Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr. 314 Norderstedt "Ulzburger Straße / Rüsternweg"

Gebiet: südlich Heidbergstraße, westlich Ulzburger Straße, östlich U-Bahn, nördlich Rüsternweg, die externen Ausgleichsflächen befinden sich nördlich und südlich Schleswiger Hagen, westlich Kohtla-Järve-Straße

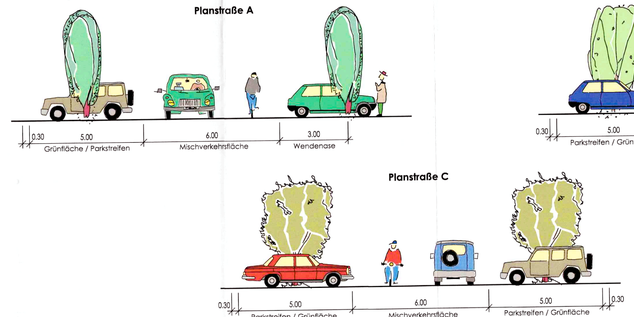
Es gilt die Baunutzungsverordnung von 2017

Teil A - Planzeichnung -

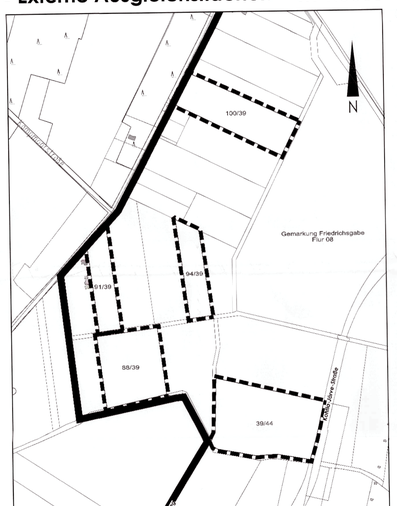
M 1:1000

M 1:100

Straßenquerschnitte



- Externe Ausgleichsflächen - M 1:5000



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 314 Norderstedt "Ulzburger Straße / Rüsternweg" für das Gebiet: südlich Heidbergstraße, westlich Ulzburger Straße, östlich U-Bahn, nördlich Rüsternweg, die externen Ausgleichsflächen befinden sich nördlich und südlich Schleswiger Hagen, westlich Kohtla-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

WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

z.B. (0.5)	Geschossflächenzahl (Höchstmaß)	§ 16 ff BauNVO
z.B. 0.4	Grundflächenzahl (Höchstmaß)	§ 16 ff BauNVO
z.B. III	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)	§ 16 ff BauNVO
z.B. OK 10.5 m	Höhe baulicher Anlagen (Höchstmaß) in ... Metern (m) über Normalhöhennull (ü. NHN), Gebäudehöhe (GH)	§ 16 ff BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO

Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
R+F	Rad- und Fußweg	
	Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Ein- und Ausfahrten	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken

	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken	
	Transformatorenstation	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Grünflächen

	Öffentliche Grünflächen	
	Parkanlage, ggf. mit Zweckbestimmung Pocket-Park oder Grünzug	§ 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 zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20
	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
	Anpflanzen von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
TGa	Tiefgaragen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Mit Geh- (Ge), Fahr- (Fa) und Leitungsrechten (Le) zu belastende Flächen, zu Gunsten Stadtwerke Norderstedt (SWN)	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
	Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (Sichtdreiecke)	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets	§ 16 Abs. 5 BauNVO
A/B	Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB

2. Nachrichtliche Übernahme

	Fläche zur Erhaltung von Knicks nach § 21 Abs. 1 LNatSchG	
	Knickschutzbereich	

3. Darstellung ohne Normcharakter

- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- z.B. 3 — Bezeichnung des Baugebiets
- z.B. 39 — Flurstücksbezeichnung
- Flurgrenze
- Vorhandene bauliche Anlagen
- Öffentliche Fuß- und Radwege im Grünzug
- Standort Baum
- Arkaden und Durchgänge
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs eines angrenzenden Bebauungsplans
- Erhaltenswerter Baum außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Teil B - Text -

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

1.1. In den allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen zulässig, sofern sie die Immissionswerte eines allgemeinen Wohngebietes einhalten, die erforderlichen Stellplätze in den festgesetzten Flächen untergebracht werden können und wenn der Nachbarschutz gewährleistet ist.

