

Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr. 253 Norderstedt

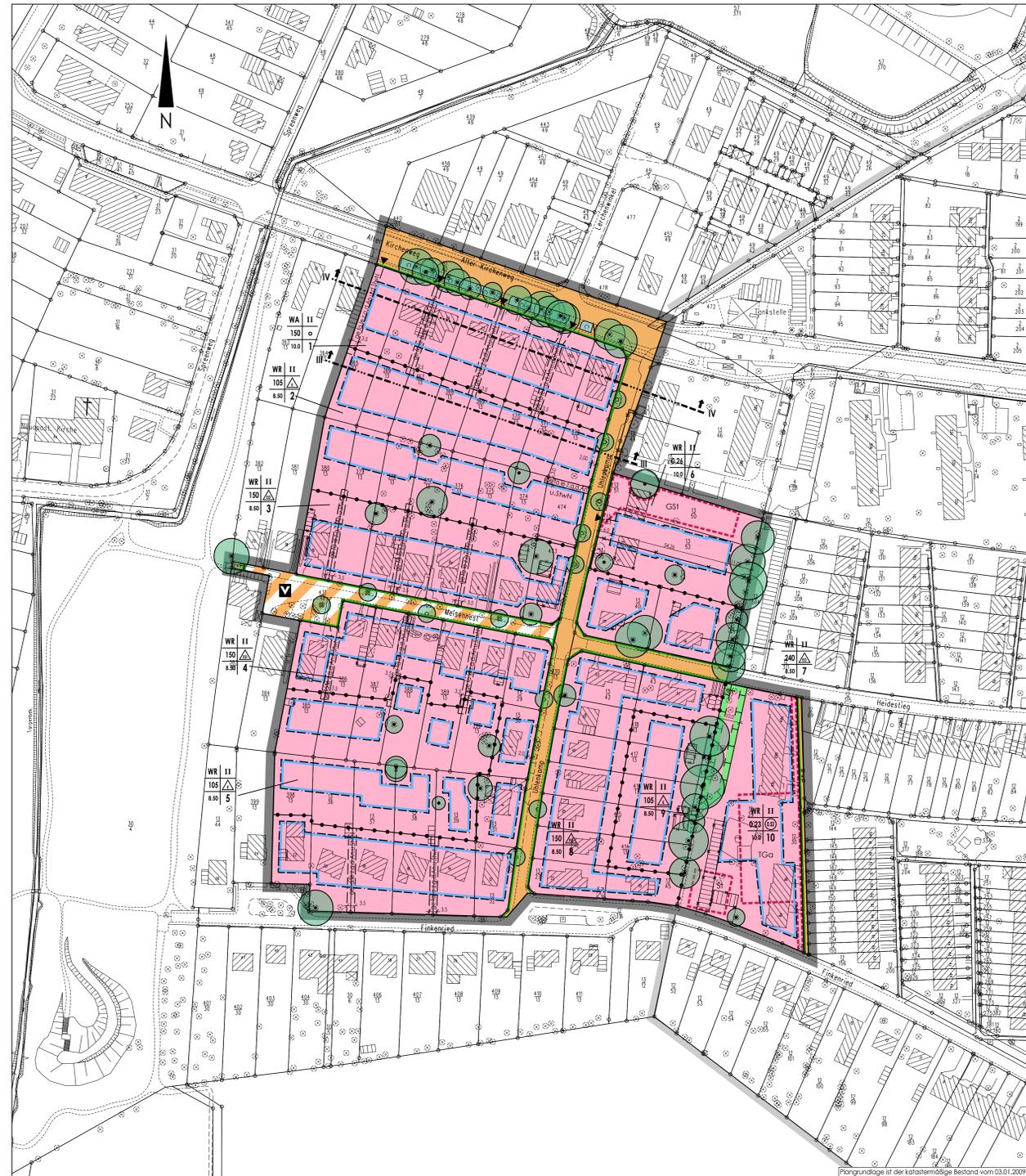
"Meisennest"

Gebiet: südlich Alter Kirchenweg, Uhlenkamp, nördlich Finkenried, östlich Grünzug Tarpenbek, einschl. Heidestieg Nr. 49 und Finkenried Nr. 8

Es gilt die Baunutzungsverordnung von 1990

Teil A - Planzeichnung

M 1 : 1000



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom 28.04.2009 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 253 Norderstedt "Meisennest" für das Gebiet südlich Alter Kirchenweg, Uhlenkamp, nördlich Finkenried, östlich Grünzug Tarpenbek, einschl. Heidestieg Nr. 49 und Finkenried Nr. 8, 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

