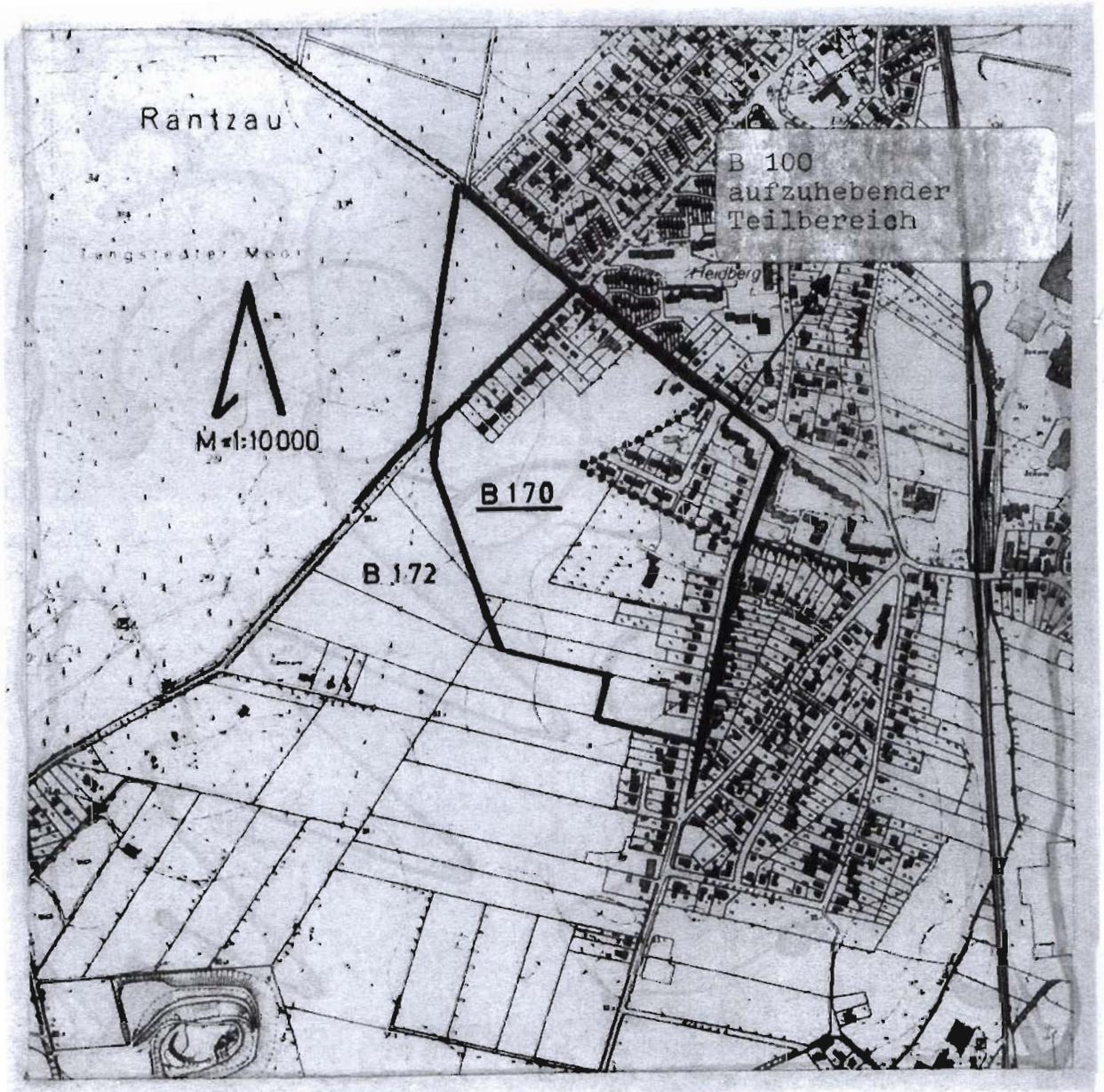


Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 170 - Norderstedt -

Gebiet: "Am Forst Rantzau"
zwischen Waldstraße im Norden
Friedrichsgaber Weg im Osten
und der Straße Syltkuhlen im Westen

Stand: 13. MRZ 1985



1.0 Allgemeine Grundlagen

1.1 Rechtliche Grundlagen

Der Bebauungsplan Nr. 170 stimmt mit den Darstellungen des FNP 84 (rechtskräftig seit 15.06.1984)(vorher FNP 75) überein.

Das Plangebiet ist im FNP als Wohnbaufläche dargestellt.

Entwicklungsverordnung
vom 13.07.1973

Das Gebiet des B-Planes Nr. 170 liegt im Entwicklungsbereich Norderstedt - verordnet von der Landesregierung aufgrund des § 53 StBauFG am 13.07.1973 in der rechtsverbindlichen Neufassung der Verordnung über den städtebaulichen Entwicklungsbereich Norderstedt vom 22.12.1976. Bereits bebaute Grundstücke liegen in der Regel außerhalb des Entwicklungsbereiches; sie sind entweder (in der Größe von Baugrundstücken) 1976 aus der Entwicklungsverordnung entlassen worden, oder sie waren nicht Teil des Entwicklungsbereichs, weil sie im Geltungsbereich des zur Zeit noch rechtskräftigen B-Plans 100 liegen.

Der Entwicklungsbereich Norderstedt-Mitte ist entsprechend dem landesplanerischen Gutachten Norderstedt vom 14.01.1970, der Begründung der Entwicklungsverordnung sowie dem Entwicklungsgutachten als zweiter Stadtrandkern mit zugeordneter Wohnbebauung geplant.

Dem Bebauungsplan Nr. 170 - Norderstedt - liegen zugrunde:

BBauG 1976
BBauG 1979

Das Bundesbaugesetz in der Fassung vom 18.08.1976 (BGBl. I. S. 2256), geändert durch das Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht vom 06.07.1979 (BGBl. I. S. 949).

BauNVO 1977

Die Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15.09.1977 (BGBl. I. S. 1763),

PlanZVO 1981

Die Planzeichenverordnung in der Fassung vom 30.07.1981 (BGBl. I. S. 833)

StBauFG 1965

Das StBauFG in der Fassung vom 01.01.1985.

LBO Schl.-H. 1983

Die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein vom 24.02.1983 (GVBl. Schl.-H. S. 86).

...

Weitere Planungsgrundlagen :

- Rahmenplan 1977
Der Rahmenplan Norderstedt-Mitte sieht für den Entwicklungsteilbereich im Gebiet des B 170 Wohnungsbau und Grünfläche vor.
- Strukturplan 1980 - 81
Der Strukturplan beinhaltet im Planbereich des B 170 Flächen für Wohnungsbau und eine parkartige Grünfläche, die aus Süden kommt und weiter nördlich außerhalb des Geltungsbereiches am Rantzauer Forst als öffentliche Waldfläche endet.
- B-Plan 100
Der nordöstliche Teil des B-Plans, der in dem Winkel liegt, der vom Friedrichsgaber Weg und der Waldstraße gebildet wird und der bis zum Ende der Straße Heinholz reicht, ist zur Zeit auch Bestandteil des rechtskräftigen B-Plans 100. Der beschriebene Bereich des B 100 soll vom B 170 abgelöst werden, da der Bereich eng mit den neuen anschließenden Wohnflächen verknüpft werden soll und eine Verknüpfung der Freiflächen durch neue Fußwege erfolgen soll.
Die beschriebene Teilfläche ist bereits vollständig nach den Vorgaben des B 100 bebaut (Kleinsiedlungsgebiet, Einfamilienhäuser, Geschosswohnungsbau bis zu 8 Geschossen).

1.2 Grenzen des Entwicklungsbereiches

Die Grenzen des Entwicklungsbereiches sind nicht identisch mit der Gebietsabgrenzung des Bebauungsplanes. Die meisten bebauten Grundstücke entlang

- Syltkuhlen
 - Waldstraße
 - Friedrichsgaber Weg
- sind, reduziert auf die Größe von Baugrundstücken, 1976 aus der Entwicklungsverordnung entlassen worden, da eine Veränderung der Bebauung durch die Maßnahme nicht beabsichtigt wurde.

Die bebauten Gebiete sind Bestandteil des B 170, weil die Neubebauung den Bestand berücksichtigen soll.

Da die bebauten Grundstücke sehr tief sind, ist für den hinteren Teil in den meisten Fällen eine weitere Bebauungsmöglichkeit vorgesehen.

Die Trasse des Friedrichsgaber Weges liegt im Geltungsbereich des B-Planes. Der Friedrichsgaber Weg soll wie andere mit Einfamilienhäusern angebaute Straßen langfristig verkehrsberuhigt werden.

...

Das bisherige Verkehrsaufkommen auf dem Friedrichsgaber Weg wird größten Teils vom "verlegten Friedrichsgaber Weg" aufgenommen (Bestandteil des B 171 und B 172).

