

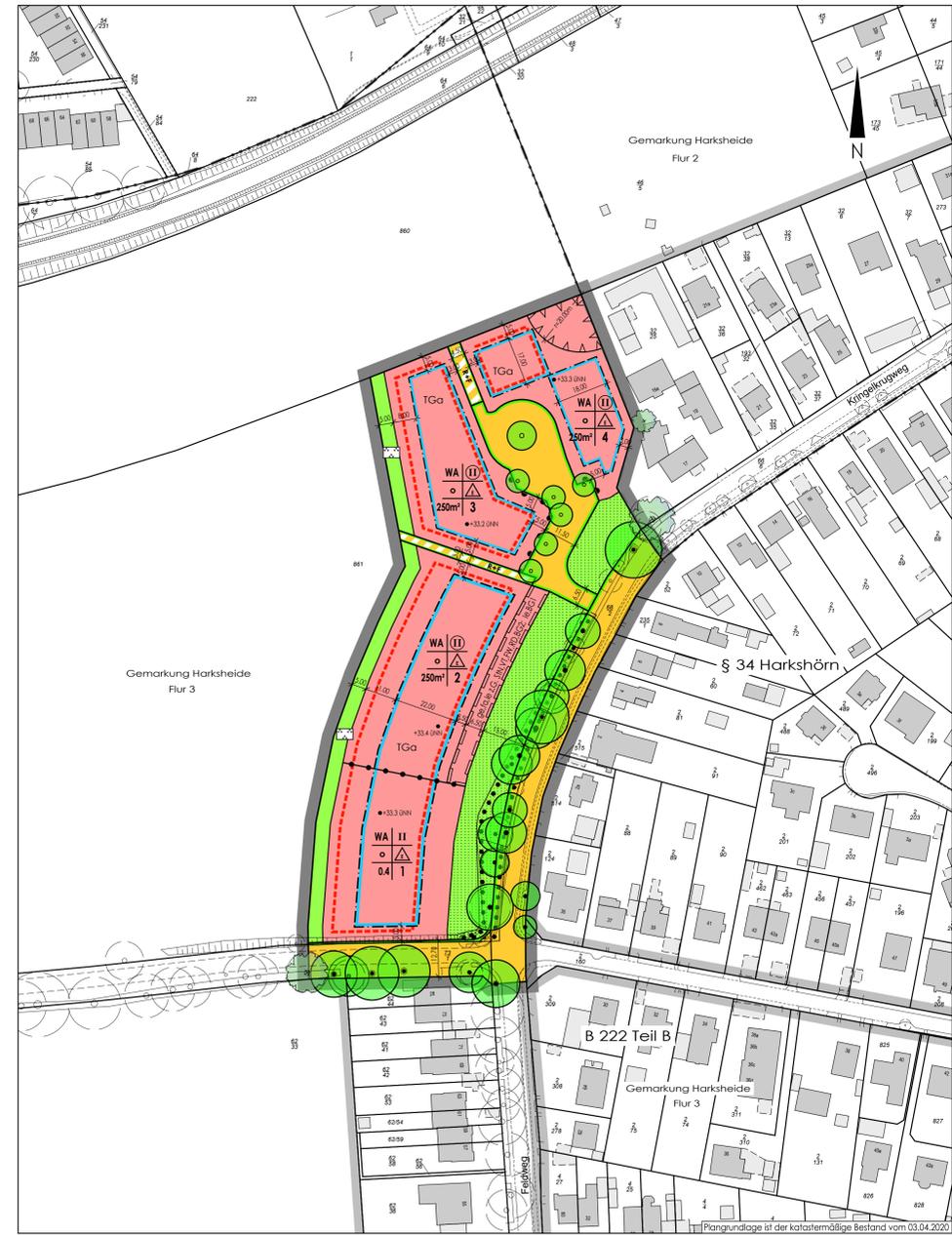
Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr. 326 Norderstedt "Westlich Kringelkrugweg"