WR	Reines Wohngebiet	§ 3 BauNVO
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

1.0	Geschossflächenzahl (Höchstmaß)	§ 16 ff BauNVO
1.1	Grundflächenzahl (Höchstmaß)	§ 16 ff BauNVO
1.2	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)	§ 16 ff BauNVO
1.3	Höchstmaß baulicher Anlagen in ... m über einem Bezugspunkt (FH Traufhöhe, FH Firsthöhe, OK Oberkante)	§ 16 ff BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o	Offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 BauNVO
o	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
o	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 16 ff BauNVO
o	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO

Verkehrsfelder

o	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
o	Rad- und Fußweg	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
o	Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
o	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
o	Verkehrsberuhigter Bereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
o	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
o	Ein- und Ausfahrten	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

o	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20
o	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. 25 BauGB
o	Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
o	Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Sonstige Planzeichen

o	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
o	Stellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
o	Tiefgaragen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
o	Gemeinschaftsstellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
o	Mit Geh- (ge), Fahr- (fa) und Leihungsrechten (le) zu belastende Flächen, z.B. d. Anu. StWt	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 und Abs. 6 BauGB
o	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes	§ 16 Abs. 5 BauNVO
o	Lärmpegelbereich III	
o	Lärmpegelbereich IV	
o	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB

2. Nachrichtliche Übernahme

o	Fläche zur Erhaltung von Knicks	
---	---------------------------------	--

3. Darstellung ohne Normcharakter

o	Vorhandene Flurstücksgrenzen	
o	Künftig fortfallende Flurstücksgrenzen	
o	Bezeichnung des Baugeländes	
o	Flurstücksbezeichnung	
o	Flurgrenze	
o	Vorhandene bauliche Anlagen	
o	Künftig fortfallende bauliche Anlagen	
o	Standort Baum	
o	Arkaden und Durchgänge	

