

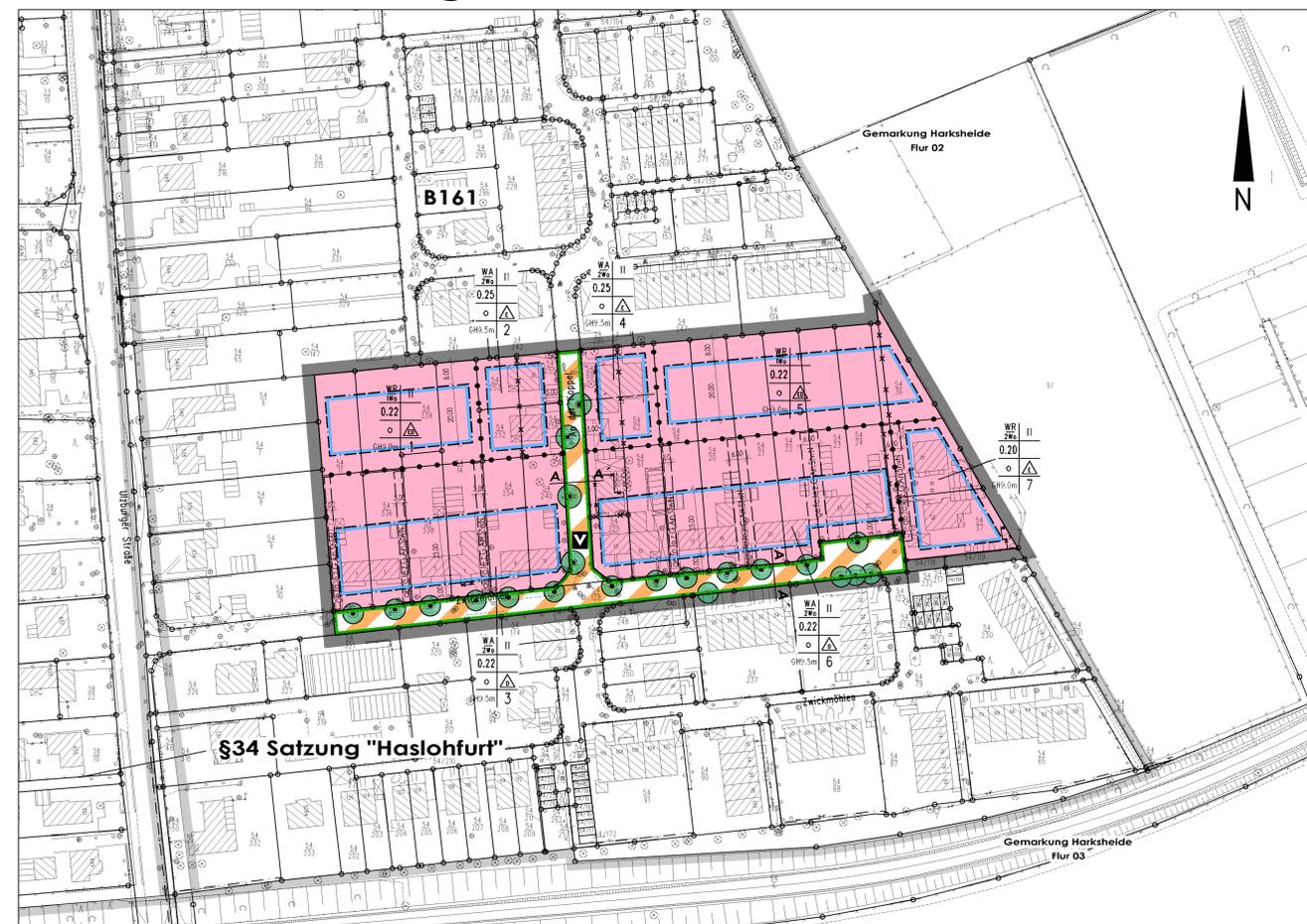
# Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr. 161 Norderstedt, 3. Änderung "Siedlung Zwickmöhlen"

Gebiet: östl. Ulzburger Straße/südl. Flurstücke 54/147, 54/241, 54/242, 54/201, 54/247 und 54/194, Flur 2, Gemarkung Harksheide/westl. Flurstück 51, Flur 2, Gemarkung Harksheide/nördl. der südl. Bebauung Zwickmöhlen