1.3 Bestand

Der Bestand wurde im Rahmen einer landschaftsplanerischen Untersuchung aufgenommen und bewertet:

- Nutzung Die nichtbebauten Flächen des Planungsgebietes werden größten Teils als Ackerland, teilweise als Weideland genutzt.
- Topografie Das Gelände weist ein fast ebenes Niveau auf (Höhendifferenz von Südwesten nach Nordosten ca. + 1 m).
- Vegetation Entlang einiger Flurstücksgrenzen sind Reihen von erhaltenswerten Bäumen (Ahorn) vorhanden, die zu schützen sind.
- Grundwasser Im Planungsgebiet ist ein Grundwasserstand von ca. 1,70 m - 2,70 m unter Geländeoberfläche zu erwarten.
- Vorhandene Bebauung Entlang den Straßen Syltkuhlen, Friedrichsgaber Weg und Hainholz sind Einfamilienhäuser vorhanden. Das gleiche gilt für den westlichen Teil der Waldstraße. Im östlichen Teil der Waldstraße stehen zwei Komplexe mit 3- 8-geschossigem Wohnungsbau und dazugehörigen Garagen.
- Die Gemeinde Friedrichsgabe beabsichtigte 1967/68, einen großen Teil des heutigen B 170 als Einfamilienhausgebiet auszuweisen und hatte einen Bauträger angeregt, die Fläche zu erwerben.
- Die Straße Hainholz führt von der Waldstraße nach Süden verlaufend und nach Westen verschwenkend zwischen den beiden Komplexen des Geschosswohnungsbau hindurch und erschließt ein dahinterliegendes vorhandenes Kleinsiedlungsgebiet.
- Vorgezogene Bürgerbeteiligung In einem gemeinsamen Verfahren zusammen mit dem B-Plan 171 sind die Bürger im Rahmen der vorgezogenen Bürgerbeteiligung am 18.05.1981 an der Planung beteiligt worden. Die vorgebrachten Anregungen sind weitgehend berücksichtigt worden und in die Planung eingeflossen.
- In einer zweiten Bürgeranhörung am 26./27.01.1983 wurde speziell mit den von der Planung betroffenen Anliegern vom Friedrichsgaber Weg, Waldstraße, Syltkuhlen und Hainholz der B-Planentwurf für diesen Bereich abgestimmt (zweite Bebauungsmöglichkeit auf dem hinteren Teil der Grundstücke; rückwärtige Erschließung außerhalb der bestehenden Grundstücksgrenzen); die Wünsche der Anlieger sind soweit als möglich im einzelnen im B-Plan berücksichtigt.

...

Abwägung der Anregungen und Bedenken nach der
öffentlichen Auslegung vom 13.08.1984 bis einschl.
12.09.1984

Abwägung der Anregungen und
Bedenken nach der öffentlichen
Auslegung vom 13.08.1984 bis
einschließlich 12.09.1984

Die Bedenken, die vom Amt für Land- und Wasserwirtschaft gegen den Bebauungsplan vorgebracht worden sind, beziehen sich insbesondere auf die geplante Oberflächenentwässerung der befahrbaren Flächen.

Es werden ausreichend dimensionierte Leichtstoffabscheider der Einleitung des Oberflächenwassers in die Vorfluter (Moorbek) vorgeschaltet. Auch die Wurzelraumentorgung (durch Bepflanzung) und die Verweildauer des Wassers in den Regenrückhaltebecken sorgen für eine weitere Reinigung des Wassers. Langfristig strebt die Stadt Norderstedt darüber hinausgehende Maßnahmen zur Reinigung des Oberflächenwassers an.

Weitere Bedenken sind geäußert worden gegen Fußwege in das Bebauungsgebiet entlang den Grenzen von bereits bebauten Grundstücken. Die Wege sind in solche Grundstücke gelegt worden, die auch heute der Zuwegung der dahinterliegenden Acker- und Wiesenflächen dienen. Ein differenziertes Fußwegenetz - unabhängig vom Straßennetz - ist notwendig für Kinder und alte Leute, um gefahrlos von einem Ort zum anderen zu gelangen. Es verbindet auch die bereits bebauten Gebiete östlich des Friedrichsgaber Weges mit dem Neubaugebiet des B 170. Die ost-west-gerichteten Fußwege führen u.a. auch zu einem Kinderspielplatz und zur geplanten Grundschule im B-Plan-Bereich des B 172.

2.0 Planungsanlaß und Planungsziele

2.1 Ziele der Stadtentwicklung

Ziele der Entwicklungsmaßnahme Das Plangebiet gehört zum städtebaulichen Entwicklungsbereich Norderstedt-Mitte, für den als übergeordnete Ziele festgelegt wurden:

- 10.000 Einwohner
- 6.000 Arbeitsplätze
- die Schaffung der erforderlichen Einrichtungen der öffentlichen und privaten Dienstleistungen
- sowie den Ausbau der erforderlichen verkehrlichen Maßnahmen wie im FNP dargestellt.

Wohnungspolitik

Ziel ist es, im Rahmen des sozialen Wohnungsbaues und im Rahmen des Regionalprogrammes für breite Kreise der Bevölkerung in unterschiedlichen Eigentums- und Hausformen das "Wohnen im Grünen" zu realisieren und mit den Wohnungen Arbeitsplätzen und zentralen Einrichtungen Norderstedt eine "Mitte" zu geben.

2.2 Städtebauliche Ziele

Rahmenplan-Aufbau

Grundlage ist der Rahmenplan Norderstedt-Mitte, der aus einem Wettbewerbsergebnis erarbeitet für dieses Gebiet fortgeschrieben wurde und zur Zeit weiter fortgeschrieben wird.

Für den Bereich des Bebauungsplanes sieht der Rahmenplan Wohnnutzung in Gruppen von Einfamilienhäusern vor.

Im Süden begrenzt der zentrale Grünzug, der in den Forst führt, das Plangebiet. Dieser Grünzug durchzieht den ganzen westlich des Friedrichsgaber Weges gelegenen Teil des Entwicklungsbereiches von der Rathausallee (im Süden) bis zum Rantzauer Forst (im Norden) und bindet damit die neuen Wohngebiete und das neue Zentrum sowohl an den Stadtteil Friedrichsgabe als auch an die freie Landschaft an.

Grünzugbegleitend ist der Bau von Mehrfamilienhäusern vorgesehen, damit möglichst vielen Bewohnern das "Wohnen im Grünen" ermöglicht wird und damit der Übergang vom Geschosswohnungsbau im Süden (B-Plan 172) zum verdichteten und freistehenden Einfamilienhausbau - Planung und Bestand - im Nordosten und Norden geschaffen wird.

...

2.2.1 Anzahl der Wohnungen und Einwohner

Anzahl der Wohnungen
und Einwohner

Der Bebauungsplan sieht vor:

	Neuplanung		Bestand
Einfam.Häuser	156	181 WE *)	50 WE
3-4 Fam.Häuser	15	45 WE	--
Geschoßwohnungs- bau			89 WE
	<hr/>		
	224 WE		139 WE
	<hr/>		
	$\Sigma = 363$ WE		

*) bei 15 % der WE kann mit zusätzlichen Einliegerwohnungen gerechnet werden.

2.2.2 Wohngebiete

Kleinsiedler

Als Kleinsiedlungsgebiet ist das bereits bestehende Gebiet an der Straße Hainholz festgeschrieben (Gebiete 7a, 7b, 7c).

WR

Die meisten Gebiete sind als reine Wohngebiete ausgewiesen, damit entlang von ruhigen Wohnstraßen ungestörtes Wohnen ermöglicht wird.

WA

Im Gebiet 15 ist WA ausgewiesen, da hier zentral im Planbereich und vom Grünzug aus direkt erreichbar in Verbindung mit einem kleinen Platz die Ansiedlung von Läden für den täglichen Bedarf vorgesehen ist. Auch die Gebiete 11 (Waldstraße) und 8 (Friedrichsgaber Weg) sind als WA ausgewiesen. Es handelt sich hierbei um bereits bestehende Bebauung, deren Bestand und Nutzung gesichert werden soll. Die Bebauung dient vorwiegend dem Wohnen; sie wird aber auch zur Kleintierhaltung und Lagerung von Garten- und Landwirtschaftsgeräten benutzt.

Nutzungseinschränkungen

Im inneren des B-Planbereichs sind für einige Baugebiete Nutzungseinschränkungen festgesetzt worden. In beiden Fällen (Kleinsiedlungsgebiet und allgemeines Wohngebiet) sollen neben der reinen Wohnnutzung auch andere dem Gebiet dienende Nutzungen möglich sein.

...

