

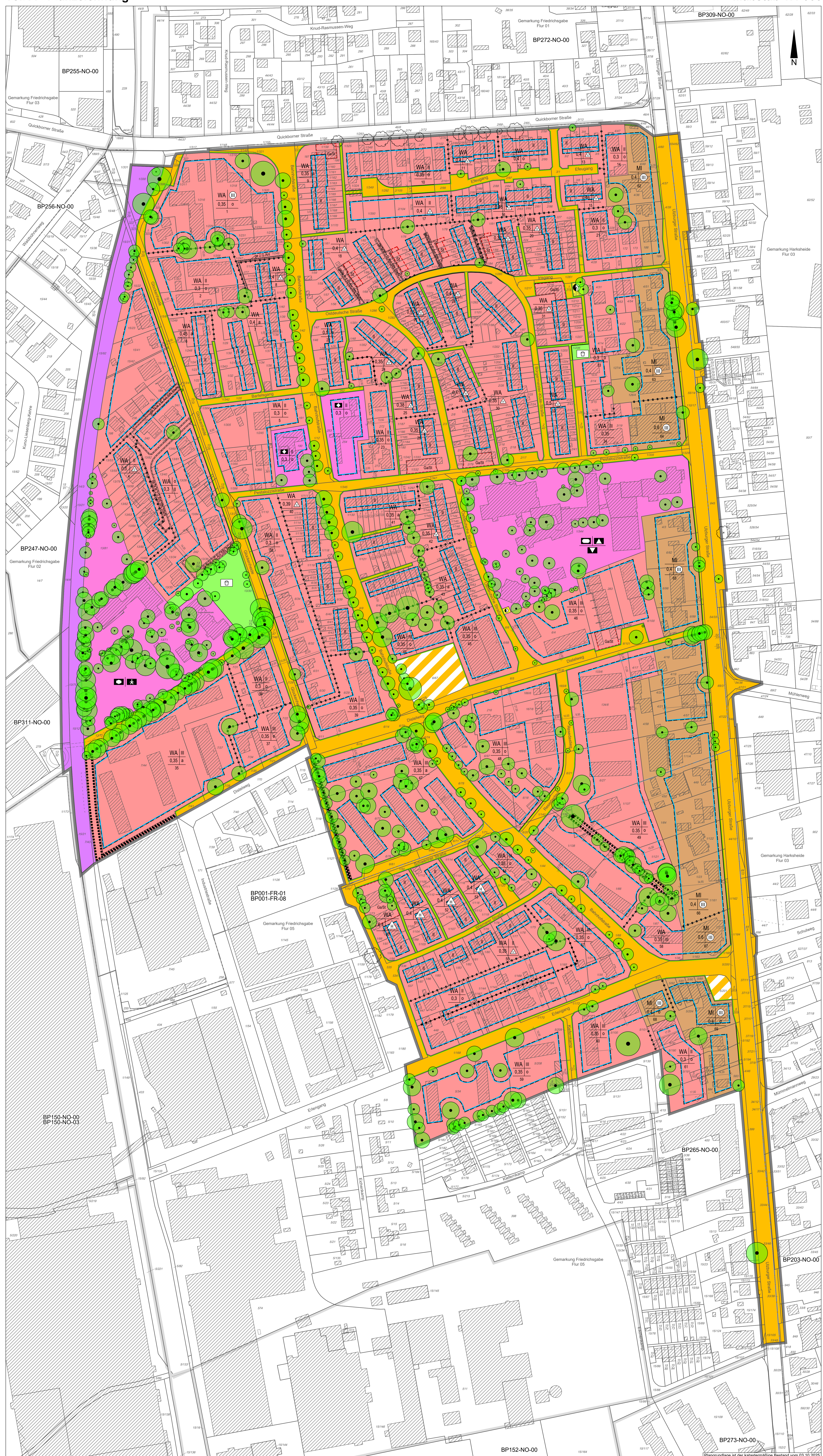
# Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr. 344 Norderstedt "Friedrichsgabe Mitte"

Gebiet: südlich Quickborner Straße, überwiegend westlich Ulzburger Straße, nördlich Kiefernkamp und Eschenkamp, sowie östlich AKN-Trasse und Wegeverbindung zwischen Distelweg 31 und Erlengang 22

Es gilt die Baunutzungsverordnung von 2017 in der zuletzt geänderten Fassung.