Gebiet: nördlich Harkshörner Weg, westlich Kringelkrugweg, südlich Flurstück 860, Flur 03, Gemarkung Harksheide, östlicher Teilbereich des Flurstücks 861, Flur 03, Gemarkung Harksheide, die externen Ausgleichsflächen befinden sich nördlich und südlich Schleswiger Hagen, westlich Kohlla-Järve-Straße

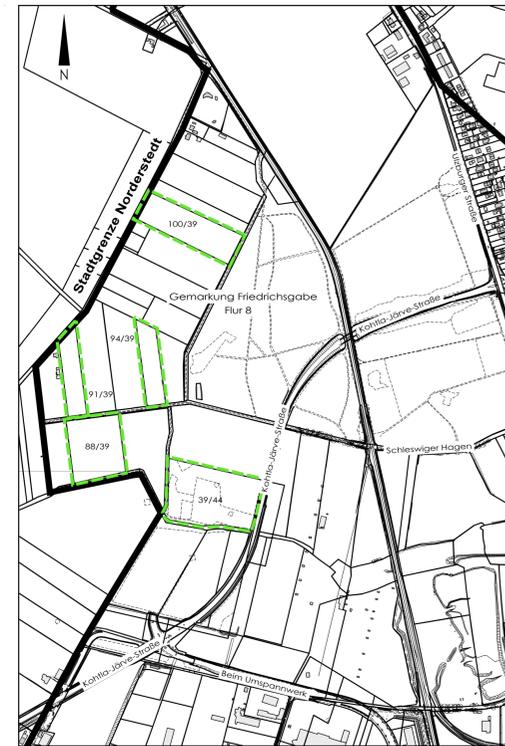
Es gilt die Baunutzungsverordnung von 2017

Teil A -Planzeichnung-

M 1:1000



-externe Ausgleichsflächen- M 1:7500



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom XX.XX.XXXX folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 326 Norderstedt "Westlich Kringelkrugweg" für das Gebiet: nördlich Harkshörner Weg, westlich Kringelkrugweg, südlich Flurstück 860, Flur 03, Gemarkung Harksheide, östlicher Teilbereich des Flurstücks 861, Flur 03, Gemarkung Harksheide, die externen Ausgleichsflächen befinden sich nördlich und südlich Schleswiger Hagen, westlich Kohlla-Järve-Straße, 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		
Maß der baulichen Nutzung		
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
0.4	Grundflächenzahl (Höchstmaß)	§ 16 ff BauNVO
250m ²	Grundfläche (Höchstmaß)	§ 16 ff BauNVO
III	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)	§ 16 ff BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse (zwingend)	§ 16 ff BauNVO
100	Höhenbezugspunkt in m über NN	§ 16 ff BauNVO

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		
Offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 BauNVO	
nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO	
Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO	
Verkehrsflächen		
Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	
Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	
Rad- und Fußweg	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	
Grünflächen		
öffentliche Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	
Parkanlage	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	
Baumschutzbereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB	
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		
Anpflanzen von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB	
Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB	
Umgestaltung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträußen und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB	
Sonstige Planzeichen		
Umgestaltung von Flächen für Tiefgaragen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB	
Tiefgaragen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB	
Mit Geh- (ge), Fahr- (fa) und Leitungsrechten (le) zu besetzende Flächen, z.B. SIm-Stadt Norderstedt, Vt=Versorgungsträger, FW=Feuerwehr, RD=Rettingdienst, BGZ=Baugelände 2, Mit Leitungsrechten (le), BG1=Baugelände 1	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB	
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes	§ 16 Abs. 5 BauNVO	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB	
Nachrichtliche Übernahme		
Waldschutzstreifen	§ 24 LWaldG	
2. Darstellung ohne Normcharakter		
Vorhandene Flurstücksgrenzen		
Bezeichnung des Baugeländes		
Flurstücksbezeichnung		
Fluggrenze		
Vorhandene bauliche Anlagen		
Standort Baum		
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs eines angrenzenden Bebauungsplans		
erhaltenswerter Baum außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans		
Umgestaltung von Ausgleichsflächen mit Flurstücksbezeichnung		

Teil B -Text-

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

1.1. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

2.1. Die maximal zulässige Firsthöhe der Gebäude beträgt 11,50 m. Die maximale zulässige Traufhöhe der Gebäude beträgt 7,50 m. Der Bezugspunkt für die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist der in dem jeweiligen Baugelbiet dargestellte Höhenbezugspunkt gemessen in Metern über Normalhöhen (NN).