Teil B - Text

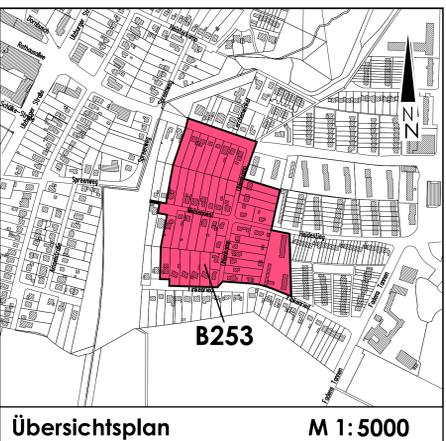
Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. In dem Baugelände 1 sind von dem nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig, die Nr. 3 (Anlagen für Verkaufsförderung), Nr. 4 (Gartenbauarbeiten), und Nr. 5 (Ferienhäuser).
2. In den Baugeländen 2, 5, 6, 7, 9 + 10 sind die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
3. In den Baugeländen 2, 5, 6, 7, 9 + 10 können Räume für Freizeitzwecke (§ 13 BauNVO) nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn damit kein Besucherverkehr verbunden ist.
4. In den Baugeländen 2, 5 + 9 sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 11 Wohnheiten zulässig. Untergearbeitete Einliegerwohnungen bis max. 30 % der geplanten Wohnfläche können zugelassen werden.
5. Maß der baulichen Nutzung, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
6. Entlang dem Alten Kirchenweg sind Ein- und Ausfahrten ausschließlich an der in B-Plan festgesetzten Stelle zulässig. Zusätzliche Knickdurchbrüche sind ausgeschlossen.
7. Grundstücken gelten die überbaubaren Flächen nicht im Bereich von festgesetzten Geh- Fahr- und Leihungsrechten. Ausnahmen sind mit Zustimmung des Nachbarn zulässig, soweit dadurch ein Verzicht auf die rückwärtige Bebauungsmöglichkeit verbunden ist.
8. Gemäß § 11 (1) BauGB kann in den Baugeländen 2, 5 + 9 die festgesetzte Grundfläche ausnahmsweise bis zu 25 % überschritten werden, wenn keine Aufstufsträume in anderen Geschossen im Sinne von § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO geschaffen werden und eine Gebäudehöhe von 5,00 m nicht überschritten wird.
9. Die Baugelände 10 festgesetzte Tiefgarage darf ausschließlich von der Straße Heidestieg zugefahren werden; die Ausfahrt hat zur Straße Finkenried zu erfolgen. Gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB darf bis zur Fertigstellung (Aufnahme der Nutzung) des II. BA (Baukörper aus Heidestieg) Ein- und Ausfahrt zur Straße Finkenried erfolgen.
10. Die Baugrundstücke der Baugelände 2, 5 + 9 dürfen bei Teilung eine Mindestgrundstückgröße von 400 m² nicht unterschreiten. Ausnahmsweise kann die Mindestgröße unterschritten werden, wenn das beabsichtigte Vorhaben eine kleinere Grundfläche als zulässig aufweist, und dort eine GRZ von 0,35 eingehalten wird. Dabei darf aber nicht die höchst zulässige festgesetzte Grundfläche überschritten werden.
11. In den Baugeländen 2, 5 + 9 darf gemäß § 19 Abs. 4 BauGB die festgesetzte Grundfläche (Hauptanlage z.B. GR 105 m²) durch bauliche Anlagen i.S. des § 19 Abs. 4 BauNVO um 70 % überschritten werden.
12. Im Baugelände 10 darf einschließlich Anrechnung der Anlagen nach § 19 (4) BauNVO eine GRZ von 0,55 nicht überschritten werden.
13. Nebenanlagen (Gartentische, Fahrmotorschuppen etc.) sind in den Baugeländen 1-10 außerhalb der überbaubaren Flächen, nur bis zu einer Größe von 30 m² zulässig.
14. Die Erschließung der rückwärtigen Bebauung ist ausschließlich über die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leihungsrechte zulässig. Ausnahmen von der festgesetzten Lage sind nur zulässig bei Zustimmung der betroffenen beiden Nachbargrundstücke.
15. Die in Teil A - Planzeichnung angegebene maximale Gebäudehöhe beziehen sich auf die Höhenlage der jeweils angrenzenden Straßenverkehrsflächen.
16. Im Baugelände 1 in den Vorgärten (Knickbereich) zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und der vorderen Baugrenze sind nur offene Stellplätze zulässig. Die Errichtung von Nebenanlagen ist unzulässig. Ausnahmen können nur zugelassen werden bei baulichem und gestalterischem Zusammenhang angebot an das Hauptgebäude und diesem gestalterisch angepasst, außerhalb der Kronenbereiche.
17. Anpflanzungen sowie Bindungen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
18. Geländeaufbauten bzw. Abgrabungen innerhalb des Kronenbereichs sind 1,5 m Abstand der, die erhaltend festgesetzten Bäume sind nicht zulässig. Ausnahmsweise sind unmerkliche Abweichungen von Satz 1 nur im Bereich von Erschließungsanlagen zulässig. Dabei ist der Erhalt der Bäume durch fachgerechten Kronenschnitt u. / o. fachgerechte Wurzelbehandlung zu sichern.
19. Für die mit Anpflanzung- und Erhaltungspflichten festgesetzten Gebilde sind bei deren Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
20. Die Kronenbereiche einschließlich eines 1,50 m breiten Schutzstreifens der als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind von jeglichen baulichen Nebenanlagen, auch baurechtlich genehmigten und in den Abstandsflächen zulässigen Anlagen, sowie Stellplätzen, Garagen, Carports, Terrassen, Wege und Feuerwehrlöcher freizuhalten.
21. Nicht überbaute Tiefgaragenbereiche sind zu begrünen. Tiefgaragenzufahrten sind mit begrüntem Bereich zu überspannen. Schöne Außenwände der Tiefgarage sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Oberirdische Stellplatzanlagen sind durch die Pflanzung von Laubbäumen anzulanden.
22. Überdachte Stellplätze (Carports) sind mit Schling- und Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen. Im oberen Bereich sind fehlende Mülleimer, Mülltrennebehälter, Standorte für Recyclingbehälter etc. sind in voller Höhe dauerhaft einzurichten, soweit sie von öffentlichen Flächen einsehbar sind.
23. Nicht überdachte Stellplätze und Zuwegungen auf den Baugrundstücken sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und luftdurchlässige des Bodens wesentlich mindere Befestigung wie Beton, Asphalt, Pflaster, Asphaltbeton und Betonierung ist nicht zulässig. Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Versickerung auf allen nicht überbauten Flächen wieder herzustellen.
24. Die Eingriffe des Bebauungsplanes Nr. 253 erfordern einen planerischen Ausgleichbedarf, der durch eine Flächenanspruchnahme von 3.194 m² als Grünlandentswässerung auf dem Grundstück 14/8 der Flur 6, Gemarkung Harsholde kompensiert wird. Ferner durch die Anpflanzung von 10 Bäumen. Den Baugrundstücken der Baugelände 2, 5, 6, 7, 9 + 10 wird die vorgenannte Fläche und Maßnahmen nach § 9 (1) Nr. 20, v. mit Abs. 1a BauGB als Sammelausgleichfläche zugeordnet.
25. Der über den bisherigen Bestand hinaus gehende Eingriff im Baugelände 10 ist durch die Festsetzungen auszugleichen. Die Maßnahmenfläche ist flächendeckend mit Bäumen und Sträuchern gem Pflanzliste zuzubegrünen.
26. Das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen, Wohnwegen und privaten, befestigten Flächen, von denen kein Entzug von Schadstoffen in das Grundwasser zu erwarten ist, ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.
27. Die im öffentlichen Straßenraum festgesetzte Begrünung ist mit großstämmigen Bäumen (vgl. Pflanzliste) anzulanden. Für jeden Baum ist im Kronenbereich eine offene Vegetationsfläche von mind. 10 m² vorzusehen, bezüglich der festgesetzten Standorte sind planungsbedingte Abweichungen um 5 m zulässig.
28. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG zuzulassende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen
29. Entlang dem Alten Kirchenweg sind zum Schutz der Aufenthaltsträume gegen Verkehrsmissionen an den der Lärmquelle direkt und seitlich zugewandten Außenbauten der straßenbegleitenden Bebauung Lärmchutzmaßnahmen vorzusehen. Dabei sind entsprechend den Lärmpegelbereichen Außenwände, Fenster und Lüftungsanlagen mit den, den Lärmpegelbereichen zugeordneten Schalldämm-Maßen nach der DIN 4109 auszubilden.
30. Zum Schutz der Nachtruhe sind in den Bereichen des Lärmpegelbereichs III und höher für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungen vorzusehen. Von den vorgenannten Festsetzungen der Zf. 14/2 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelbewusstseins ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.
31. Erneuerbare Energien / Klimaschutz
32. Ausnahmsweise kann bei aktiver Nutzung der Solarenergie durch thermische oder fotovoltaische Anlagen die festgesetzte Gebäudehöhe um 1,5 m überschritten werden.
33. Bauordnungsgesetzliche Festsetzungen
34. Für die an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Einfriedungen sind ausschließlich Mauern im Mauerfuß der Gebäude, Holz- und Hecken aus Laubbäumen gemäß Pflanzliste in die Drahtbüchse integriert sein können, zulässig. Sichtschutzbüchse über 1,50 m Höhe sind nur an den vom öffentlichen Raum nicht einsehbaren Nachbargrenzen, im Rahmen der Anforderungen der LBO, zulässig.
35. Im Bereich der Grundstückszufahrten sind Einfriedungen zur Erhaltung notwendiger Sichtflächen nicht höher als 0,70 m zulässig, auf einer Länge von beidseitig 2,50 m.