- Bebauungsdichte bei Gartenhofhäusern und Hausgruppen
- Für die Gebiete, bei denen mit Reihenhaus- oder anderer Bebauung und anschließender Parzellierung zu rechnen ist, wird für die Einzelgrundstücke im Text die Überschreitung der im Plan festgesetzten GFZ und GRZ zugelassen. Damit soll erreicht werden, daß Grundstücke, die als Ganzes den Festsetzungen entsprechend bebaut wurden, auch dann in Einzelgrundstücke aufgeteilt werden können, wenn dadurch bei Einzelgrundstücken (z. B. Mittelhaus) die im Plan festgesetzten GFZ und GRZ-Werte überschritten werden. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind Zielwerte, die nach Möglichkeit erreicht werden sollen. Der Zwang zur Unterschreitung dieser Werte aus dem Grund, die Teilbarkeit zu erhalten, ist nicht im Sinne der Festsetzungen.
- Bestandschutz
- Die im Gebiet (Flächen 1,5, 6, 7a, 7b, 7c, 8, 11, 22, 27a, 27c, 33) vorhandenen Einfamilienhäuser und Geschößbau genießen Bestandschutz. Sie werden so in das Gesamtkonzept integriert, daß einerseits eine Beeinträchtigung für die Bewohner nicht zu erwarten ist und andererseits die stufenweise Realisierung der im Bebauungsplan ausgewiesenen Bebauung nicht behindert wird.
- Gestaltungsgrundsätze
- Gestaltungsvorschlag
- Die Gestaltung der Wohngebiete im einzelnen ist in einem Gestaltungsvorschlag geregelt, der der Begründung als Anlage beiliegt. Diesem Gestaltungsplan liegen nachfolgende Ziele zugrunde:
- Gebäude
- Gebäudehöhe und Bebauungsdichte sollen ausgehend von der Rathausallee und dem Grünzug (siehe auch B 171, B 172) zur freien Landschaft und zu den bestehenden Einfamilienhäusern hin schrittweise abnehmen.
- Maßstab
- In den Wohngebieten sollen kleinmaßstäbliche Wohnformen innerhalb der Gesamtreihe oder Gruppe das Siedlungsbild prägen. Auf enge Verflechtung mit dem umgebenden Grün ist zu achten. Maßstabssprünge zwischen benachbarten Gebäuden sind zu vermeiden.
- Im grünzugbegleitenden Rund der Bebauung mit Mehrfamilienhäusern ist der regelmäßige Wechsel zwischen ein- und dreigeschossiger Bebauung vorgeesehen. Zwischen den dreigeschossigen "Einzelhäusern" (Abstand: 6 m) läuft der eingeschossige Teil der Bebauung kontinuierlich als Band durch und zieht die Bebauung zu eindeutig ablesbaren Gruppen zusammen.

...

Ausrichtung der Zeilen, Gliederung in Gruppen	Die regelmäßigen Unterbrechungen in der Dreigeschossigkeit sollen die optische Einbeziehung des dahinterliegenden Grünzugs in das Wohngebiet gestatten. Während sich die neue Bebauung an den Rändern des Planungsgebietes der bereits vorhandenen Bebauung anpaßt, hat im inneren Planbereich der zeilenartig vorhandene Baumbestand (ostwest- und südostorientiert) die Gliederung des Teilbereiches in Hausgruppen und Zeilen bestimmt.
Firstrichtung	Um die Hausgruppen in der äußeren Erscheinung stärker zusammenzuziehen, um störenden Wechsel der Firstrichtung zu vermeiden, und um günstigere Belichtungs- und Besonnungsverhältnisse zu schaffen, sind für fast alle Gebiete Firstrichtungen festgesetzt.
Geneigte Dächer	Im gesamten Planbereich sind Gebäude nur mit geneigten Dächern zulässig. Das gewährleistet eine Anlehnung an die historische Bauform in Norddeutschland und eine Anpassung an die ortstypische Bebauung.
Firsthöhen, Traufhöhen, Sockelhöhen	In den meisten Gebieten sind Sockelhöhen, First- und/oder Traufhöhen festgesetzt, um eine optimale Besonnung und Belichtung der Gebäude, Terrassen Gartenbereiche zu erzielen und um die Gebäudehöhe auf ein vertretbares Maß zu beschränken.
Einfriedung	Als Material für Einfriedungen sind a) das gleiche Material wie das des Baukörpers, b) natürliche Materialien wie Holz, Hecken, Berankung, vorgesehen. Die Einfriedung von Vorgärten ist in der Höhe auf 1,40 m maximal begrenzt, damit "Kontakte über die Hecke" möglich bleiben.
Kinderfreundlichkeit der Verkehrsflächen	Für die Gestaltung der Verkehrsflächen in den Wohnbereichen soll die Bewohnerfreundlichkeit, insbesondere die Kinderfreundlichkeit, oberstes Ziel sein, da besonders die Kinder als intensivste Nutzer am stärksten auf die Qualität des Nahbereiches der Wohnungen angewiesen sind.
Wirtschaftswege	Zwischen den rückwärtigen Grundstücksteilen werden 2 m breite private Fußwege ausgewiesen, um die Bewirtschaftung der Gärten und "Kontakte über den Zaun" zu ermöglichen.

...

Ziele zum Wohnungsbau
- öffentlich gefördert -

Für die Gebiete am Grünzug (28, 29, 30) ist der Bau von Mehrfamilienhäusern vorgesehen, der mit öffentlichen Mitteln gefördert werden soll.

Eigentum

Im Gegensatz zu den südlich angrenzenden B-Plänen (B 172, 171, 158, 159) sind in diesem Planbereich überwiegend Einfamilienhäuser und einige Mehrfamilienhäuser vorgesehen, die nach den individuellen Bedürfnissen der zukünftigen Bewohner von diesen Bewohnern gebaut werden können.

2.3 Landschaftsplanerische Ziele und Maßnahmen

2.3.1 Grünzug

Grünzug

Als überörtliche Grünverbindung von der Rathausallee im Südosten zum Rantzauer Forst im Nordwesten ist der westlich des Wohngebietes gelegene Grünzug gedacht, der sich zum Rantzauer Forst hin aufweitet.

Der Grünzug als landschaftliches Element in den neuen verdichteten Wohngebieten dient der ungestörten naturnahen Führung von Fuß- und Radwegen und nimmt auch öffentliche Kinderspielplätze auf.

Grundsätzlich soll auf gepflasterte Flächen im Grünzug verzichtet werden; stattdessen sind wassergebundene Decken bei Wegen und Spielplätzen herzustellen. Der Grünzug wird - ähnlich wie der Grünzug am Bauamt - mit standortgerechten Gehölzen (Birke, Kiefer, Vogelbeere, Stieleiche als Bäume, Spindelstrauch, Haselnuß, Faulbaum, verschiedene Beeren, Waldgeißblatt, Stechpalme als Sträucher) bepflanzt, so daß heimischen Gräsern, Kräutern und Tieren, soweit sie unter den veränderten Standortbedingungen existieren können, eine Einwanderung in die Wohngebiete ermöglicht wird.

Ziele und Maßnahmen

2.3.2 landschaftsplanerische Ziele und Maßnahmen

Rahmenpflanzung

Zur Differenzierung von Sammelstraße, Anliegerstraße, Wohnwegen und Fuß- und Radwegen werden Baumarten für die Rahmenpflanzung festgesetzt.

Dabei sollen Baumpflanzungen im Straßen- und Wegebereich so groß sein, daß sie nicht leicht zerstört werden können. Die Baumpflanzung in der ringförmigen Wohnsammelstraße ist als lockere Pflanzung in Gruppen vorgesehen.

Art der Bäume:

Kleinkronig; Gehölze entsprechend den Arten im Grünzug: Sorbus, Birken, Eichen.

Es wird empfohlen, pro Grundstück einen Laubbaum zu pflanzen.

...

Standortgerechte Vegetation	Die Bepflanzung des Planungsgebietes orientiert sich in der standortgerechten Vegetation (siehe Liste Anlage).
Ausgleichsfunktion	Auch die privaten Hausgärten und die Außenanlagen der Bebauung mit Mehrfamilienhäusern sollen eine biologische Ausgleichsfunktion für die reduzierte Landschaft übernehmen. Sie sollen als Erholungsräume, aber auch als Lebensräume für heimische Tiere und Pflanzen dienen.
Nahrungskette	Dadurch werden u. a. ausreichende Nistplätze und eine durchgängige Nahrungskette erhalten, die häufig durch die Verwendung standortfremder Gehölze gefährdet und unterbrochen werden.
Pflanzenpflege	Die Gehölzanpflanzungen im Bereich der Grünzüge sowie Knickanpflanzungen sind durch plenterwaldmäßige Pflegeheibe zu sichern. Das bedeutet: Bei den Auslichtungsmaßnahmen ist auf eine Vielfalt der Arten auch in ihrer Größenstruktur in wechselnder Folge zu achten.
Erschließung - überörtliche Anbindung (verlegter Friedrichsgaber Weg) -	<p>2.4 <u>Erschließung</u></p> <p>2.4.1 <u>Überörtliche Anbindung</u></p> <p>Entsprechend dem FNP erfolgt die äußere Erschließung des neuen Wohngebietes durch den nach Westen verlegten Friedrichsgaber Weg und die zum neuen Zentrum führende Rathausallee (außerhalb des Geltungsbereiches).</p>
Friedrichsgaber Weg, Waldstraße	<p>2.4.2 <u>Innere Erschließung</u></p> <p>Wichtig zur Abwicklung eines Teils des innerörtlichen Verkehrs Norderstedts bleiben weiterhin der Friedrichsgaber Weg und die Waldstraße. Beide tangieren das B-Plangebiet im Nordosten bzw. im Südosten. Langfristig sollen beide verkehrsberuhigte Wohnsammelstraßen für die angrenzenden Gebiete werden. Im Rahmenplan ist daran gedacht, die Waldstraße westlich der Alsternordbahn abzuhängen und als Sackgasse auszubilden. Der verlegte Friedrichsgaber Weg wird die Funktion der beiden Straßen mit übernehmen.</p>
Syltkuhlen	Die Straße Syltkuhlen wird, von der Waldstraße nach Südwesten führend, nach ca.200 m als Sackgasse abgehängt. Sie dient damit lediglich der Erschließung der bereits bebauten Anliegergrundstücke. Sie bleibt in ihrer jetzigen Gestaltung bestehen und erhält eine Wendekehre. Der übrige Teil von Syltkuhlen wird

Fuß- und Radweg und schließt an den von Südwesten kommenden Forstweg und an die Fußwege im Grünzug und in der Wohnbebauung des B 170 an.

Die Gestaltung der innergebietlichen Straßen ist so gewählt, daß sie den Charakter der Norderstedt-typischen Ortsstraßen wieder aufnehmen: Baumbestandene Straßen mit seitlichen Grand- oder Grünstreifen und schmalen - meist asphaltierten - befahrbaren Flächen, ohne Hochborde.

(Verkehrsberuhigte Bereiche gem. § 42 (4a) StVO - Fassung vom 29.07.1980)

Innergebietliche Erschließung
Wohnsammelstraße

Die Siedlung ist durch eine gebogene Wohnsammelstraße, die tlw. gem. § 42 StVO verkehrsberuhigt ist, erschlossen und sowohl an die Waldstraße als auch an den Friedrichsgaber Weg angebunden ist.

Signalwirkung durch
Aufpflasterung

In der Wohnsammelstraße sind durch Aufpflasterung die Stellen markiert, in denen Anliegerstraßen oder Fußwege in die Sammelstraße münden. Sowohl durch den Materialwechsel (Aufpflasterung) als durch Fahrbahnverschwenkungen und letztlich durch die Krümmung der Straße selbst soll der Autofahrer am Schnellfahren gehindert werden und der Fußgänger auf die Mitbenutzung durch Pkw in diesem Bereich aufmerksam gemacht werden.

Anliegerstraßen

Die Anliegerstraßen enden nach ca. 200 m Länge in einer Wendekehre. Die Kehre ist gleichzeitig Kreuzungspunkt mit der Nord-Süd verlaufenden Fußwegverbindung parallel zum Friedrichsgaber Weg. Der Bereich der Kehre wird genauso gepflastert, wie die "aufgepflasterten" Bereiche der Wohnsammelstraße, um sowohl den Autofahrer, als auch den Fußgänger auf die Doppelnutzung aufmerksam zu machen.

Wohnwege

Von den Anliegerstraßen führen 6 m breite, von Pkw und Fußgängern gemischt genutzte Wohnwege in die einzelnen Hausgruppen. Sie nehmen vorhandenen Obstbaumbestand auf bzw. werden mit neuen Obstbäumen bepflanzt.

Wohnruhe

Mittels der verkehrsberuhigenden Maßnahmen sollen die Verkehrsflächen auch zu anwohnerfreundlichen öffentlichen Freiflächen entwickelt werden, die neben der Erschließung ein hohes Maß an Wohnruhe sicherstellen.

Vorfahrtregelung

An den beiden Einmündungen der Wohnsammelstraße in Waldstraße und Friedrichsgaber Weg wird die Vorfahrt durch Schilder geregelt.

In Kreuzungsbereichen verschiedener verkehrsberuhigter Straßen ist auf gute Sichtverhältnisse zu achten.

Vernetzung

Die langsam zu befahrenden Straßen mit ihren seitlichen Fuß- und Radwegen bilden gemeinsam mit den Fußwegen ein durchlässiges Wegenetz für Fußgänger und Radfahrer.

2.4.3 Fuß- und Radwege

Überörtliche Verbindung	Überörtliche Fuß- und Radwege von der Ortsmitte und von den neuen Wohngebieten B 171, 172, 170 zum Rantzauer Forst bzw. nach Westen und Norden (Friedrichsgabe) führen getrennt vom fahrenden und ruhenden Autoverkehr durch den großen zentralen Grünzug, der in das Walddreieck mündet. Die Wege im Grünzug sollen mit wassergebundenen Decken versehen werden.
Durchlässigkeit	Eine Durchlässigkeit durch das Gebiet von Nord nach Süd und von West nach Ost ist durch Anbindung an die vorhandenen Fußwege und vernetzte Fortführung derselben gegeben.

2.4.4 Ruhender Verkehr

Stellplätze im Einfamilienhausbau	Für die Einfamilienhäuser, die an öffentlichen Straßen und Wegen gelegen sind, müssen die Stellplätze auf den Grundstücken nachgewiesen werden.
Zweitwagen	Garagen und Carports sind dabei so anzuordnen, daß im Vorfeld Platz für einen Zweitwagen vorhanden ist.
Reduzierung der Parkplätze	Die Zahl der erforderlichen Parkplätze wird mit 25% der Pflichtstellplätze angesetzt, da im B-Plangebiet fast ausschließlich reine Wohngebiete ausgewiesen sind und damit kaum andere Nutzungen zu erwarten sind, die ein höheres Pkw-Aufkommen verursachen.

3.0 Städtebauliche Daten

Art und Maß der Nutzung	95% Wohnnutzung und 5% nichtstörende gewerbliche Nutzung im allgemeinen Wohngebiet; Dichten von - GFZ = 0,3 - 0,6 bei Einfamilienhäusern - GFZ = 1,0 bei Mehrfamilienhäusern.
Bauweise und Bauform	Mehrfamilienhäuser: - geschlossen im EG-Bereich und offen im zweigeschossigen Bereich; straßenbegleitend - straßenbegleitende Bebauung mit Reihen-, Ketten-, Gartenhof- und freistehenden Einfamilienhäusern.
Bauhöhe	- im Kreuzungsbereich Waldstraße-Friedrichsgaber Weg bis 8 Geschosse - parallel zum Park und zur Wohnsammelstraße 3 Geschosse mit eingelagerter Eingeschossigkeit - in den übrigen Randbereichen und im inneren vorwiegend 1 Geschöß.

3.0 Flächenbilanz

- Nettobauland (vorh. Beb. 57.690 m ² gepl. Beb. 82.810 m ²)	140.500 m ²	= 80 %
- öffentl. Grünfläche inkl. Spielplätze	3.100 m ²	= 2 %
- Verkehrsfläche (Friedrichsgaber Weg 8.632 qm gepl. Str. + Wege 23.877 qm)	32.510 m ²	= 18 %
<hr/>		
- Bruttobaugebiet	176.110 m ²	= 100 %
- Zentraler Grünzug	10.220 m ²	
<hr/>		
Gesamtfläche des B-Plans 186.330 m ²		

=====

- BGF max (inkl. Bestand)	ca. 53.000 m ²
- BGF Wohnen neu	ca. 34.000 m ²
- Wohneinheiten neu	ca. 226 WE
- Einwohner *) neu	ca. 678 E
- Einwohner/ha NBL neu	ca. 82 E/ha
- Einwohner/ha BBL (inkl. Bestand)	ca. 62 E/ha

*) Berechnungsgrundlage: 1 WE = 3 E

4,0 Infrastruktur

4.1 Nahversorgung

Läden und Dienstleistungen

Die Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen für den täglichen Bedarf wird durch die geplanten Einrichtungen im ca. 1500 m entfernten Zentrum gesichert (Läden, Dienstleistungen, Freizeit- und Kultureinrichtungen). Ein Supermarkt ist nördlich der Waldstraße in ca. 400 m Entfernung vorhanden. Darüber hinaus ist im Gebiet eine Fläche für die Einrichtung einer Ladengruppe (Gebiet 15 WA) vorgesehen.

4.2 Öffentlicher Nahverkehr

Die Entfernung zur geplanten U-Bahnstation Norderstedt-Mitte beträgt ca. 1000 m (zur Zeit ANB). Eine weitere ANB-Haltestelle ist in ca. 500 m Entfernung erreichbar.

4.3 Öffentliche Einrichtungen

4.3.1 Schulen

Bedarf

Bei ca. 680 zusätzlichen Einwohnern ergibt sich eine zu erwartende Schülerzahl von 10% = ca. 68. Bis 1986 ist die Unterbringung der Schüler in den vorhandenen Schulen möglich.

Grundschule

Die nächste bestehende Grundschule, die Heidberg-schule, liegt im Osten in ca. 1000 m Entfernung.

Geplant ist eine neue zweizügige Grundschule direkt im Anschluß an den B-Plan 170 in ca. 150 m Entfernung nach Süden im B-Plan 172.

Hauptschule

Die Hauptschule Falkenberg liegt in einer Entfernung von ca. 2000 m in östlicher Richtung.

Realschule, Gymnasium

Das Schulzentrum Nord (Gymnasium und Realschule) steht in ca. 800 m Entfernung zur Verfügung. Die Realschule und das Gymnasium Harksheide liegen in einer Entfernung von ca. 2000 m in östlicher Richtung.

Kreisberufsschule

Die Kreisberufsschule ist im Schulzentrum Nord (ca. 2000 m nördlich des B-Plangebietes) vorhanden.

Kindertagesstätte

Im Zentrum des B-Planes 171, ca. 500 m entfernt, ist eine Kindertagesstätte geplant, die über den zentralen Grünzug ohne Gefahren für Kinder erreichbar ist. Nördlich der Waldstraße ist in ca. 600 m Entfernung eine Kindertagesstätte vorhanden.

...

4.3.2 Kinderspielplätze

Private Spielplätze	Die privaten Spielplätze für Kleinkinder sind bei den Mehrfamilienhäusern den Eingangsbereichen zuzuordnen, bzw. an den ausgewiesenen Stellen vorzusehen.
Öffentliche Spielplätze	Die öffentlichen Spielplätze für schulpflichtige Kinder (6 - 18 Jahre) bilden mit dem öffentlichen Sport- und Freizeitgebiet am Garstedter Berg den Wiesenplatz- und Wegflächen und den Spielmöglichkeiten im Grünzug und Wald ein zusammenhängendes System von Spielangeboten. Die im B-Plan in die Bebauung integrierten Spielplätze sollen lediglich Spielmöglichkeiten in Grünflächen sein. Es ist vorgesehen, die Grünfläche zu modellieren, mit Bäumen zu bepflanzen und Spielgeräte vereinzelt einzustreuen, so daß die Möglichkeit zur Benutzung als Bolzplatz verhindert wird (Bolzplatz im Grünzug). (Lärmschutz: Siehe Punkt 5.0).
Spielflächen für 6 - 12-jährige	Spielflächenbedarf B 170 erforderlich sind insgesamt: $1110 \text{ Einwohner} \times 0,75 = 830 \text{ qm}$ Spielplatzfläche Brutto. Planung: Spielplatz am Friedrichsgaber Weg: ca. 1200 qm Spielplatz am Hainholz ca. 1200 qm. <hr/> Gesamt 2400 qm.
12 - 18 jährige	Erforderlich sind insgesamt: $1110 \text{ Einwohner} \times 0,75 = 830 \text{ qm}$ Spielplatzfläche Brutto. Planung: Im B 172 wird im Walddreieck ein Bolzplatz mit ca. 1200 qm ausgewiesen. Er dient der Versorgung des B 170.
Spielflächen zur Fehlbedarfsdeckung	Der Fehlbedarf von ca. 3000 qm Brutto aus den Siedlungen "Achternkamp" und "Bürgermeister-Lange" ist anteilig mit abzudecken. Anteilige Fehlbedarfsdeckung für 6 - 12jährige ist mit ca. 1500 qm in den dargestellten Spielplätzen enthalten. Für 12 - 18jährige im Walddreieck (B 172) 800 qm (Bolzplatz).
Lärmschutz	5.0 <u>Lärmschutz</u> Es ist vorgesehen, die bestehende Bebauung am Friedrichsgaber Weg, an der Waldstraße und die Bebauung im Neubaugebiet von möglichen Lärmbelastigungen, die von den Spielplätzen, die in die Grünflächen integriert sind, auszugehen, durch entsprechende Anpflanzungen zu schützen.

Über das normale Maß hinausgehende Lärmbelastigungen durch Verkehrslärm sind nicht zu erwarten.

6.0 Ver- und Entsorgung

Gas, Wasser, Strom

Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas und Wasser ist durch Anschluß an die vorhandenen Leitungsnetze sichergestellt.

Fernwärme

Es ist beabsichtigt, den Mehrfamilienhausbau im B 170 in Norderstedt-Mitte mit Fernwärme zu versorgen.

Die Fernwärme soll in 1 Blockheizkraftwerk (Blockheizkraftwerke erzeugen Strom mit Hilfe von gasbetriebenen Motoren) erzeugt werden. Die Kühl- und Abwärme wird zur Gebäudeheizung verwandt. Dadurch wird eine besonders hohe Ausnutzung der Primärenergie erreicht.

Standort : B 157

Entwässerung Oberflächenwasser

Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt in zwei unterschiedlichen Verfahren:

1. Straßen- und Parkplatzflächen

Die Oberflächenentwässerung von Straßen-, Park- und Stellplätzen im öffentlichen Raum sowie die Garagenzufahrten erfolgt durch Regenwassersiele in die Moorbek, wobei durch Einbau von Benzinabscheidern eine Reinhaltung des Wassers erreicht werden soll.

Durch die Rückhaltebecken im Verlauf der Moorbek wird die Fließgeschwindigkeit verlangsamt und eine weitere Reinigung des Wassers durch Sedimentation und Wurzelraumentwässerung erreicht.

2. Privatgrundstücke

Die Oberflächenentwässerung von Dach- und Terrassenflächen erfolgt durch Versickerung in Sickerschächten (siehe Anlage 3). Für extrem stark auftretende Niederschläge, die von den Sickerschächten nicht aufgenommen werden können, sind Überlaufrohre in die Regenwassersiele im Straßenraum vorgesehen.

Regenrückhaltebecken 3
Friedrichsgaber Weg
(außerhalb des Geltungsbereichs)
Schmutzwasser

Der Bau des Regenrückhaltebeckens 3 erfolgt, sobald das Regenrückhaltebecken 2 fertiggestellt ist. Der Beginn erfolgt voraussichtlich 1985/86.

Das Schmutzwasser wird über die Schmutzwassertransportleitung, die im Verlauf des Moorbektales bereits vorhanden ist, in den Hauptsammler West geleitet.

Abfallbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt über die Müllumschlagstation Harkshörn, die in der Zuständigkeit des Kreises Segberg liegt.

7.0 Sozialplan

Ein Sozialplan ist nicht erforderlich. Die betroffenen Grundeigentümer werden nach den Vorschriften des Städtebauförderungsgesetzes entschädigt. Baulicher Bestand ist bei der Planung berücksichtigt und genießt Bestandschutz. Die geplanten Änderungen der zukünftigen gegenüber der bisherigen Nutzung sind weitgehend mit den betroffenen Grundeigentümern abgestimmt worden.

8.0 Ordnung des Grund und Bodens

Die Grundstücke sind zum Teil Eigentum der Entwicklungsgesellschaft. Die Ordnungsmaßnahmen werden von der Entwicklungsgesellschaft als Erschließungsträger durchgeführt.

9.0 Kosten und Finanzierung

	- Kosten der Erschließungsanlagen	
Verkehrsflächen	- Straßenneubau und Ausbau, inkl. öffentliche Fußwege	2,5 Mio DM
	- Grunderwerbskosten	
Schmutz- und Regenwasserkanal	- Kanalbaukosten	
	Regensiel	0,66 Mio DM
	Schmutzwassersiel	0,94 Mio DM
Beleuchtung	- Beleuchtung (öffentlich)	0,3 Mio DM
Spielplätze	- Spielplatzgesamtkosten	0,12 Mio DM
Straßenbegleitgrün	- Straßenbegleitgrün	0,2 Mio DM
Grünflächen, Park	- Grünflächengesamtkosten	<u>0,27 Mio DM</u>

10.1 Finanzierung

StBauFöG

Die Erschließungskosten einschließlich der Kosten für den Grunderwerb werden aus Entwicklungsfördermitteln (§ 58 StBauFöG) finanziert. Außer den für die Gesamtbaumaßnahme aufzubringenden städtischen Mitteln werden zusätzliche Investitionen nicht erforderlich. Die Mittel für die Städtebauförderungsmaßnahme werden revolvierend in der Maßnahme eingesetzt. Für die Versorgungsanlagen werden Beiträge entsprechend der jeweils gültigen Satzung erhoben.

...

10.2 Voraussetzungen für die Realisierung

Vor Realisierung weiterer Wohngebäude muß der verlegte Friedrichsgaber Weg fertiggestellt sein, damit die vorhandene angebaute Straße nicht unzumutbar belastet und die Anwohner belästigt werden.

Der Ausbau der Moorbek mit dem Rückhaltebecken südlich Buckhörner Moor ist Voraussetzung für die Erschließung weiterer Bauflächen.

11.0 Realisierung

B-Plan als 6. Baustufe
der Realisierung von
Norderstedt-Mitte

Ziel der Entwicklungsmaßnahme ist es, in diesem Teilbereich eine Wohnbebauung von insgesamt ca. 230 neuen Wohneinheiten im verdichteten Einfamilien- und Mehrfamilienhausbau zu entwickeln. Sie soll Teil der Verbindung von der bestehenden dichten Bebauung in Friedrichsgabe/Waldstraße mit dem neuen Stadtkern sein.

