

Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr. 305 "Richtweg"

Gebiet: zwischen U-Bahn-Linie 1, Buschweg, Buchenweg, westlich U-Bahn-Haltestelle Richtweg

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 ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 305 "Richtweg", für das Gebiet: zwischen U-Bahn-Linie 1, Buschweg, Buchenweg, westlich U-Bahn-Haltestelle Richtweg 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

z.B. WA 1 Allgemeines Wohngebiet § 1 Abs.2 Nr.8 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

z.B. 0,6 Grundflächenzahl, als Höchstmaß § 16 Abs.2 Nr.1 BauNVO

z.B. IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 Abs.2 Nr.3 BauNVO

z.B. V Zahl der Vollgeschosse als zwingend § 16 Abs.2 Nr.3 BauNVO

TG max. ... über N.N. Höhe der Tiefgarage als Höchstmaß über N.N. § 16 Abs.2 Nr.4 BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

Baugrenze § 23 BauNVO

Verkehrflächen

Straßenverkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

Verkehrfläche besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs.1 Nr.11 BauGB

R+F

Rad- und Fußverkehr

R+F+Anlieger Rad-, Fußverkehr und Anlieger

Platz

Platz

Radschnellweg

Radschnellweg

Grünflächen

Öffentliche Grünfläche § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB

Private Grünfläche § 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

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr.25 b BauGB

Erhaltung von Bäumen § 9 Abs.1 Nr.25 b BauGB

Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs.1 Nr.10 BauGB

hier: Knickschutzstreifen/ Baumschutzbereich § 9 Abs.1 Nr.24 BauGB

Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Zonen der Lärmpegelbereiche III und IV (s. textliche Festsetzung 19)

z.B. LPB IV

z.B. 31,06

Höhenpunkte

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs.7 BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, Maßnahmenflächen oder Abgrenzung des Mödes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes § 16 Abs.5 BauNVO

2. Nachrichtliche Übernahme

Fläche zur Erhaltung von Knicks § 21 Abs.1 Nr.4 LNOsChG

3. Darstellung ohne Normcharakter

Vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücksbezeichnung

Bemaßung in m

Vorhandene bauliche Anlagen

Überplante bauliche Anlagen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs eines angrenzenden Bebauungsplans

z.B. 15

Teil B - Text

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§§ Abs.1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. In den allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. (§ 1 (6) BauGB)

1.2. In den allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen nicht störenden Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zulässig. (§ 1 (5) BauGB)

1.3. In den allgemeinen Wohngebieten sind Wohngebäude zu errichten, die zu einem Anteil von 30% der Geschossfläche mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können. (§ 9 (1) 7 BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Garagen- und Kellergeschosse bleiben bei der Bestimmung der Vollgeschosse unberücksichtigt. (§ 9 (1) 2 BauGB)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

3.1. Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen können für Balkone bis zu einer Tiefe von 2 m zugelassen werden. (§ 9 (1) 2 BauGB)

4. Wasser, Boden, Einfriednungen

4.1. **Maßnahmen zur Sicherung des Wasserhaushaltes, Grundwasserschutzes** Das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen, Wohnwegen und privaten, befestigten Flächen, von denen kein Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser zu erwarten ist, ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Anschlüsse an das öffentliche Mülde-Rigolen-System sind ausnahmsweise als Notüberläufe zulässig, wenn die Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist. (§ 9 (1) 16 i.V.m. Nr. 20 BauGB)

4.2. **Maßnahmen zur Minimierung der Versiegelung und zum Schutz des Wasserhaushaltes** Nicht überbaute Parkplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigen Aufbauten herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindere Befestigung wie Betonierbau, Fugenarmierung und Betonierbau ist nicht zulässig. Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubehördlicher Verordnungen auf allen nicht überbauten Flächen wiederherzustellen. (§ 9 (1) 20 BauGB)

5. Pflanzbindungen und Pflanzflächen

5.1. Für die mit Anpflanzungs- und Erhaltungsbindungen festgesetzten Gehölze sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. (§ 9 (1) 25 a und b BauGB)

5.2. Für festgesetzte Anpflanzungen sind standortgerechte mittel- und großkronige Laubbäumearten zu verwenden. Für alle neu zu pflanzenden Bäume innerhalb befestigter Flächen sind Pflanzgruben mit mindestens 12 m² durchwurzelbarem Baum 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. Standorte für Leuchtmasten, Trafostationen etc. sind innerhalb der Baumschutzbereiche nicht zulässig. Der Stammumfang der Bäume muss mindestens 16 - 20 cm betragen. (§ 9 (1) 25 a BauGB)

5.3. Bei der Errichtung von ebenerdigen Stellplätzen ist nach 6 Stellplätze mindestens ein Laubbäum (gem. Pflanzliste) zu pflanzen. Der Stammumfang der Bäume muss mindestens 18-20 cm betragen. (§ 9 (1) a BauGB)

5.4. Freistehende Müllboxen, Müllsammelbehälter, Standorte für Recyclingbehälter etc. sind, soweit sie von öffentlichen Flächen einsehbar sind, in voller Höhe dauerhaft durch Kletter- oder Rankpflanzen oder eine vorzuziehende Laubgehölzhecke einzugrenzen. (§ 9 (1) 25 b BauGB)

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

6.1. Die öffentlichen Knickschutzstreifen sind als arten- und krautreiche Wiesenfläche bzw. Hochstaudenflur zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 (1) 20 und 25 b BauGB)

6.2. Leitungsverlegungen innerhalb der öffentlichen Knickschutzstreifen sind unzulässig. Ausnahmsweise zulässig innerhalb der öffentlichen Knickschutzstreifen sind Teile der Oberflächenversiegelung (Mülden), wobei die Tiefe der Entwässerungsmülden nicht mehr als 30 cm erreichen dürfen. Trafostationen oder andere Ver- und Entsorgungseinbauten sind nicht zulässig. (§ 9 (1) 25 b BauGB)

6.3. Lückige Gehölzbestände und Knickdurchfahrten sind durch Neupflanzungen von standortgerechten Gehölzen zu schließen. (§ 9 (1) 25 a und b BauGB)

6.4. In den von der Bebauung freizuhaltenen Flächen außerhalb der öffentlichen Knickschutzstreifen (private Knickschutzstreifen) sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, auch nach Landesrecht genehmigungsfrei und in den Abstandsflächen zulässige Anlagen, wie Stellplätze, Carports, Feuerwehrrampen, Abgräbungen und Aufschüttungen und eine Oberflächenversiegelung unzulässig. Ausnahmsweise können im WA 1 untergeordnete Bauteile zur Be- und Entlüftung von Tiefgaragen sowie Anlagen wie Terrassen, Wege oder Einrichtungen der Gartennutzung zugelassen werden, wenn sie zu geringfügigen Flächeninanspruchnahmen bis maximal 10 m² je Grundstück führen. (§ 9 (1) 25 b BauGB)

6.5. Aufschüttungen innerhalb der privaten Knickschutzstreifen sind ausnahmsweise nur zulässig, wenn der abzustichende Höhenunterschied zwischen Überdeckung Tiefgarage und angrenzendem Gelände sowie der öffentlichen Knickschutzstreifen nicht mehr als 0,7 m beträgt. Es sind nur gleichmäßige Bodenabstufungen bis auf Bestandeshöhe möglich ohne zusätzliche bauliche Abgräbungen. Ausnahmsweise zulässig innerhalb der privaten Knickschutzstreifen sind auch Teile der Oberflächenversiegelung (Mülden), wobei die Tiefe der Entwässerungsmülden nicht mehr als 30 cm erreichen darf. (§ 9 (1) 17 und 25 b BauGB)

6.6. Innerhalb der privaten Grünflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, auch nach Landesrecht genehmigungsfrei und in den Abstandsflächen zulässige Anlagen, sowie Stellplätze, Carports und Carports, Feuerwehrrampen, Abgräbungen und Aufschüttungen und eine Oberflächenversiegelung unzulässig. Ausnahmsweise können im WA 1 untergeordnete Bauteile zur Be- und Entlüftung von Tiefgaragen sowie Anlagen wie Terrassen, Wege und Einrichtungen der Gartennutzung zugelassen werden, wenn sie zu geringfügigen Flächeninanspruchnahmen bis maximal 6 m² je Wohnereinheit im Erdgeschoss führen sowie Anlagen zur Energieversorgung. (§ 9 (1) 25 b BauGB)

6.7. Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Nr. 1 ist zu einer extensiven Wiese zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Eine extensive Nutzung als Weideland ist zulässig. (§ 9 (1) 20 BauGB)

7. Dachbegrenzung

7.1. Dächer von Nebengebäuden, Garagen und Carports mit flach oder flach geneigtem Dach bis 10° Dachneigung sind mindestens extern zu begrünen. Carport- und Garagenfassaden sind durch Kletter- und Schlingpflanzen (je 2 m türhohe Wandlänge mind. 1 Pflanze) dauerhaft zu begrünen. Tiefgaragenzufahrten sind mit berankten Pergolen zu überspannen. (§ 9 (1) 25 a BauGB)

8. Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen und Nebenanlagen

8.1. Oberirdische Stellplatzanlagen außerhalb der Tiefgaragenbereiche sind in den Allgemeinen Wohngebieten unzulässig. (§ 9 (1) 4 BauGB, § 12 (6) BauNVO)

9. Tiefgaragen

9.1. Die Mindestüberdeckung der nicht überbauten Teile von Tiefgaragen mit Boden/Substrat muss 0,50 m betragen.

9.2. Tiefgaragenzufahrten sind mit berankten Pergolen zu überspannen. Sichtbare Außenwände sind mit Schling- und/oder Kletterpflanzen (gem. Pflanzliste) dauerhaft zu begrünen. (§ 9 (1) 25 a BauGB)