Es gilt die Baunutzungsverordnung von 1990

## Teil A - Planzeichnung -

M.: 1:1000



### Verfahrensvermerke

- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 (1) 1 BauGB wurde am 08.11.2005 und vom 09.11.2005 bis 07.12.2005 durchgeführt.
  - Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.06.2006 frühzeitig von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad zur Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgefordert.
  - Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr hat am 06.07.2006 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 161 Norderstedt, 3. Änderung "Siedlung Zwickmöhlen" mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
  - Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 19.07.2006 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 21.08.2006 bis 21.09.2006 während der Dienststunden nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen.
  - Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 09.08.2006 in der "Norderstedter Zeitung" ortsüblich bekannt gemacht.
  - Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr hat am 16.11.2006 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 161 Norderstedt, 3. Änderung "Siedlung Zwickmöhlen" nach der öffentlichen Auslegung geändert und zur erneuten Auslegung bestimmt. Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können.
  - Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.12.2006 erneut zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
  - Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 161 Norderstedt, 3. Änderung "Siedlung Zwickmöhlen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 08.01.2007 bis 08.02.2007 während der Dienststunden erneut öffentlich ausliegen. Die erneute öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 20.12.2006 in der "Norderstedter Zeitung", ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde mitgeteilt, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können.
  - Die Stadtvertretung hat die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 24.04.2007 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
  - Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 24.04.2007 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
- Norderstedt, den 15.05.2007
- Stadt Norderstedt  
D.S.  
gez. Grote  
Oberbürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom 24.04.2007 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 161 Norderstedt, 3. Änderung "Siedlung Zwickmöhlen" für das Gebiet: östl. Ulzburger Straße/südl. Flurstücke 54/147, 54/241, 54/242, 54/201, 54/247 und 54/194, Flur 2, Gemarkung Harksheide/westl. Flurstück 51, Flur 2, Gemarkung Harksheide/nördl. der südl. Bebauung Zwickmöhlen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

### Zeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
-------------	-------------	-----------------

- Festsetzungen (Anordnungen normativen Inhalts)**
  - Art der baulichen Nutzung**
    - WR: Reines Wohngebiet § 3 BauNVO
    - WA: Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
    - WA 2/2c: Beschränkung der Zahl der Wohnungen § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
  - Maß der baulichen Nutzung**
    - 0,4: Grundflächenzahl (Höchstmaß) § 16 ff BauNVO
    - III: Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) § 16 ff BauNVO
    - GH9,00: Maximale Gebäudehöhe § 23 Abs. 3 BauNVO
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
    - Offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO
    - nur Einzelhäuser zulässig § 22 Abs. 2 BauNVO
    - nur Doppelhäuser zulässig § 16 ff BauNVO
    - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 16 ff BauNVO
    - Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO
  - Verkehrsflächen**
    - Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
    - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
    - Verkehrsbenötigter Bereich § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
  - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für 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 Erhaltung von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
    - Erhaltung von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
  - Sonstige Planzeichen**
    - Mit Geh- (ge), Fahr- (fa) und Leitungsrechten (le) zu Gunsten der Anlieger (An) und der Stadtwerke Norderstedt (StWN), zu belastende Flächen, schmale Darstellungen § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
    - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets § 16 Abs. 5 BauNVO
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB
- Darstellung ohne Normcharakter**
  - Vorhandene Flurstücksgrenzen
  - Künftig fortfallende Flurstücksgrenzen
  - neue Flurstücksgrenzen
  - Bezeichnung des Baugebiets
  - Flurstücksbezeichnung
  - Vorhandene bauliche Anlagen
  - Künftig fortfallende bauliche Anlagen
  - Standort Baum
  - Akziden und Durchgänge
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs eines angrenzenden Bebauungsplans
  - Flurgrenze