## Teil A - Planzeichnung -

Maßstab 1:1 000



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschließung durch die Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom 18.08.2016 die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 344 Norderstedt "Friedrichsgabe Mitte" für das Gebiet südlich Quickborner Straße, westlich Ulzburger Straße, nördlich Erlengang in Verlängerung bis Ulzburger Straße 239 sowie östlich AKN-Trasse und Wegeverbindung zwischen Distelweg 31 und Erlengang 22, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

### Zeichenerklärung

#### I. Festsetzungen (Anordnungen normativen Inhalts)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

- WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- MI Mischgebiete (§ 8 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff. BauNVO)

- 0,4 Grundflächenzahl (§ 16 ff. BauNVO)
- III Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß (§ 16 ff. BauNVO)
- IIII Zahl der Vollgeschosse, zwingend (§ 16 ff. BauNVO)

Bauweise, Bauformen, Baugestalt (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

- a Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- 9 Geschlossene Bauweise (§ 22 Abs. 1 BauNVO)
- o Offene Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)
- △ Nur Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- △ Nur Hausgruppen zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- Schule (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- Einrichtung für Kinder (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Verkehrflächen besonderer Zweckbestimmung: multifunktionaler Quartiersplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abfallanlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimaschutz entgegenwirken (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abfallanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gehäusen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- Erhaltung Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Sonstige Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
- St Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Ga Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Mit Garagen (vgl. Fahr- und Leitungsanlagen (li) zu belastete Flächen, zu Gunsten Anlieger (Akl), Stadt Norderstedt (SN), Stadtwerke Norderstedt (StN)) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung: z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes (§ 1 Abs. 4, § 15 Abs. 5 BauNVO)

#### II. Nachrichtliche Übernahme

- Bahnanlagen (§ 9 Abs. 6 BauGB)

#### III. Darstellungen ohne Normcharakter

- Vorhandene Flurstücksbezogene
- Flurstücksbezeichnungen
- Vorhandene bauliche Anlagen
- Flurgrenzen
- Gemarkungsgrenzen
- Erhaltenswerte Bäume außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Nummerierung der Baugelände
- Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche der angrenzenden Bebauungspläne

## Teil B - Text -

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB)

- 1.1. In den allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO (Bereiche des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) unzulässig.
- 1.2. In den Mischgebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 7 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) unzulässig.
- 1.3. In den Mischgebieten sind Vergnügungstätten im Sinne des § 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO bzw. sonstige Gewerbebetriebe, mit den folgenden Zweckbestimmungen, unzulässig:
  - Verkaufsräume bzw. Verkaufsfächen sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Antiken oder auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.
  - Spielhallen, Wettbörsen und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 der Gewerbeordnung, die der Aufhebung von Spielgeldern mit einer Gewinnerzielung und/oder der Veranstaltung von anderen Spielen mit Gewinnerzielung dienen.

1.4. In allen Baugeländen sind Feuerwehrräume nach § 13a BauNVO unzulässig.

1.5. In den Flächen für den Gemeinbedarf können ergänzend zu den festgesetzten Zweckbestimmungen dienen, weitere nicht störende Nutzungen für sonstige kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke zugelassen werden, wenn die generellen Zweckbestimmungen der Flächen insgesamt weiterhin gewahrt bleiben.

1.6. In den Flächen für den Gemeinbedarf können zur Versorgung der Baugelände mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und zur Ableitung von Abwasser dienende, sowie fernleitungsähnliche Nebenanlagen und Anlagen für erneuerbare Energien, zugelassen werden.

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

2.1. In den Baugeländen 6 - 9, 11 - 13, 15, 16, 18 - 20, 22 - 24 - 32, 40 - 43, 50 - 53 und 55 darf in den überbauten Grundstücksflächen, in denen eine maximale Eingeshochigkeit festgesetzt ist, die Höhe baulicher Anlagen 4,00 m nicht überschreiten. Der untere Höhenzuspuntpunkt ist die gemittelte natürliche Geländeoberfläche des Baugrundstückes.

2.2. In den Baugeländen 6 - 13, 15 - 20, 22 - 32 - 43, 50 - 53 und 55 kann für Einzelgrundstücke der Mittelhöhehäuser von der festgesetzten Grundflächenzahl abgewichen werden, wenn, bezogen auf alle Grundstücke der Hausgruppen, die zulässige Ausnutzung eingehalten wird.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und Nr. 23 BauNVO)

- 3.1. Die in den Baugeländen 6, 7, 9, 22, 35, 41 - 43 und 47 festgesetzte abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise, wobei abweichend die Länge der in der offenen Bauweise zulässigen Hausformen auf über 50,00 m betragen darf.
- 3.2. In den Baugeländen 8 - 9, 11 - 13, 15, 16, 18 - 20, 22, 24 - 32, 40 - 43, 50 - 53 und 55 dürfen die Baugestalt in den Hausgruppenbereichen bis zu einer Höhe von 2,00 m durch jeweils maximal 4,00 m hohe, eingeschossige Windfänge, Vordächer oder Vorläden überschritten werden. Der untere Höhenzuspuntpunkt ist die gemittelte natürliche Geländeoberfläche des Baugrundstückes.

4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, einschließlich Tiergaragen, mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12, 14 BauNVO)

- 4.1. In dem Plangebiet sind oberirdische Stellplätze und oberirdische Garagen nur im vorderen Grundstücksbereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie einer befahrbar ausgebauten Verkehrsfläche und der ausgehend von dieser Linie, hinteren Baugrenze zulässig. Dies gilt ebenso für den vorderen Grundstücksbereich ausgehend von Flächen, die mit Fahrrichtlinien bestetzt werden sollen.
- 4.2. Für die Herstellung von notwendigen Stellplätzen auf Grundstücken, die nicht unmittelbar von einer Straßenverkehrsfläche, oder von einer Fläche, die mindestens mit Fahrrichtlinien zu belasten ist, aus erreichbar sind und die über ein anderes Baugrundstück angeschlossen werden (sogenannte Pfaffengrundstücke), kann von der Festsetzung 4.1. abgewichen werden.
- 4.3. Wenn auf einem Baugrundstück Flächen für Stellplätze oder für Garagen festgesetzt sind, sind Stellplätze oder Garagen abweichend von der Festsetzung 4.1. nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

5. Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- 5.1. In den Baugeländen ist je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Baum gemäß Pflanzenliste (vgl. Anlage zur Begründung) zu pflanzen. Bereits auf dem Baugrundstück vorhandene, zu erhaltende Bäume, oder von einem betriebsbereiten Grundstück, mit der Krone mehr als 3,00 m überhandende Bäume, können auf den Planbedarf angerechnet werden.
- 5.2. Auf vier Stellplätzen auf einem Baugrundstück ist je vier neu gepflanzte oberirdische Stellplätze entsprechend an die Stellplätze ein standortgerechter Baum gemäß Pflanzenliste (vgl. Anlage zur Begründung) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Seltenges gilt für oberirdische Garagen. Bereits auf dem Baugrundstück vorhandene, zu erhaltende Bäume, oder von einem betriebsbereiten Grundstück mit der Krone mehr als 3,00 m überhandende Bäume, können auf den Planbedarf angerechnet werden.

6. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

- 6.1. Bestehende Gehölze innerhalb der festgesetzten Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen sind in der festgesetzten Fläche gleichwertige Ersatzpflanzungen gemäß Pflanzenliste (vgl. Anlage zur Begründung) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 6.2. Für die mit Erhaltungsbindungen festgesetzten Bäume sind bei jedem Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen gemäß Pflanzenliste (vgl. Anlage zur Begründung) auf demselben Grundstück vorzunehmen.