1.2. In den allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Gartenbaubetriebe und Tankstellen, grundsätzlich nicht zulässig.

1.3. In den allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 13 a BauNVO genannten Ferienwohnungen grundsätzlich nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1. Garagen- und Kellergeschosse bleiben bei der Bestimmung der Vollgeschosse unberücksichtigt.

2.2. In den Baugebieten WA 3 und WA 4 darf für die GRZ das Höchstmaß der BauNVO auf maximal 0,42 überschritten werden.

2.3. In den Baugebieten WA 2, WA 3 und WA 4 darf die zulässige Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO genannten baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, auf maximal 0,80 überschritten werden.

2.4. Im Baugebiet WA 1 darf die GRZ das Höchstmaß der BauNVO überschreiten. Im Baugebiet WA 1 darf die zulässige Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO genannten baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, auf maximal 0,82 überschritten werden.

2.5. In den Baugebieten WA 2 und WA 3 darf das Höchstmaß der BauNVO überschritten werden. In den Baugebieten WA 2 und WA 3 darf die zulässige Grundflächenzahl durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 und 2 genannten baulichen Anlagen auf maximal 0,62 überschritten werden.

2.6. In allen Baugebieten darf die GFZ das Höchstmaß der BauNVO überschreiten. Im Baugebiet WA 1 auf maximal 1,45, im Baugebiet WA 2 auf maximal 1,25, im Baugebiet WA 3 und im Baugebiet WA 4 auf maximal 1,35.

2.7. In allen Baugebieten darf die Sockelhöhe bezogen auf das Gelände eine Höhe von maximal 0,80 m nicht überschreiten. Ausnahmsweise dürfen die Gebäude entlang der Ulzburger Straße eine Sockelhöhe von maximal 1,30 m bezogen auf das angrenzende Gelände haben, wenn die festgesetzte Gebäudehöhe nicht überschritten wird.

2.8. In allen Baugebieten werden Staffelgeschosse auf den fünf- und sechsgeschossigen Gebäudeteilen ausgeschlossen.

2.9. Ausnahmsweise darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe in den einzelnen Baugebieten durch Dach- und Technikaufbauten sowie Solaranlagen um bis zu maximal 1,50 m überschritten werden, wenn diese Anlagen maximal 30 % der Dachflächen in Anspruch nehmen und sie nicht die Dachbegrünung beeinträchtigen.

3. Abweichendes Maß der Tiefe der Abstandflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 a BauGB)

3.1. Die nach LBO erforderlichen Abstandsflächen dürfen im Bereich der festgesetzten öffentlichen Fuß- und Radwege auf der gesamten Tiefe der Verkehrsfläche liegen, wenn aufgrund der festgesetzten Baugrenzen eine Überschneidung nicht zu erwarten ist.

4. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

4.1. Ausnahmsweise können in den Baugebieten die Baugrenzen durch Balkone um bis zu 2,00 m überschritten werden, wenn die Überschreitung festgesetzten Baumbestand nicht beeinträchtigt.

4.2. Ausnahmsweise sind Terrassen auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, wenn die Überschreitung nicht mehr als 10,00 m² je Terrasse beträgt und diese nicht in die Kronentraufbereiche festgesetzter Bäume ragen.

5. Nebenanlagen, Stellplätze, Carport und Garagen, einschließlich Tiefgaragen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1. Die Unterbringung der erforderlichen Stellplätze ist ausschließlich in Tiefgaragen zulässig.

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

5.3. Entlang der Ulzburger Straße und der Heidbergstraße und entlang der öffentlichen Grünflächen „Grünzug", sind zwischen der Baugrenze bzw. der Grenze der Tiefgarage und der Straßenbegrenzungslinie bzw. der öffentlichen Grünfläche, Nebenanlagen, die höher als 1,50 m sind, nicht zulässig. Davon ausgenommen sind die überdachten Fahrradabstellanlagen.