## Teil B - Text -

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

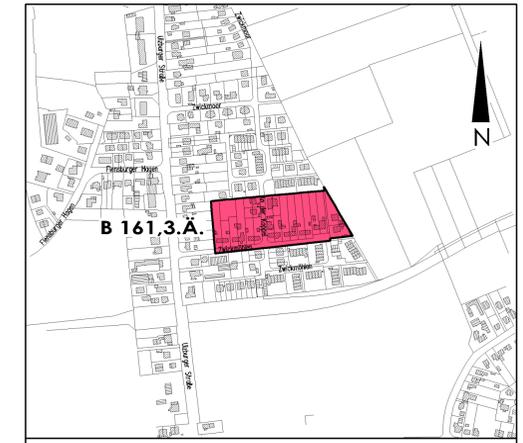
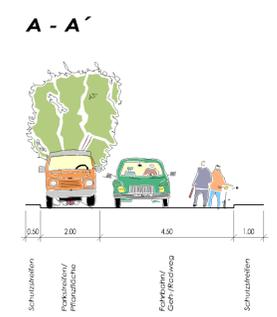
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
  - In den Baugebieten 1, 5 und 7 sind die nach § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig. (§ 1 (6) 6 BauNVO)
  - In den Baugebieten 2, 3, 4 und 6 sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
  - Die in Teil A -Planzeichnung- angegebenen maximalen Gebäudehöhen beziehen sich jeweils auf die Höhenlagen der anliegenden Straßenverkehrsflächen in Grundstücksmitte. (§ 9 (1) 1 BauGB)
  - In den Baugebieten 1 und 5 darf, unabhängig von der jeweils festgesetzten GRZ eine maximale Grundfläche von 130 m<sup>2</sup> je Baugrundstück nicht überschritten werden. (§ 9 (1) 1 BauGB)
- Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) 4 BauGB; § 12, § 14 und 19 BauNVO)
  - In den Baugebieten 1 und 5 sind Stellplätze, Carports und Garagen hinter der rückwärtigen Baugrenze nicht zulässig.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  - Das anfallende Oberflächenwasser, von dem kein Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser zu erwarten ist, ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. (§ 9 (1) 20 BauGB)
  - Die Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen auf den Baugrundstücken sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die für die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernden Befestigungs- wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung - sind unzulässig. (§ 9 (1) 20 BauGB)
  - Das auf privaten Verkehrsflächen (Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen etc.) anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück über einen bewachsenen Oberboden (wie z. B. mit Rasen oder Bodendeckern bewachsen) zu versickern. (§ 9 (1) 20 BauGB)
  - Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger belasteten Flächen sind ausschließlich an festgesetzter Stelle zulässig. Die Flächen sind in wassergebundenem Belag herzustellen. (§ 9 (1) 20 BauGB)
  - Das auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzten Flächen anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück über einen bewachsenen Oberboden (wie z. B. mit Rasen oder Bodendeckern bewachsen) zu versickern. (§ 9 (1) 20 BauGB)
  - Die Erschließung der rückwärtigen Bebauung ist ausschließlich über die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zulässig. (§ 9 (1) 21 BauGB)
  - Im Wurzelbereich (= Kronenbereich zuzüglich 1,50 m nach allen Seiten) der mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume und Sträucher sind Abgrabungen, Gerändeaufbahrungen und Verfestigungen unzulässig. Ausnahmsweise sind unvermeidbare Abweichungen nur im Bereich von Erschließungsstraßen zulässig. (§ 9 (1) 20 BauGB)
  - Die Eingriffe des Bebauungsplans Nr. 161 Norderstedt, 3. Änderung versuchen ein externes Ausgleichsgebiet, das als Grünlandentwertung auf einer 1,422 m<sup>2</sup> großen stadteigenen Fläche am Glashöfer Damm, Flurstücke 80/5 (Ih.w.) und 81/6 (Ih.w.), Flur 10, Gemarkung Harksheide kompensiert wird. Diese Fläche wird dem Bebauungsplan Nr. 161 Norderstedt, 3. Änderung zugeordnet. Der Ausgleich wird den Baugebieten 1 und 5 zugerechnet. Diese Zuordnung ist Grundlage für die Erhebung von Erstattungsbeiträgen gemäß "Satzung der Stadt Norderstedt über die Erhebung von Kostenersatzbeiträgen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen". (§ 9 (1) 20 BauGB)
- Grünplanerische Festsetzungen
  - Auf den Grundstücken in den Baugebieten ab 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen (gemäß Flanzliste). Auf dem Grundstück vorhandene oder mehr als 3,00 m ml der Krone überhängende benachbarte Bäume können angerechnet werden. (§ 9 (1) 25a und b BauGB)
  - Die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf mindestens 0,50 m Tiefe auf allen nicht bebauten Flächen wiederherzustellen. (§ 9 (1) 20 BauGB)

Gestaltungsvorschriften gemäß § 92 LBO (gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 14 LBO)

- Gestaltung, Art und Höhe von Einfriedungen
    - Grundstückseinfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich als Laubholzhecken (gemäß Flanzliste) zu gestalten. Grundstückseitig sind dahinter Drahtzäune bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig. (§ 92 LBO)
    - Grundstückseinfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. (§ 92 LBO)
- Hinweise
- Zu diesem Bebauungsplan gehört eine textliche Begründung.
  - Die Schutzvorschriften der DIN 18920 Ausgabe September 1999, Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen sind bei allen Neu- und Umbaumaßnahmen im Bereich der festgesetzten Bebauung zu beachten und einzuhalten.
  - Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Herstedt-Rhen, Schutzzone III. Die Vorschriften der "Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für das Wassergewinnungsgebiet des Zweckverbandes Wasserversorgung Kattentrichen-Herstedt-Üllburg - Wasserversorgung Herstedt-Rhen" vom 26. November 1999 sind bei allen baulichen Maßnahmen einzuhalten.

## Straßenquerschnitte

M.: 1:100



Übersichtsplan M.: 1:5000

Stadt Norderstedt	
Amt 60 Team 6013	Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr Stadtplanung
Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr. 161 Norderstedt, 3. Änderung "Siedlung Zwickmöhlen"	
Gebiet: östl. Ulzburger Straße/südl. Flurstücke 54/147, 54/241, 54/242, 54/201, 54/247 und 54/194, Flur 2, Gemarkung Harksheide/westl. Flurstück 51, Flur 2, Gemarkung Harksheide/nördl. der südl. Bebauung Zwickmöhlen	
Maßstab 1:1000	Norderstedt, den 14.06.2007

Name	Datum
Bearbeitet: Kroker	04.04.2006
Gezeichnet: MGR/Bauer	10.04.2006
Ergänzt: MGR/Bauer	13.06.2006
Geändert: MGR/Bauer	01.11.2006
Geändert: MGR/Bauer	26.02.2007
Geändert:	
Geändert:	
Geändert:	