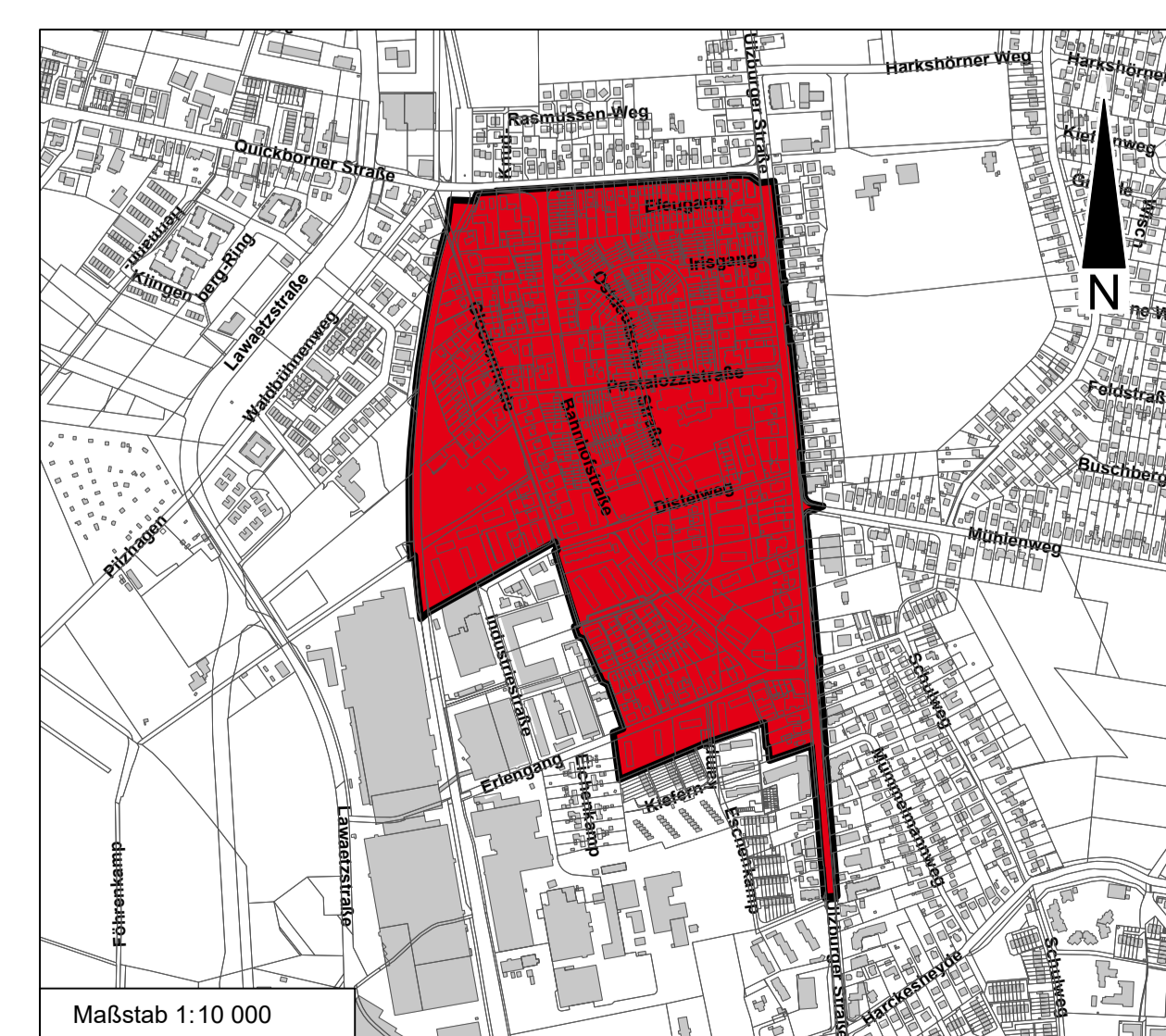
7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, sowie zum Wasserhaushalt (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und 20 BauGB)

- 7.1. Die natürliche Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht über- und unterbauten Flächen wiederherzustellen.
- 7.2. Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsunfähigen Grundwasserspiegels bzw. von Schichtenwasser führen, sind unzulässig.
- 7.3. Das in den Baugeländen auf den Grundstücken anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist auf den preisgünstigsten Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

#### Hinweise

1. Zu diesem Bebauungsplan gehört eine technische Begründung.
2. Es gilt die Satzung der Stadt Norderstedt zum Schutz des Baumbestandes vom 18.08.2016.
3. Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Norderstedt. Die Regelungen der Wasserschutzgebietverordnung Norderstedt sind zu beachten.

## Stadt Norderstedt Bebauungsplan Nr. 344



Maßstab 1:10 000

Amt 60 Fachbereich 601 Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr

Planung	Name	Datum
Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr. 344 Norderstedt "Friedrichsgabe Mitte"	Bearbeitet	20.11.2025
	Gezeichnet	20.11.2025
	Ergänzt	
	Geändert	
	Geändert	
	Geändert	
	Geändert	
	Geändert	

Maßstab 1:1 000 Zeichnung 1-1 Norderstedt, den 20.11.2025