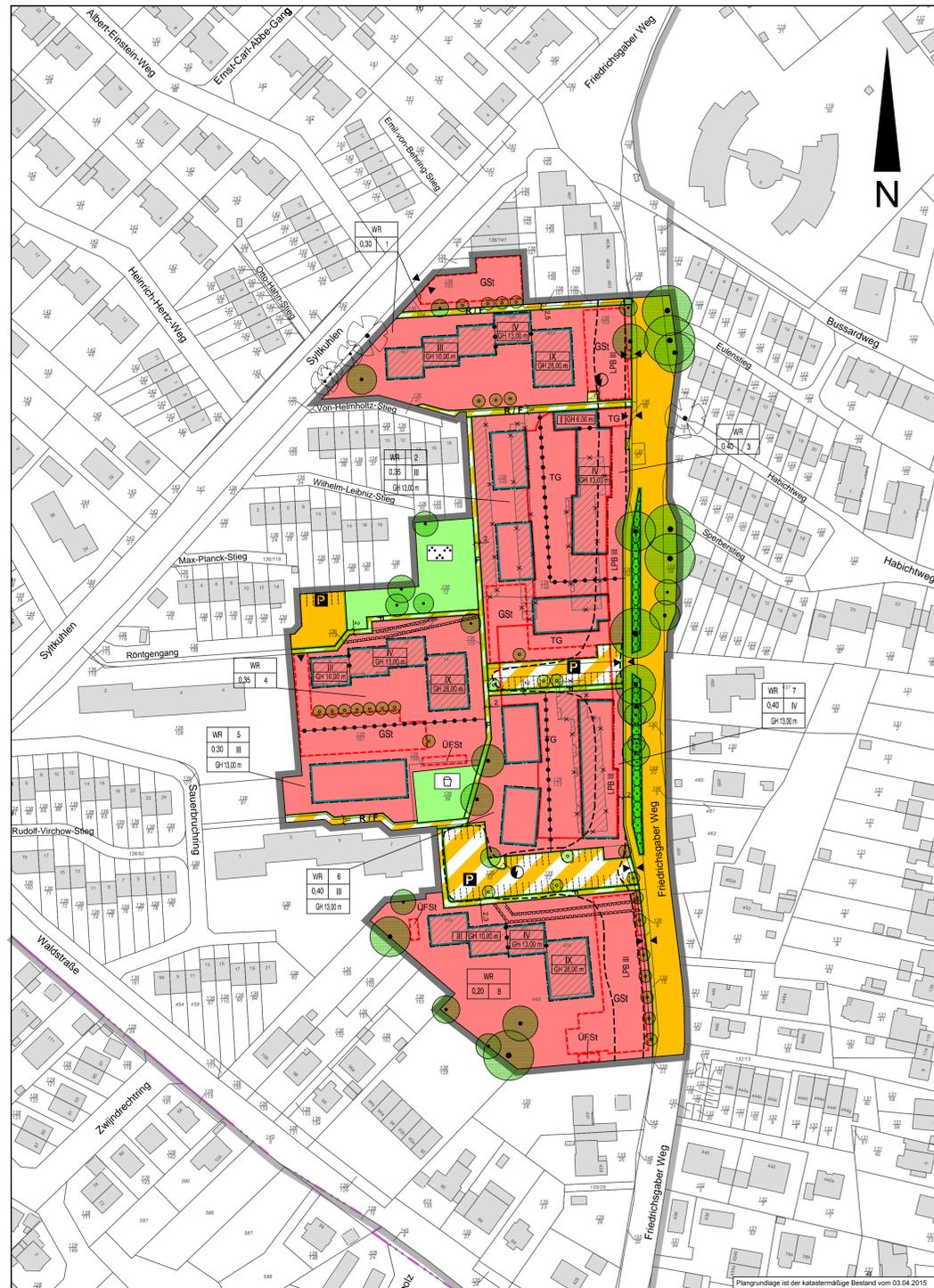


Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr. 293 Norderstedt "Friedrichsgaber Weg / Syltkuhlen"

Gebiet: westlich Friedrichsgaber Weg, nördlich der Bebauung Waldstraße, östlich Syltkuhlen

Es gilt die Baunutzungsverordnung von 1990

Teil A - Planzeichnung -



Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr vom 03.05.2012. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Ausdruck in der "Norderstedter Zeitung" am 06.06.2012 erfolgt.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 28.04.2016 durch eine öffentliche Informationsveranstaltung und vom 29.04.2016 bis 03.06.2016 durch Auslegung durchgeführt.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 30.03.2016 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat am 16.02.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes 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 17.03.2017 bis 19.04.2017 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungszeit von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 08.03.2017 in der "Norderstedter Zeitung" ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 16.03.2017 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der katastermäßige Bestand am 22.03.2015 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 18.07.2017 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 18.07.2017 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 18.08.2017 in der "Norderstedter Zeitung" ortsüblich 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, Einspruchsansprüche geltend zu machen und das Erheben dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem 17.08.2017 in Kraft getreten.

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom 18.07.2017 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 293 Norderstedt "Friedrichsgaber Weg / Syltkuhlen" für das Gebiet: westlich Friedrichsgaber Weg, nördlich der Bebauung Waldstraße, östlich Syltkuhlen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Zeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
WR	1. Festsetzungen Art der baulichen Nutzung Reine Wohngebiete	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 3 BauNVO
z.B. 0,27	Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl (GRZ)	§ 9 (1) Nr. 1 BauGB § 16 BauNVO
I - IX	Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze Gebäudehöhe als Höchstmaß in Meter über Deckeloberkante der öffentlichen Verkehrsfläche (siehe Teil B, Textziffer 2)	
	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 9 (1) Nr. 2 BauGB § 22 und § 23 BauNVO
	Baulinie	
	Baugrenze	
	Verkehrsflächen	§ 9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB
	Straßenverkehrsflächen	
	Straßenbegrenzungslinie	
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Zweckbestimmung: Öffentliche Parkfläche	
	Radweg / Fußweg	
	Fußweg	
	Einfahrt / Ausfahrt	
	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken	§ 9 (1) Nr. 12, 14 und (6) BauGB
	Flächen für Versorgungsanlagen Zweckbestimmung: Elektrizität	
	Grünflächen	§ 9 (1) Nr. 15 und (6) BauGB
	Öffentliche Grünfläche Zweckbestimmung: Parkanlage	
	Spielfeld	
	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 (1) Nr. 20, 25 BauGB
	Anpflanzen von Bäumen	
	Erhaltung von Bäumen	
	Sonstige Planzeichen	
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB
	GSt ÖfSt	
	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger	§ 9 (1) Nr. 21 BauGB
	LPB III Abgrenzung der Lärmpegelbereiche	
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, hier: Tiefgarage	§ 9 (1) Nr. 4, 22 BauGB
	TG	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
	Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb des Baugebietes	§ 1 (4) BauNVO § 16 (5) BauNVO
	Maßangabe in Meter	
	2. Nachrichtliche Übernahme	
	Geschützter Knick	§ 21 (1) LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG
	3. Darstellung ohne Normcharakter	
	vorf. Flurstücksgrenze	
	vorf. Flurstücksnummer	
	vorf. Gebäude	
	künftig entfallendes Gebäude	
	Baum außerhalb des Plangebietes	
	1 - 8	Nummern der Baufelder
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4	
	Parkplätze	