5.4. In allen Baugebieten sind, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, Nebenanlagen nur bis zu einer Größe von maximal 20,00 m² zulässig. Davon ausgenommen sind die überdachten Fahrradabstellanlagen.

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

6.1. Für die mit Anpflanzungsbindung festgesetzten Gehölze sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen, gemäß Pflanzliste, an derselben Stelle vorzunehmen (vgl. Anlage zur Begründung).

6.2. Ausnahmsweise können die festgesetzten Baumstandorte zur Anlage um bis zu 5,00 m variiert werden, wenn sich die Anzahl der Bäume dadurch nicht verringert.

6.3. Für festgesetzte anzupflanzende Bäume sind Pflanzgruben mit geeignetem Substrat mit mindestens 12,00 m³ durchwurzelbaren Raumes bei einer Breite von mindestens 2,00 m und einer Tiefe von mindestens 1,50 m herzustellen. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern.

6.4. Standorte für Leuchten, Verkehrsschilder etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.

6.5. Freiflächen auf Tiefgaragen müssen mit Ausnahme von Zuwegungen, Feuerwehraufstellflächen, Terrassenbereichen und Kinderspielflächen eine Erschichtüberdeckung von mindestens 0,50 m aufweisen und begrünt werden. Für Baumpflanzungen müssen die Freiflächen auf Tiefgaragen eine Erdschichtüberdeckung von mindestens 0,80 m aufweisen.

6.6. Tiefgaragenzufahrten sind in Höhe des umliegenden Geländers mit Pergolen zu überspannen und mit Schling- und Kletterpflanzen, gemäß Pflanzliste, auszurichten und dauerhaft zu begrünen (vgl. Anlage zur Begründung).

6.7. Herausragende Teile von Tiefgaragen einschließlich erforderlicher Abstursicherungen von mehr als 1,00 m Höhe sind mit Laubgehölzen, gemäß Pflanzliste, abzupflanzen (vgl. Anlage zur Begründung).

6.8. Bei den 3-geschossigen Gebäuden der Baufelder WA 1, WA 2 und WA 3 sind die Dachflächen der Staffelgeschosse, mit Ausnahme von technischen Aufbauten, mit einer mindestens 10 cm starken durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen und mindestens auf folgenden Flächenanteilen extensiv zu begrünen:
Baugebiet WA 1 90,00 m²
Baugebiet WA 2 160,00 m²
Baugebiet WA 3 190,00 m²

6.9. Einhausungen von Fahrradplätzen sind mit extensiven Dachbegrünungen zu versehen und an den Fassaden mit Schling- und Kletterpflanzen, gemäß Pflanzliste, dauerhaft zu begrünen (vgl. Anlage zur Begründung).

6.10. Die Fläche für Versorgungsanlagen ist allseitig einzugrünen, gemäß Pflanzliste (vgl. Anlage zur Begründung).

6.11. Dächer von Nebenanlagen mit Flachdach- oder flach geneigtem Dach bis 10° Dachneigung sind extensiv zu begrünen.

6.12. Für die Baumpflanzungen sind mittelkronige, standortgerechte Laubbäume, gemäß Pflanzliste, zu verwenden (vgl. Anlage zur Begründung).

7. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

7.1. Für die mit Erhaltungsbindung festgesetzten Gehölze sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen, gemäß Pflanzliste, vorzunehmen (vgl. Anlage zur Begründung).

7.2. Innerhalb der festgesetzten Kronenbereiche und der in den Geltungsbereich hineinragenden Kronenbereiche einschließlich eines 1,50 m breiten Schutzstreifens der mit Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind dauerhafte Abgrabungen, Geländeauffüllungen, Nebenanlagen (auch bauordnungsrechtlich genehmigungsfreie und in den Abstandsflächen zulässige Anlagen), Stellplätze, Zuwegungen, Terrassen und sonstige Versiegelungen unzulässig.

7.3. Wege, Ver- und Entsorgungsleitungen sind grundsätzlich außerhalb der Wurzelbereiche der zu erhaltenden Bäume zu verlegen. Abweichungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn der Erhalt der Bäume durch fachgerechten Kronenschnitt und /oder fachgerechte Wurzelbehandlung gesichert wird.

8. Maßnahmen zum Schutz für Boden und Wasserhaushalt (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und 20 BauGB)

8.1. Zuwegungen außerhalb von unterbauten Flächen sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind hier nicht zulässig.

8.2. Die Flächen von oberirdischen Stellplätzen und Zufahrten sind zu versiegeln.

8.3. Unbelastetes Oberflächenwasser der Baugebiete ist, soweit technisch möglich, im Plangebiet zu versickern.

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

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

9. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

9.1. In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Pocket-Park" sind im Traufbereich der festgesetzten Bäume das Relief und der Boden zu erhalten. Fußwege mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau sind zulässig.

9.2. Der „Pocket-Park" ist naturnah mit extensiven Wiesenflächen und Waldstreifen zu gestalten.

9.3. Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Grünzug" ist als extensive Wiesenfläche zu entwickeln.

10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

10.1 Den Eingriffen in die Schutzgüter Boden und Arten und Lebensgemeinschaften werden 13.833 Ökopunkte aus dem Ökokonto Friedrichsgabe der EGNO (Gemarkung Friedrichsgabe, Flur 08, Flurstücke 91/39, 88/39, 94/39, 39/44, 100/39) mit den Zielbiotoptypen artenreiches ungedüngtes Grünland, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Kleingewässer, Weidenfeuchtgebüsch und boden-saure Laubwälder zugeordnet. Diese Flächen werden anteilig dem Bebauungsplan Nr. 314 Norderstedt „Ulzburger Straße / Rüsternweg" zugeordnet.

2. Den Eingriffen in Gehölzbestände mit Waldstatus wird eine Ersatzaufforstungsfläche von 1,35 ha Größe auf dem Flurstück 64, Flur 04, Gemarkung Quickborn zugeordnet.

11. Festsetzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

11.1. Die bauliche Nutzung der Baugebiete WA 1 und WA 2 ist nur zulässig, wenn das künstliche Auffüllungsmaterial im Bereich der Fläche „A" unter fachgutachterlicher Begleitung bis auf den gewachsenen Boden entfernt wurde. Der Umfang der Auffüllung ist beim Aushub durch einen Sachverständigen festzustellen und zu dokumentieren.

11.2. Die bauliche Nutzung des Baugebietes WA 4 ist nur zulässig, wenn die Bodenbelastungen auf der Fläche „B" in den Bereichen, die von tiefbaulichen Maßnahmen betroffen sind, ausgekoffert wurden. Auf den Flächen, die nicht von baulichen Maßnahmen berührt werden, ist die obere Bodenschicht bis zu einer Tiefe 0,35 cm auszuheben und mit unbelastetem, nicht bindigem Boden abzudecken.

11.3. Ausnahmsweise kann auf die Abdeckung verzichtet werden, wenn gutachterlich durch Bodenuntersuchungen nachgewiesen wird, dass die chemische Beschaffenheit des vorhandenen Oberbodens unterhalb der Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) für Wohngebiet liegt.

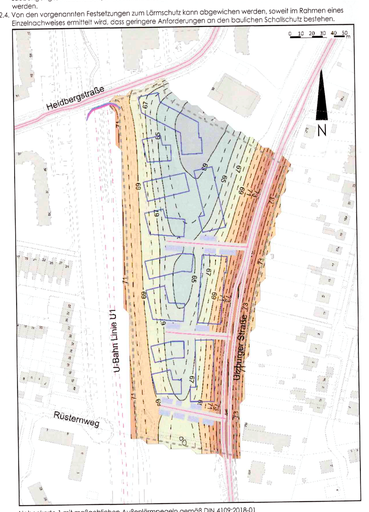
12. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

12.1. Die Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen ist entsprechend den in der Nebenkarte dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegeln gemäß DIN 4109:2018-01 „Schallschutz im Hochbau" auszuführen.

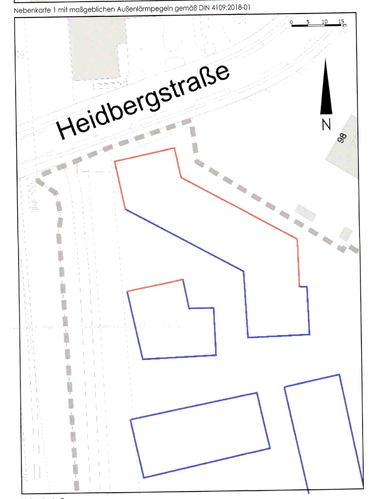
12.2. Zum Schlafen genutzte Räume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, soweit der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt wird.

12.3. An den in der Nebenkarte 2 rot gekennzeichneten Fassaden im Wohngebiet WA 1 sind vorzugsweise nicht-schutzbedürftige Räume (beispielsweise Flure, Bäder, Abstellräume, Küchen) anzuordnen. Soweit an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassadenabschnitten schutzbedürftige Räume angeordnet werden, sind vor den Fenstern der schutzbedürftigen Räume geeignete Vorsatzschalen (beispielsweise verglaste Loggien, verglaste Laubengänge, Prallscheiben) anzuordnen. Dies gilt nicht, soweit die Fenster als nicht-öffenbare Fenster ausgebildet werden.

12.4. Von den vorgenannten Festsetzungen zum Lärmschutz kann abgewichen werden, soweit im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz bestehen.



Nebenkarte 1 mit maßgeblichen Außenlärmpegeln gemäß DIN 4109:2018-01



Nebenkarte 2

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

1. In allen Baugebieten sind ausschließlich Flachdächer bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 10° zulässig.
2. In allen Baugebieten sind als Fassadenmaterial nur Verblendziegel in roten und rot-braunen Farbtönen zulässig. Untergeordnete Gebäudeflächen können auch in Putz oder Holz, in hellen Farbtönen (weiß, creme, beige), im Ton der Verblendziegel oder in Holzfarbe hergestellt werden.
3. In allen Baugebieten sind Werbeanlagen ausschließlich an der Stätte der Leistung, als Flachwerbeanlage, an der Hausfassade zulässig.
4. Die Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen.
5. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie Lichtwerbung sind unzulässig.
6. Für Einfriedungen zur Abgrenzung der Wohnbauflächen zur Ulzburger Straße sind ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen (siehe Pflanzliste), in die Drahtzäune integriert sein können, zulässig. Diese Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m zulässig (vgl. Anlage zur Begründung).
7. Sonstige Einfriedungen innerhalb der Baugebiete sind ausschließlich aus Laubholzhecken, gemäß Pflanzliste, zulässig, in die Drahtzäune integriert sein können. Diese Einfriedungen dürfen eine Höhe von maximal 1,50 m aufweisen (vgl. Anlage zur Begründung).
8. Südlich und nördlich der Wendeanlage in der Planstraße B sind in einem Abstand von 1,00 m zur Straßenbegrenzungslinie keine Einfriedungen zulässig.
9. Zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen: Ulzburger Straße im Osten und Heidbergstraße im Norden, sind zusätzlich Mauern zulässig, die aus Naturstein oder im gleichen Material wie das Hauptgebäude hergestellt sind. Diese Einfriedungen sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,80 m zulässig.
10. In den Baugebieten sind zu den öffentlichen Flächen (Straßenverkehrsflächen und Grünflächen) Lamellen- und Flechtzäune unzulässig.
11. Im Bereich der Sichtdreiecke dürfen Nebenanlagen, Einfriedigungen und Bewuchs die Höhe von 0,70 m über Fahrbahnoberkante nicht überschreiten.

Hinweise

1. Zu diesem Bebauungsplan gehört eine textliche Begründung.
2. Zu erhaltende Gehölze sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen, entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu schützen (gemäß DIN 18920, RAS-LP-4). Die Wurzelbereiche (= 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.
3. Aus Artenschutzgründen sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:
   - Fällung von Gehölzen im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28./29.02., bei Einzelbäumen mit > 30 cm Stammdurchmesser erst ab 01.12.
   - Erhalt der Eiche Nr. 8 im „Pocket-Park", gemäß grünplanerischem Fachbeitrag, als Habitatbaum mit eingekürzter Krone
   - Abschirmung des Redders am Rüsternweg vor künstlicher Beleuchtung. Verwendung von LED mit warm-weißem Licht. 3000 Kelvin. Minimierung der Lichtstärke
   - Anbringung von 4 Fledermauskästen sowie 4 Kästen für Höhlenbrüter im Redder sowie in den Bäumen im Pocket-Park gemäß Vorgaben des Artenschutzbeitrags
4. Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone II des Wasserschutzgebietes Langenhorn-Glashütte. Die Vorschriften der Verordnung sind einzuhalten. Die geplante Versickerung des anfallenden gesammelten Niederschlagswassers bedarf der Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Segeberg zu beantragen. Analog gilt dieses beim Bau und der Nutzung von baulichen Anlagen.
5. Das belastete Material der Baugebiete WA 1, WA 2 und WA 4 ist geordnet und fachgerecht zu entsorgen. Die untere Bodenschutzbehörde und die untere Abfallbehörde sind zu beteiligen und die Arbeiten sind bei der Behörde anzuzeigen.
6. Die DIN 4109 kann bei der Stadt Norderstedt im Bereich Stadtplanung, Rathausallee 50, 22846 Norderstedt zu den Öffnungszeiten des Rathauses eingesehen werden.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr vom 04.06.2015 und dem geänderten Aufstellungsbeschluss vom 03.06.2021.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Hamburger Abendblatt – Norderstedter Teil am 30.03.2016 erfolgt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 14.04.2016 und vom 15.04.2016 bis 13.05.2016 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 28.04.2016 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat am 03.06.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.06.2021 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 28.06.2021 bis 13.08.2021 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 16.06.2021 im Hamburger Abendblatt – Norderstedter Teil ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung des Planentwurfes und der nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.norderstedt.de/bebauungsplan zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich ins Internet eingestellt.

Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 09.11.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 09.11.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Norderstedt, den 19. 01. 2022

Stadt Norderstedt
Roeder
Oberbürgermeisterin

2. Der katastermäßige Bestand am 25.11.21 ~~sowie die geometrischen Festlegungen~~ der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Elmshorn, den 19. APR. 2022

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein
Regierungsvermessungsrätin

3. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Norderstedt, den 19. 01. 2022

Stadt Norderstedt
Roeder
Oberbürgermeisterin

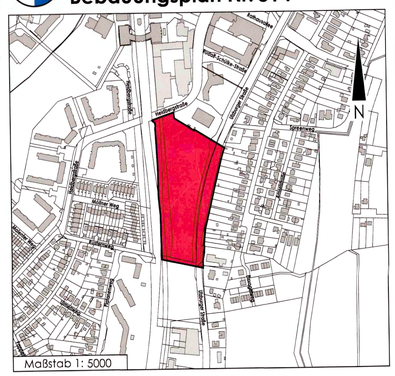
4. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 04.02.2022 im Hamburger Abendblatt – Norderstedter Teil 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, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mithin am 04.02.2022 in Kraft getreten.

Norderstedt, den 04. 02. 2022

Stadt Norderstedt
Roeder
Oberbürgermeisterin

Stadt Norderstedt

Bebauungsplan Nr. 314



Maßstab 1 : 5000

Amt 60 Fachbereich 601	Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr Planung
Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr. 314 Norderstedt "Ulzburger Straße / Rüsternweg" Gebiet: südlich Heidbergstraße, westlich Ulzburger Straße, östlich U-Bahn, nördlich Rüsternweg, die externen Ausgleichsflächen befinden sich nördlich und südlich Schleswiger Hagen, westlich Kohtla-Järve-Straße	
Maßstab 1:1000	Norderstedt, den 16.08.2021

	Name	Datum
Bearbeitet	Kraker	10.11.2020
Gezeichnet	Mühlbauer/ Jeß-Depe	10.11.2020
Ergänzt	Mühlbauer/ Jeß-Depe	19.05.2021
Geändert		
Geändert		
Geändert		