2.2. Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Firsthöhe durch Dach- und Technikbauten sowie Solaranlagen ist um bis zu maximal 0,5 m zulässig.

2.3. Garagen- und Kellergeschosse bleiben bei der Bestimmung der Vollgeschosse unberücksichtigt.
- Nebenanlagen, Stellplätze, offene Kleingaragen (Carports) und Garagen, einschließlich Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

3.1. Oberirdische Stellplätze sind in den Baugeländen 1, 2 und 3 westlich der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. In den Baugeländen 3 und 4 sind oberirdische Stellplätze nördlich der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

3.2. Unterirdische Stellplätze in Tiefgaragen sind innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

3.3. Nebenanlagen sind in den Baugeländen 2, 3 und 4 innerhalb eines 3 m breiten Streifens entlang der angrenzenden Straßenverkehrsfläche und entlang der angrenzenden Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (R+F) unzulässig.
- Anpflanzungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

4.1. Für die mit Anpflanzungs- oder Erhaltungsbindungen festgesetzten Gehölze sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen gem. Pflanzliste (vgl. Anlage zur Begründung) vorzunehmen.

4.2. Innerhalb von befestigten Flächen sind Pflanzgruben mit geeignetem Substrat mit mindestens 12 m² durchwurzelbarem Raum bei einer Breite von mindestens 2,0 m und einer Tiefe von mindestens 1,5 m herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfließen mit Kies zu sichern. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Standorte für Leuchten, Trafostationen etc. sind innerhalb der Baugrenzen nicht zulässig.

4.3. Dächer von Nebenanlagen, Garagen, Carports und Carportanlagen mit Flachdach oder einem fachgeneigten Dach bis 10° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Carports und Garagen sind durch Kletter- und Schlingpflanzen dauerhaft gem. Pflanzliste zu begrünen (vgl. Anlage zur Begründung).

4.4. Nicht überbaute Tiefgaragenbereiche müssen mit Ausnahme von Zugewängen und Terrassenbereichen eine Erdschichtüberdeckung von mindestens 0,50 m aufweisen und begrünt werden.

4.5. Tiefgaragenzufahrten sind mit Pergolen zu überspannen und mit Schling- und Kletterpflanzen gem. Pflanzliste ausreichend und dauerhaft zu begrünen.

4.6. 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).

4.7. Freistehende Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sind gem. Pflanzliste in voller Höhe einzugrünen (vgl. Anlage zur Begründung).

4.8. In den Baugeländen ist je angelaufene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbau (auch hochstammiger Obstbaum) zu pflanzen.
- Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

5.1. Innerhalb der festgesetzten Kronenbereiche und der in den Geltungsbereich hineinragenden Kronenbereiche einschließlich eines 3,50 m breiten Schutzstreifens der mit Erhaltung- oder Anpflanzungsgebote festgesetzten Gehölze sind dauerhafte Abtragungen, Gefährdungen, Nebenarbeiten (auch bauordnungsrechtlich genehmigungsfrei und in den Abstandsflächen zulässige Anlagen), Stellplätze (mit Ausnahme der festgesetzten Flächen), Terrassen, Feuerwehrazufahrten und sonstige Versiegelungen unzulässig.
- Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

6.1. Die Eingriffe des Bebauungsplanes Nr. 326 Norderstedt "Westlich Kringelkrugweg" verursachen ein externes Ausgleichsdefizit von 5547 m², das auf den Flurstücken 91/39, 88/39, 39/44, 100/39, Flur 8, Gemarkung Friedrichsgabe kompensiert wird. Diese Flächen werden dem Bebauungsplan Nr. 326 Norderstedt "Westlich Kringelkrugweg" zugeordnet. Der Ausgleich wird anteilig den Baugrundstücken der Baugelände 1-4 zugeordnet. Diese Zuordnung ist Grundlage für die Erhebung von Entlastungsbeträgen gemäß Satzung der Stadt Norderstedt über die Erhebung von Kostenentlastungsbeträgen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.
- Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und 20 BauGB)**

7.1. Zugewängen außerhalb von unterbauten Flächen sind mit luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

7.2. Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht über- und unterbauten Flächen wiederherzustellen.