Teil B - Text -

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 und § 3 BauNVO)
 - In den Baufeldern der Reinen Wohngebiete 1 bis 8 (WR 1 - 8) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 9 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Läden und nicht abtorende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebietes dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes) nicht zulässig.
 - Garagen- und Kellergeschosse bleiben bei der Bestimmung der Vollgeschosse und GRZ-Berechnung unberücksichtigt.
- Höhe baulicher Anlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)
 - Die in Teil A - Planzeichnung - angegebenen maximalen Gebäudehöhen beziehen sich auf die Höhenlage der Deckeloberkante der angrenzenden Straßenverkehrsflächen. Sie darf ausnahmsweise durch untergeordnete technische Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen) um maximal 1,00 m überschritten werden.
 - Ausnahmsweise kann bei aktiver Nutzung der Solarenergie durch thermische oder fotovoltaische Anlagen die festgesetzte Gebäudehöhe um 2,00 m überschritten werden.
- Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauGB)
 - In den Reinen Wohngebieten 1 bis 8 (WR 1 - 8) sind Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch Balkone und Loggien um bis zu 2,20 m zugelassen.
- Stellplatzflächen und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 Abs. 1, 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
 - In den Reinen Wohngebieten 1 - 8 (WR 1 - 8) sind Garagen, überdachte Stellplätze (sog. Carports) und Stellplätze nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
 - Die zulässige Grundflächenzahl in den Reinen Wohngebieten (WR) darf durch Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Garagen sowie deren Zufahrten, Nebenanlagen und genehmigungsfreie bauliche Anlagen gem. LBO
 - auf den Baufeldern 1 und 2 bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,50 und
 - auf dem Baufeld 4 und 7 bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und
 - auf dem Baufeld 5 und 8 bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,65 und überschritten werden.
- Anpflanzungsgebote** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
 - Für zu erhaltende Knicks sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau eines Knicks erhalten bleiben. Vorhandene Lücken des zu erhaltenden Knicks sind durch heimische, knicktypische Arten zu schließen.
 - Für die mit Anpflanzungs- oder Erhaltungspflicht festgesetzten Gehölze sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen an der selben Stelle gem. Pflanzliste (vgl. Anlage zur Begründung) vorzunehmen.
 - Für alle neu zu pflanzenden Bäume sind Pflanzgruben mit geeignetem Substrat mit mindestens 12 cm durchwurzelbarem Raumes bei einer Breite von mindestens 2,0 m und einer Tiefe von mindestens 1,5 m herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Standorte für Leuchten, Trafostationen etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.
 - Dachflächen sind intensiv zu begrünen (ausgenommen WR 5). Ausnahmsweise kann bei erforderlichen technischen Anlagen für die Nutzung solarer Strahlung oder technischen Aufbauten für kontrollierte Be- und Entlüftung sowie anderen technischen Aufbauten von einer Dachbegrünung abgesehen werden.
 - Dächer von Nebenanlagen, Garagen, Carports und Carportanlagen mit Flach- oder flach geneigtem Dach bis 10° Dachneigung sind intensiv zu begrünen. Carports und Garagen sind durch Kletter- und Schlingpflanzen dauerhaft gem. Pflanzliste zu begrünen (vgl. Anlage zur Begründung).
 - Nicht überbaute Tiefgaragenbereiche müssen mit Ausnahme von Zuwegungen und Terrassenbereichen eine Erdschichtüberdeckung von mindestens 0,50 m aufweisen und begrünt werden.
 - Tiefgaragenzufahrten sind mit Pergolen zu überspannen und mit Schling- und Kletterpflanzen gem. Pflanzliste (vgl. Anlage zur Begründung) ausreichend und dauerhaft zu begrünen.
 - Herausragende Teile von Tiefgaragen einschließlich erforderlicher Absturzsicherungen von mehr als 1,0 m Höhe sind mit Schling- und Kletterpflanzen gem. Pflanzliste dauerhaft zu begrünen (vgl. Anlage zur Begründung).
 - Freistehende Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sind gem. Pflanzliste in voller Höhe einzugrünen (vgl. Anlage zur Begründung).
 - Freistehende Fahrradstellanlagen sind gem. Pflanzliste in voller Höhe einzugrünen (vgl. Anlage zur Begründung).

Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Außenbauteile von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, sind entsprechend den Anforderungen der im B-Plan eingetragenen Lärmpegelbereiche (LPB) gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ auszuführen.

Lärmpegelbereich	Beurteilungspegel tags in dB(A)	Maßgeblicher Außenpegel in dB(A)	Erforderliches resultierendes Schallmaß $L_{Aeq,T}$ in dB	Außenluftkörner in Wohnungen	Bürokörner
I	bis 52	bis 55	30	-	-
II	53 bis 57	56 bis 60	30	30	30
III	61 bis 65	61 bis 65	35	30	30
IV	66 bis 70	66 bis 70	40	35	35
V	71 bis 75	71 bis 75	45	40	40
VI	76 bis 80	76 bis 80	50	45	45

Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (Schutz gegen Außenlärm)

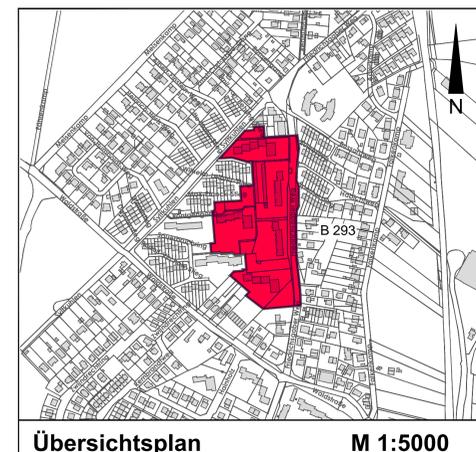
- Für Schlaf- und Kinderzimmer im Lärmpegelbereich III sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen entsprechend den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches vorzusehen, falls notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Landesbauordnung (LBO)

- Es sind nur grundstücksbezogene Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig.
- Freistehende Werbeanlagen - wie Fahnenmasten und Fahnentransparente - sind ausgeschlossen. Werbeanlagen sind nur innerhalb der Erdgeschosszone zulässig.
- Ausnahmsweise können Schilder zugelassen werden, die Inhaber und Art der gewerblichen Betriebe kennzeichnen und auf einer Tafel (Hinweisschild) zusammengefasst sind.

Hinweise

- Zu diesem Bebauungsplan gehört eine textliche Begründung.
- Zu erhaltende Gehölze sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (gemäß DIN 18523, RAS-LP-4). Die Wurzelbereiche (e-Kronentraufbereich 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.
- Aus Artenschutzgründen sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:
 - Zum Schutz von Brutvögeln und Baufeldfreimachung sowie der Abriss der Gebäude zwischen Dezember und Februar durchzuführen, Gebüschbestände und schwaches Baumholz dürfen zwischen Oktober und Februar entfernt werden.
 - Als Ersatzquartiere für Fledermäuse ist das Aufhängen von 2 Fledermaushöhlen (an Bäumen) sowie 5 Fledermausflachkästen (an Gebäude, alternativ Einbau von 5 Fledermaussteinen) erforderlich.
- Die DIN 4109 kann bei der Stadt Norderstedt im Fachbereich Planung, Rathausallee 50, 22846 Norderstedt, während der Öffnungszeiten des Rathauses eingesehen werden.



Übersichtsplan M 1:5000

Stadt Norderstedt		Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr	
Amt 60 Fachbereich 601		Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr Planung	
Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr. 293 Norderstedt "Friedrichsgaber Weg / Syltkuhlen"			
Gebiet: westlich Friedrichsgaber Weg, nördlich der Bebauung Waldstraße, östlich Syltkuhlen			
Name	Datum		
Bearbeitet	R. Wolf	23.08.2016	
Gezeichnet	L.	08.11.2016	
Geändert	L.	13.12.2016	
Geändert			
Geändert			
Geändert			

Maßstab 1:1000
Norderstedt, den 11.01.2017