Mit der Realisierung der Erschließungsmaßnahmen kann begonnen werden, wenn die entsprechenden Flächen von der Entwicklungsgesellschaft erworben worden sind.

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit dem Beschluß der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom 19.03.86 gebilligt.

Norderstedt, den 20. JAN. 1986

STADT NORDERSTEDT
DER MAGISTRAT

L. S.

gez.
V. Schmidt
Bürgermeister

- Anlage 1: Stellplatznachweis
- Anlage 2: Pflanzliste
- Anlage 3: Entwässerungsprinzip für freistehende
Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und
Geschoßbau
- Anlage 4: Grünordnungs- und Gestaltungsplan
- Anlage 5: Ausbau von Straßen und Wegen

G e b i e t	Art der Nutzung	WE	BGF/qm	STPL. erf.	STPL. vorh.	Art der Unterbringung	P erf.	P vorh.
		4)	3)		2)		1)	
1 vorh.	WR	(17)						
2	WR	13	2.340	13	13	Einzelgarage am Haus	3,25	3
3	WR	3	540	3	3	" "	0,75	1
4	WR	4	720	4	4	" "	1	1
5 vorh.	WR	(89)						
6 vorh.	WR	(5)						
7a vorh.	WS	(6)						
7b (tlw. vorh.)	WS	(4)	180	1	1	Einzelgarage am Haus	0,25	(22)
7c vorh.	WS	(6)						
8 vorh.	WA	(6)						
9	WR	7	1.260	7	7	Einzelgarage am Haus	1,75	2
10	WR	4	720	4	4	" "	1	1
11 (tlw. vorh.)	WR	1 (1)	180	1	1	" "	0,25	1
12	WR	5	900	5	5	" "	1,25	1
13	WR	9	1.620	9	9	" "	2,25	2
14	WR	6	1.080	6	6	" "	1,50	2
15	WA	Läden	(990)	12	12	Garagen u. Stpl. am Haus		
16	WR	3	540	3	3	Einzelgarage am Haus		
17	WR	20	3.600	20	20	" "		
18	WR	8	1.440	8	8	" "		
19	WR	14	2.520	14	14	" "		
20	WR	2	360	2	2	" "		
21	WR	9	1.620	9	9	" "		
	+ 15 % =	109	19.820	126/	126/	+ P (Best.) =	28	28
		126	20.610	138	138	+ 15 % =	32	32
						+ P (Best.) =	32	32
							64	64

1. Ansatz: Wohn- und Kleinsiedlungsgebiete 0,25 P/1 WE
2. Zusätzl. Stellplatz im Vorfeld der Einzelgarage möglich für Zweitwagen
3. Ø WE in EFH ca. 180 qm BGF (inkl. 15 % Anteil Einliegerwohnungen)
4. Σ WE + 15 % für Einliegerwohnungen.

Anlage 1
zur Begründung zum
B-Plan Nr. 170 - Norderstedt -;
hier: Stellplatznachweis

G e b i e t	Art der Nutzung	WE 4)	BGF/qm 3)	STPL. erf.	STPL. vorh. 2)	Art der Unterbringung	P erf. 1)	P vorh.
22 (tlw.vorh.)	WR	2(4)	360	2	2	Einzelgarage am Haus	0,5 (1)	(1)
23	WR	6	1.080	6	6	"	1,5	2
24	WR	5	900	5	5	"	1,25	1
25	WR	5	900	5	5	"	1,25	1
26	WR	6	1.080	6	6	"	1,5	2
27 (tlw.vorh.)	WR	2(4)	360	2	2	"	0,5 (1)	(1)
28	WR	18)	1.800	18	18	"	4,5	4
29	WR	12) o.	1.200	12	12	"	3	3
30	WR	15) Einl.	1.500	15	15	"	3,75	4
31	WR	12	2.160	12	12	"	3	3
32	WR	4	720	4	4	"	1	1
33 (tlw.vorh.)	WR	4(3)	720	4	4	"	1	(1)
	+15 % =	91	12.780	98	98		22,75	23
		98	12.240	+138	+138		+ 15 % = 26	+15 % = 26
		126	32.400	236	236		+P(Best.) = 3	+P(Best.) = 3
		229	990	236	236		29	29
		(Läden)					Übertrag = 64	Übertrag = 64
		239					22	22

Zusätzl. vorh. Beb. = $\frac{132}{265}$

1. Ansatz: Wohn- und Kleinsiedlungsgebiete 0,25 P/1 WE
2. Zusätzl. Stellplatz im Vorfeld der Einzelgarage möglichst für Zweitwagen
3. Ø WE im EFH ca. 180 qm BGF (inkl. 15 % Anteil Einliegerwohnungen)
- Ø WE in Gebieten 28, 29, 30 ca. 100 qm BGF/WE
4. Z WE + 15 % Einliegerwohnungen

1. Bepflanzung von privaten Baugrundstücken

Die Bepflanzung der Freiflächen soll mit den Arten der Eichen-Birkenwaldgesellschaft erfolgen.

Bäume:

Quercus robur	- Stieleiche
Betula pendula	- Weißbirke
Acer platanoides	- Spitzahorn
Carpinus betulus	- Hainbuche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Pinus sylvestris	- Waldkiefer
Populus tremula	- Zitterpappel
Tilia cordata	- Winterlinde

Sträucher:

Corylus avellana	- Haselnuß
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Euonymus europaeus	- Spindelstrauch
Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt
Rubus div. spec.	- Beere
Crataegus mornogyna	- Weißdorn
Salix aurita	- Ohrchen-Weide
Gytisus scoparius	- Ginster
Genista germanica	- Ginster

Für die Bepflanzung der Baugrundstücke können auch andere Arten und Sorten der Gattungen verwendet werden.

Beispiel Bäume

Gattung:	Sorbus	- Vogelbeere
Art:	Sorbus aucuparia	- Eberesche
Sorten:	Sorbus aucuparia	- Säulen
	"Fastigiata"	Eberesche
	Sorbus aucuparia	- Mährische
	Var. moravica	Eberesche

Weitere Arten und Sorten:

Sorbus aria	- Mehlbeere
Sorbus intermedia	- Schwedische Mehlbeere
Sorbus intermedia	- " " "
"Brouwers"	
Sorbus decora	-
Sorbus americana	- Amerikanische Eberesche
Sorbus hybrida	- Finnland-Mehlbeere
Sorbus serotina	- Späte Eberesche

Beispiel Sträucher

Gattung: Rubus	- Brombeere, Himbeere
Arten:	
Rubus fruticosus	- Brombeere
Rubus idaeus	- Himbeere
Rubus adoretus	- Zimthimbeere
Rubus phoenicolasius	- Japanische Weinbeere

2. Bepflanzung der Knicks

Die Knicks gehören zu der Eichen-Birken-Knickgesellschaft.
Folgende charakteristische Arten müssen bei der Pflanzung verwendet werden:

Betula verrucosa	- Weißbirke
Quercus robur	- Stieleiche
Sorbus aucuparia	- Eberesche
Populus tremula	- Zitterpappel
Corylus avellana	- Haselnuß
Crataegus div. spec.	- Dorn
Rubus div. spec.	- Beeren
Pyrus pirasta	- Wildbirne

3. Bepflanzung des Grünzuges

Die Grundstruktur bildet der Birken-Eichenwald.

Bäume 1. Ordnung

Quercus robur	- Stieleiche
Betula pendula	- Weißbirke
Pinus sylvestris	- Kiefer

Bäume 2. Ordnung

Sorbus aucuparia	- Vogelbeere
Carpinus betulus	- Hainbuche

Sträucher

Lonicera periclymenum	- Wald-Geißblatt
Rubus spec.	- Beeren
Cytisus scoparius	- Ginster
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Corylus avellana	- Haselnuß
Euonymus verrucosus	- Spindelstrauch
Crataegus monogyna	- Weißdorn

4. Pflanzen für die Begrünung von freistehenden Müllbehältern

Freistehende Müllbehälter in Vorgärten müssen mit immergrünen Laubgehölzen in den Vorgarten integriert werden.

Folgende Arten sind dazu geeignet:

Euonymus fort. <i>radicans</i>	- Spindelstrauch
Euonymus fort. "Vegetus"	- Spindelstrauch
Hedera helix	- Efeu
Lonicera henryii	- Heckenkirsche
Pyracantha div. spec.	- Feuerdorn

5. Pflanzen für die Gliederung von Wänden

Die Gliederung von Mauern oder Hauswänden kann unterschiedlich erfolgen:

- vollständige flächige Bedeckung mit

Hedera helix	- Efeu
Parthenocissus spec.	- Wilder Wein

- Teilbedeckung durch Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen

Euonymus spec.	- Spindelstrauch/Arten
Clematis spec.	- Waldrebe/Arten
Hydrangea petiolaris	- Kletterhortensie
Lonicera spec.	- Heckenkirsche/Arten
Polygonum aubertii	- Knöterich

- Rankgerüste oder Spaliere mit Obstgehölzen

- Punktuelle Anpflanzung von Schlingpflanzen, Stauden, Rosen, Sträuchern oder Bäumen an Eingängen, Dachrinnen, Pfeilern, Mauervor- oder -rücksprüngen, Balkonen, Loggien und Wintergärten.

Anlage 3

zum B-Plan Nr. 170
- Norderstedt -;

hier: Entwässerungs-
prinzip für
freistehende
Einfamilienhäu-
ser, Reihenhäu-
ser u. Geschoß-
bauten

NORDERSTEDT

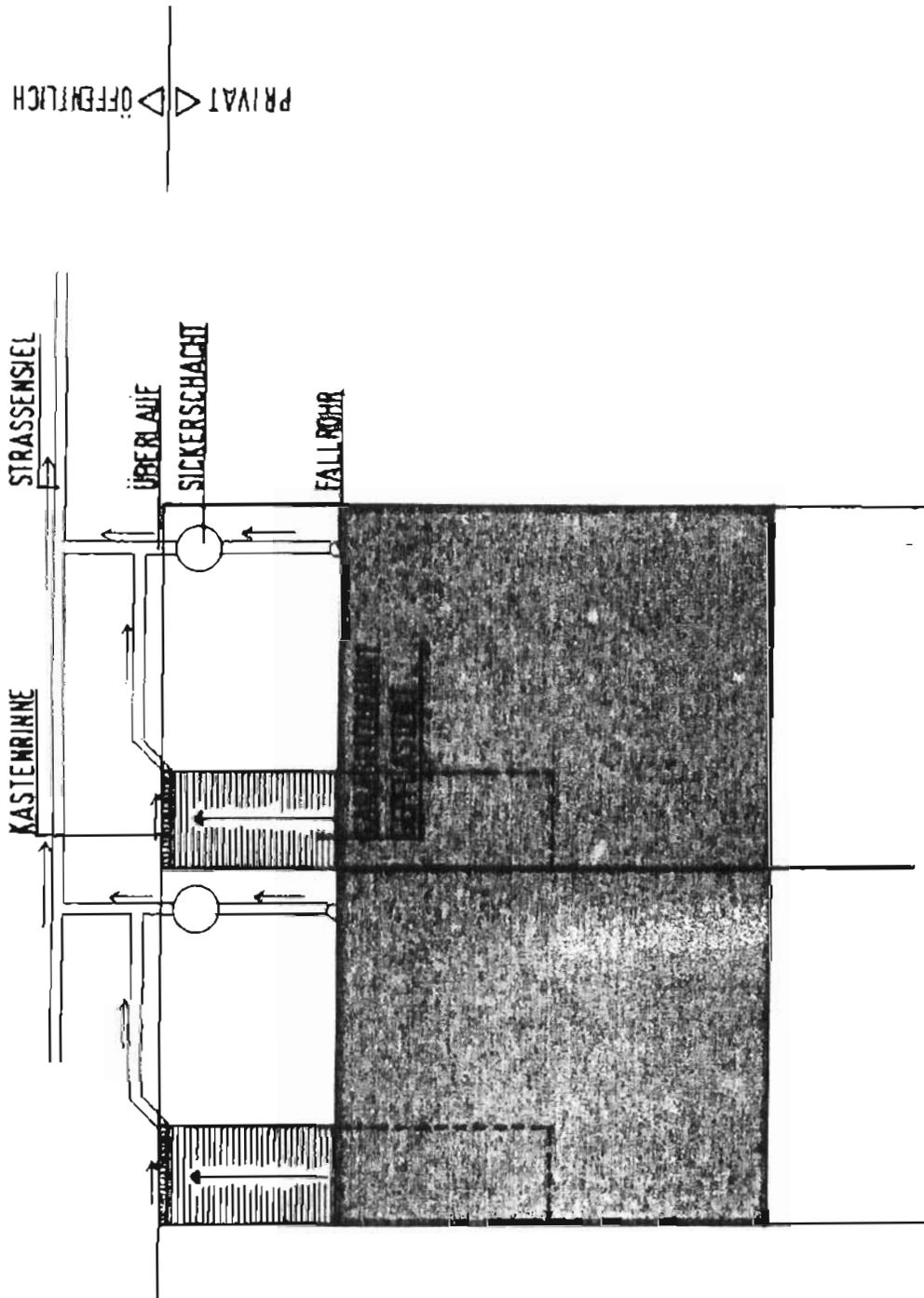
B-PLÄNE 170/171/172

REGENWASSERVERSICKERUNG

FÜR PRIVATGRUNDSTÜCKE

M 1:200 1711.83 MÜ

Günther Schulze, Udo Kammer
freie Architekten und Landschaftsarchitekten mbH
Sülldorfer Kirchweg 253
2000 Hamburg 55 - Sülldorf
Telefon 87 68 28 / 87 69 04



A n l a g e 4

zum B-Plan Nr. 170
- Norderstedt -

hier: Grünordnungs-
und Gestal-
tungsplan

B-Plan 170-172
Norderstedt

Grünordnung und
Bagestaltung

M 1 : 1000 20.09.85

Arbeitsgruppe
Norderstedt-Mitte

Freie Garten- und
Landschaftsarchitekten
BDLA

Günther Schulze und
Udo Kummer
Sülldorfer Kirchen-
weg 253

2000 HH 55

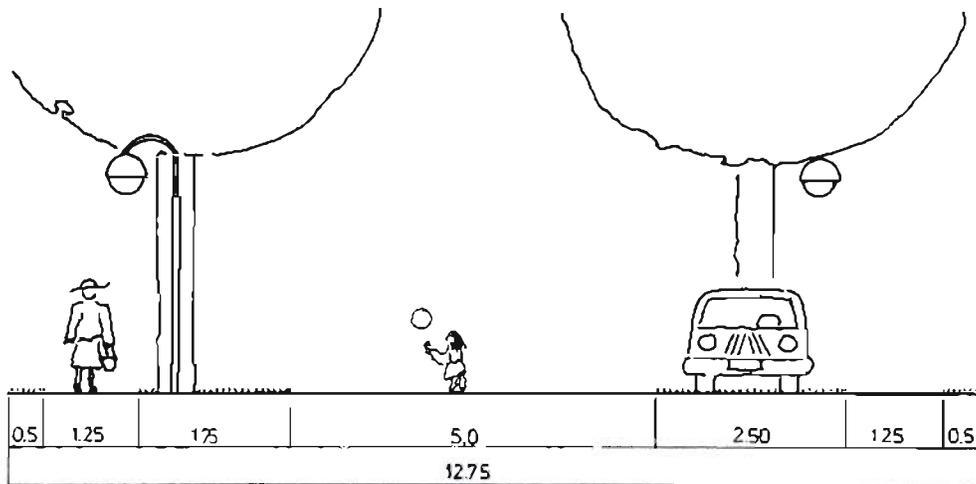
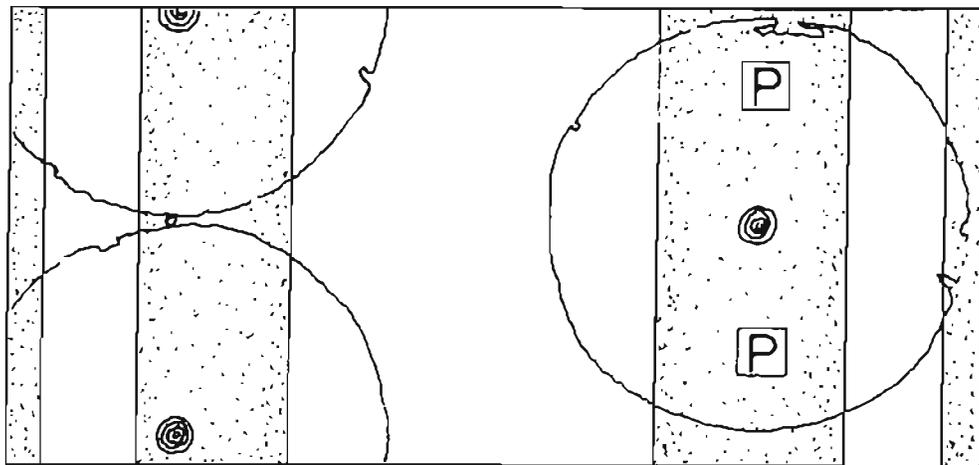
Tel. 040/87 68 28



