

**Anlage 4:** zur Vorlage Nr.: B 14/0439 des Stuv am 06.11.2014

**Betreff:** Bebauungsplan Nr. 308 Norderstedt

**Hier:** Vorentwurf des Bebauungsplans



## SATZUNG DER STADT NORDERSTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 308 "KÖNIGSBERGER STRASSE"

Für das Gebiet der Flurstücke 58/2 und 58/7, Flur 14 der Gemarkung Garstedt.

Bearbeitung : 06.10.2014

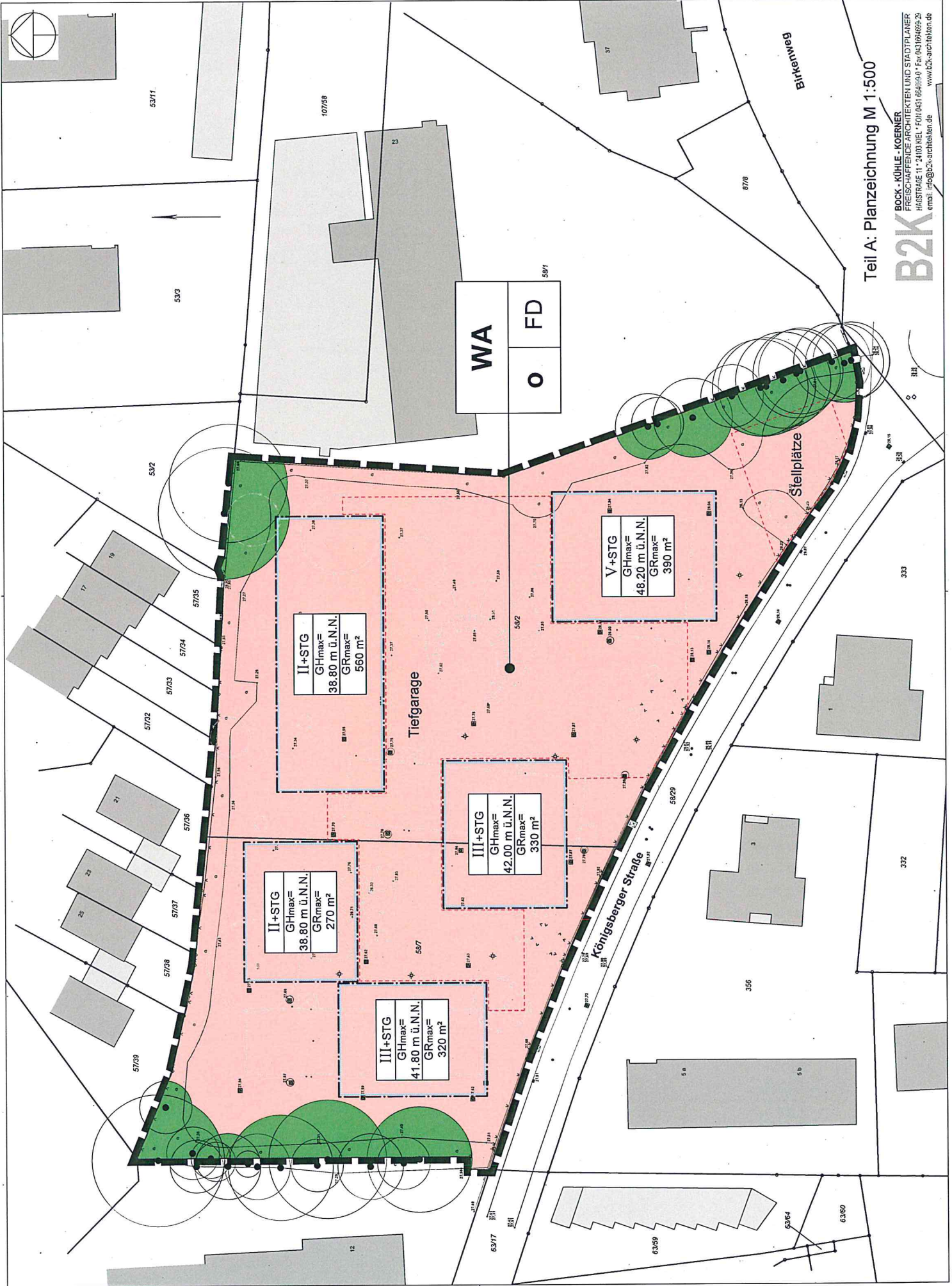
**Vorkonzept**

**B2K** BOCK - KÜHLE - KOERNER  
FREISCHAFFENDE ARCHITEKTEN UND STADTPLANER  
HARSTRASSE 11 \* 24103 KIEL \* FON 0431 664699-0 \* Fax 0431 664699-29  
email: info@b2k-architekten.de www.b2k-architekten.de

GEÄNDERT:

ART DES VERFAHRENS:  REGEL-  
VERFAHREN  VORHABEN- UND ERSCHLIESS-  
UNGSPLAN (§ 12 BauGB)  EINFACHER BEBAUUNGS-  
PLAN (§ 30 (3) BauGB)  VEREINFACHTES  
VERFAHREN (§ 13 BauGB)  BESCHLEUNIGTES VERFAHREN (B-PLÄNE  
DER INNENENTWICKLUNG § 13a BauGB)

STAND DES VERFAHRENS:  § 3(1) BauGB  § 4(1) BauGB  § 4a(2) BauGB  § 4(2) BauGB  § 3(2) BauGB  § 4a(3) BauGB  § 1(7) BauGB  § 10 BauGB



WA
O
FD

II+STG
GHmax=
38.80 m ü.N.N.
GRmax=
560 m <sup>2</sup>

V+STG
GHmax=
48.20 m ü.N.N.
GRmax=
390 m <sup>2</sup>

III+STG
GHmax=
42.00 m ü.N.N.
GRmax=
330 m <sup>2</sup>

II+STG
GHmax=
38.80 m ü.N.N.
GRmax=
270 m <sup>2</sup>

III+STG
GHmax=
41.80 m ü.N.N.
GRmax=
320 m <sup>2</sup>

Stellplätze

Tiefgarage

Königsberger Straße

Bitkenweg

Teil A: Planzeichnung M 1:500

**B2K**  
 BOCK · KÜHLE · KOERNER  
 FREISCHAFFENDE ARCHITECTEN UND STADTPLANER  
 HAARSTRASSE 11 · 24103 KIEL · Fon 0431 664699-29  
 email: info@b2k-architekten.de  
 www.b2k-architekten.de

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

PLANZEICHEN

ERLÄUTERUNGEN

RECHTSGRUNDLAGEN

## 1. FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  
des Bebauungsplanes Nr. 308

§ 9 Abs. 7 BauGB

### ART DER BAULICHEN NUTZUNG



Allgemeines Wohngebiet

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
+ § 4 BauNVO

### MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

GRmax=  
330m<sup>2</sup>

maximale Grundfläche, z.B. 330m<sup>2</sup>

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
+ § 16 Abs. 2 + 3, § 19 BauNVO

III+STG

Zahl der Vollgeschosse als Höchstmass,  
z.B. III + Staffelgeschoss

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
+ § 16 Abs. 2 + 3, § 20 BauNVO

### HÖHE BAULICHER ANLAGEN ALS HÖCHSTMASS

GH  
max. 42.00m

Maximal zulässige Gebäudehöhe ü.N.N.  
z.B. 42.00 m

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
+ § 16 Abs. 2 + 3, § 18 BauNVO

### BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN

O

Offene Bauweise

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
+ § 22 BauNVO



Baugrenze

§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB  
+ § 23 BauNVO

### GEBÄUDEGESTALTUNG

FD

Flachdach

§ 9 Abs. 4 BauGB  
+ § 84 LBO

### PLANUNGEN, NUTZUNGSREGELUNGEN, MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT



Baum, zu erhalten

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

### SONSTIGE PLANZEICHEN









Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze,  
Garagen und Gemeinschaftsanlagen

§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Zweckbestimmung:  
Tiefgarage  
Stellplätze

## 2. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

	Flurstücksgrenze, vorhanden
57/8	Flurstücksbezeichnung
	Bebauung, vorhanden
 27.55	Geländehöhenpunkt vorhanden mit der Höhenangabe über N.N.
	Baum, künftig fortfallend
	Böschung, künftig fortfallend
	Bebauung, künftig fortfallend

**1. Art der baulichen Nutzung**

**(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 und § 4 BauNVO)**

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässigen Nutzungen nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für sportliche Zwecke sowie gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht zulässig. Die nach § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sind nur ausnahmsweise zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1, 2 BauGB i.V.m. § 18, 22, 23 BauNVO)**

2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet 1 (WA 1) wird eine offene Bauweise festgesetzt.

2.2 Maximale Gebäudehöhen ü.N.N. (GHmax. ü.N.N.)

In dem Allgemeinen Wohngebiet werden die maximal festgesetzten Gebäudehöhen [GH] durch die Höhenangabe über N.N. festgesetzt und werden begrenzt durch den höchsten Punkt des Daches einschließlich der Gauben und Dachaufbauten. