr Planung	
Amt 60 Fachbereich 601		Planung	
Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr. 341 Norderstedt	Name	Datum	
"Südlich und nördlich Kösliner Weg"	Bearbeitet	clausen-seggelke	10.05.2019
	Geändert	clausen-seggelke	10.05.2019
	Ergänzt	clausen-seggelke	25.11.2019
	Geändert	clausen-seggelke	11.12.2019
	Geändert	clausen-seggelke	06.01.2020
Vorentwurf	Geändert	clausen-seggelke	16.01.2020
Maßstab 1: 500	Norderstedt, den 20.01.2020		