WOHNSAMMELSTRASSE

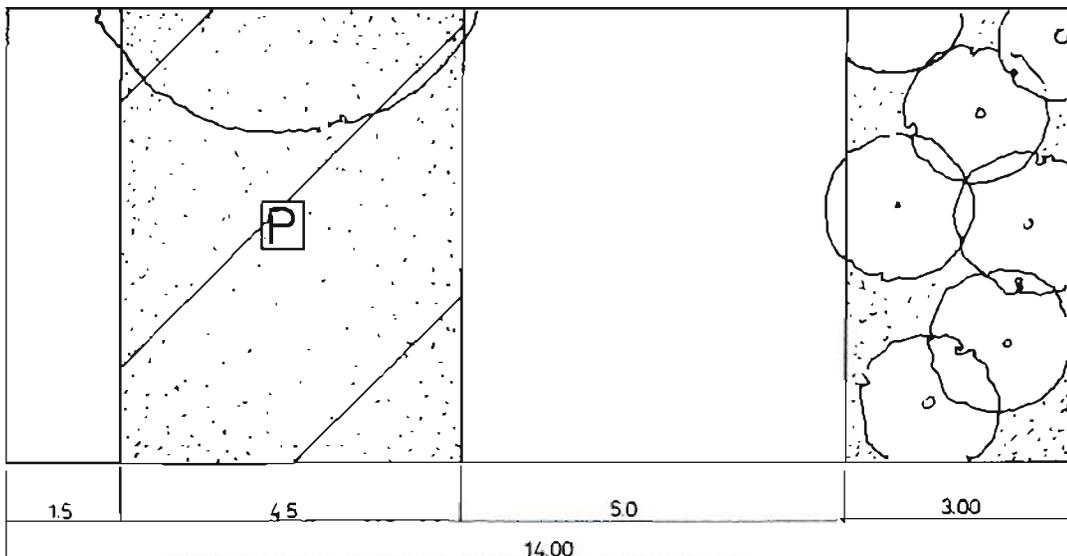
M 1:100

hier: Ausbau von
Straßen und
Wegen



GRÜNSTR./BAUME
GR. PFLASTER GRAND PFL. ASPHALT GEGL. PARKEN/BAUME
PFL. GRAND/RASEN/PFL. PFLASTER GR.

SCHNITT 1-1 [ZWEISEITIGE ERSCHLIESSUNG]

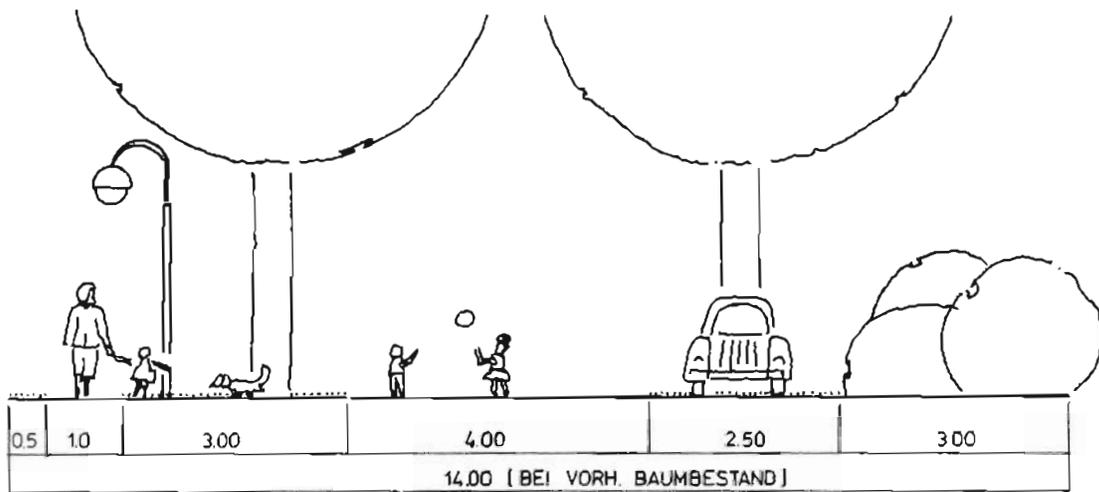
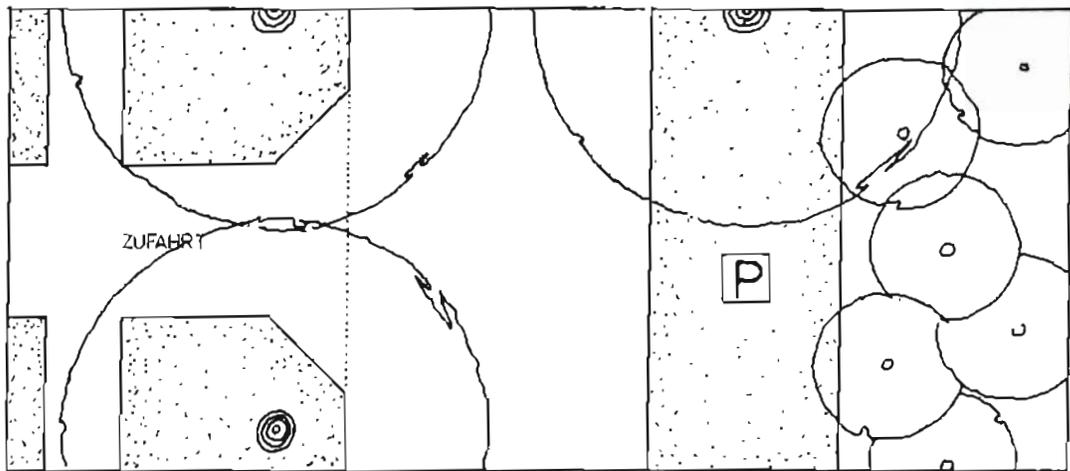


GRAND/PFL. GRAND/RASEN IN PFLASTER ASPHALT GEGL. STRAUCHPFLANZUNG

[SCHNITT 2-2 [EINSEITIGE ERSCHL.]

ANLIEGERSTRASSE

M 1:100

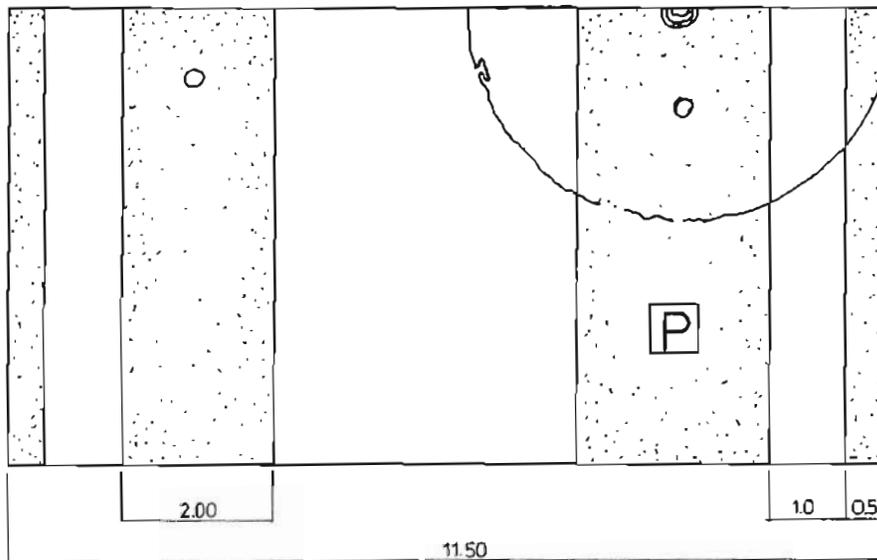


GRÜNSTR./BÄUME VORH
GR. PFLAST. GRAND

ASPHALT GEGL.

PARKEN/BÄUME STRAUCHPFLANZUNG
GRAND/RASEN/PFL

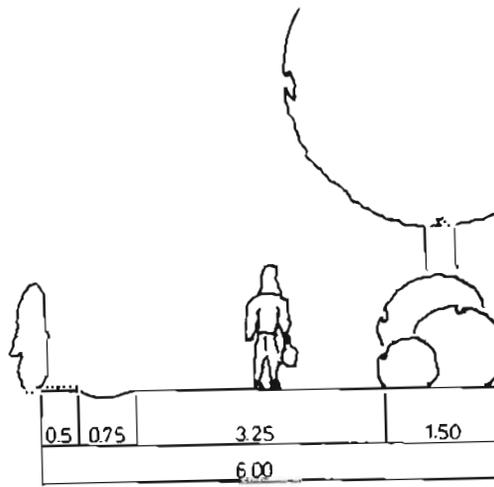
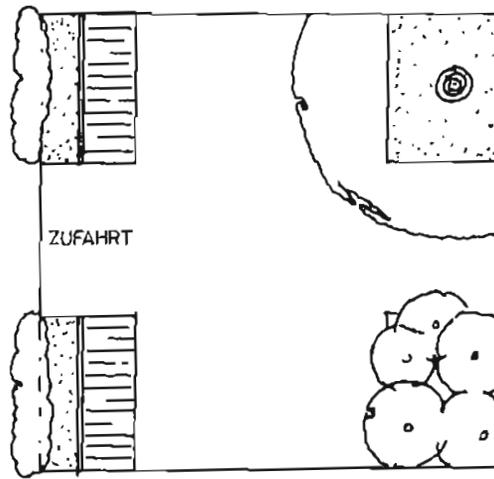
SCHNITT 3-3 [EINSEITIGE ERSCHLIESSUNG]



SCHNITT 4-4 [ZWEIFEITIGE ERSCHLIESSUNG]

WOHNWEG

M 1:100



RINNE FAHR- / GEHWEG
GR. PFLASTER

STRÄUCHER/
OBSTBAUME

SCHNITT 5-5 (EINSEITIGE ERSCHLISSUNG)