Hinweise:
Die geplanten Gehmaßnahmen müssen außerhalb der gesetzlichen Schutzzeit 15.03.-30.09 (§34 NatSchG) stattfinden, um ein Belästigungsrisiko zu vermeiden.
Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzgebietsverordnung Langenhorn / Glashütte.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr vom 17.07.2008.
Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Norderstede Zeitung" am 06.08.2008 erfolgt.
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 09.11.2006 und vom 10.11.2006 bis 08.12.2006 durchgeführt.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 Nr. 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 14.11.2006 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat am 04.12.2008 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 253 Norderstedt "Meisennest" 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 29.12.2008 bis 30.01.2009 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen.
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 17.12.2008 in der "Norderstede Zeitung" öffentlich bekannt gemacht.
Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.04.2009 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 28.04.2009 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss getilligt.
Norderstedt, den 04.05.2009
Stadt Norderstedt
gez. Grote 'DS' Oberbürgermeister
2. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aufgelegt und ist bekannt zu machen.
Norderstedt, den 04.05.2009
Stadt Norderstedt
gez. Grote 'DS' Oberbürgermeister
3. Der katastermäßige Bestand am 08.01.09 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 12.05.2009
gez. Thomas Kleen "LS" Katasteramt
4. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan, [und] die Begründung [und die zusammenfassende Erklärung] auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft erteilt, ist am 27.05.2009 in der "Norderstede Zeitung" öffentlich 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, Entscheidungen gegenüber geltend zu machen und das Ersuchen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mit dem 28.05.2009 in Kraft getreten.
Norderstedt, den 29.05.2009
Stadt Norderstedt
gez. Grote 'DS' Oberbürgermeister



Stadt Norderstedt

Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr
Planung
Team 6013

Name	Datum
Gezeichnet	Sept. 2008
Begünst	Nov. 2008
Geändert	16.02.09
Geändert	
Geändert	
Geändert	

Maßstab 1:1000
Norderstedt, den 16.02.2009