7.3. Unbelastetes Oberflächenwasser ist soweit technisch möglich auf den Grundstücken zu versickern.

7.4. Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtenwasser führen, sind nicht zulässig.

Baubordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO)

- Dachneigung**

8.1. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Hauptbaukörper nur mit Dachneigungen von mindestens 25° zulässig. Untergeordnete Anbauten (wie z.B. Wintergärten) sind hiervon ausgenommen.
- Werbeanlagen**

9.1. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Werbeanlagen nur an der Stelle der eigenen Leistung als Flachwerbeanlage an der der Erschließungsstraße zugewandten Hauswand zulässig.

9.2. Die Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen.

9.3. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie Leuchtbildern in grellen Farben ist unzulässig.

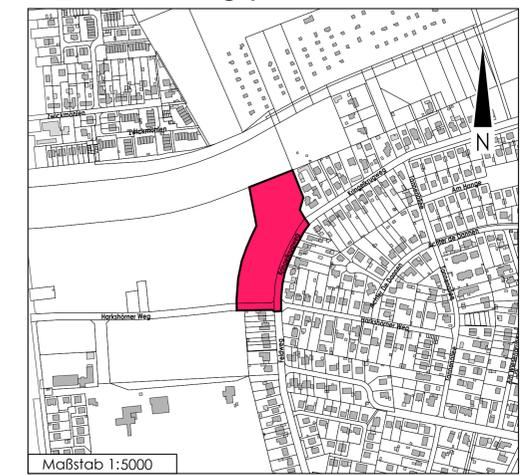
10. Einfriedungen

- 10.1. Als Grundstückseinfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen und den öffentlichen Grünflächen sowie entlang der nördlichen Grundstücksgrenze in den Baugeländen 3 und 4 sind ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen, in die Drahtzäune integriert sein können, gem. Pflanzliste (vgl. Anlage zur Begründung) zulässig.
- 10.2. Die öffentliche Grünfläche im Westen des Plangebiets ist mit freiwachsenden, heimischen Laubgehölzen gem. Pflanzliste (vgl. Anlage zur Begründung) zu bepflanzen.

Hinweise

1. Zu diesem Bebauungsplan gehört eine textliche Begründung.
2. Gehölzmaßnahmen, Wurzelbehandlungen sowie Behandlungen von Schäden am Stamm sind von einem qualifizierten Baumpfleger durchzuführen.
3. Zu erhaltende Gehölze sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (gemäß DIN 18920, RAS-LG-4). Die Wurzelbereiche (=Kronenabtrieb plus 3,50 m) sind von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
4. Die öffentlichen Grünflächen sind mit Beginn der bauvorbereitenden Maßnahmen vor Ort zu den angrenzenden Baugeländebereichen dauerhaft auszubauen.
5. Aus Artenschutzgründen sind unvermeidbare Gehölzstörungen und Knickdurchbrüche unter Einhaltung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vorzunehmen.

Stadt Norderstedt Bebauungsplan Nr. 326



Amt 60 Fachbereich 601		Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr Planung	
Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr. 326 Norderstedt "Westlich Kringelkrugweg"			
Bearbeitet	Name	Datum	
Gezeichnet	Heiterhoff/Manitz	19.09.2017	
Ergänzt	Jeß-Doppel	19.09.2017	
Geändert	Mühlbauer	19.09.2017	
Geändert	Jeß-Doppel	28.10.2019	
Geändert	Jeß-Doppel	09.09.2020	
Maßstab 1:1000		Norderstedt, den 09.09.2020	