10. Einfriednungen

10.1. Grundstücksfriednungen durch Zäune oder Hecken sind unzulässig.

11. Eingriff und Ausgleich

11.1. Die Eingriffe des B-Plans Nr. 305 verursachen einen externen Ausgleichsbedarf von 11.237 m². Das Ausgleichsmaß für das Schutzgebiet Boden wird mit einer 6.447 m² großen Fläche aus dem Ökotopteil "Norderstedt 2" der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein im Kreis Siegelberg, Gemarkung Ibsstedt, Flur 2, Flurstück 123 und 125 sowie mit einer 2.786 m² großen Fläche auf der Ökotopteilfläche "Niederwies Moor" der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein, Gemarkung Südfeld, Flur 1, Flurstücke 641 teilweise und 692 teilweise nachgewiesen.

Der externe Ausgleich für das Schutzgebiet Boden wird in Prozenten an den o.g. Flächen folgendermaßen zugeordnet:

WA 1 = 26 %
WA 2 = 27 %
WA 3 = 10 %
Verkehrsfäche Buchenweg bis WA 1 = 19 %
Verkehrsfäche WA 2 und WA 3 = 7 %
Verkehrsfäche besonderer Zweckbestimmung = 11 %

Die erforderliche Gehölzanzahl von 5.610 m² wird auf der Fläche Paulsort 5 (Gemarkung Garstedt, Flur 8, Flurstück 714) bereitgestellt. (§ 9 (1) 20 BauGB)

12. Geh-, Fahr und Leitungsrecht

12.1. Die Lage der mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit belasteten Flächen kann örtlich variiert werden. (§ 9 (1) 21 BauGB)

13. Immissionschutz

a) Die Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthalts- und Büroräumen ist entsprechend den Anforderungen der in der Planzeichnung eingetragenen Lärmpegelbereiche gemäß der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" auszuführen. Die Außenbauteile in den festgesetzten Lärmpegelbereichen müssen mindestens folgenden Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung genügen:

Lärmpegelbereich (LPB): resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils:
Außenbauteile Büroräume
in Wohnungen > 30 dB(A)
III (Außenlärm tags 61-65 dB(A)) > 35 dB(A)
IV (Außenlärm tags 66-70 dB(A)) > 40 dB(A)

b) Für Schlafräume von Gebäuden in den Lärmpegelbereichen III und IV sind schalldämmende Lüftungen vorzusehen, soweit der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt wird. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 94 LBO)

1. Zulässig sind nur Werbeanlagen mit standortbezogener Eigenwerbung.

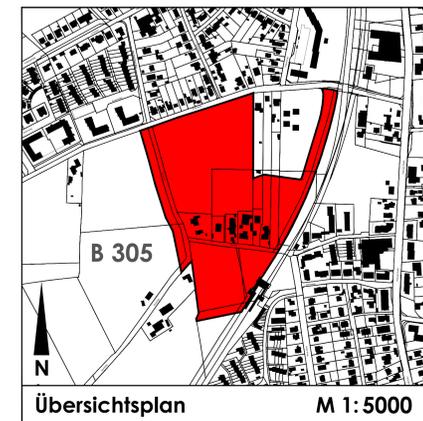
2. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben, Balloonwerbung und gas- oder luftgefüllte Werbeanlagen. Alle Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen.

3. Freistehende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen oberhalb der Brüstung des 1. Obergeschosses sind unzulässig.

Artenschutzrechtliche Hinweise

Alle Baumfällungen von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm und alle Gebäuderückbauten sind in einem Zeitraum von 1,12 bis zum 28.29.2 des Folgejahres durchzuführen. Alle übrigen Arbeiten zur Baufeldröschung (Baumfällungen, Rodungen, Abtrag von Vegetationsstrukturen) sind außerhalb der Vogelzeit im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.09.02. des Folgejahres durchzuführen.

Im Falle eines Rückbaus des Gebäudes Richtweg Nr. 24a sind für den Verlust des Brutplatzes der Dohle je Brutpaar 2 artspezifische Nistkästen ortsnah als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme zu installieren.



Stadt Norderstedt Amt 60 Fachbereich 601 Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr Planung																			
Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr. 305 "Richtweg"																			
Gebiet: zwischen U-Bahn-Linie 1, Buschweg, Buchenweg, westlich U-Bahn-Haltestelle Richtweg																			
Maßstab 1: 1000	Norderstedt, den 22.11.2017																		
<table border="1"> <thead> <tr> <th>Bearbeitet</th> <th>Name</th> <th>Datum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Geszeichnet</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Geändert</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Bearbeitet	Name	Datum	Geszeichnet			Geändert			Geändert			Geändert			Geändert			
Bearbeitet	Name	Datum																	
Geszeichnet																			
Geändert																			
Geändert																			
Geändert																			
Geändert																			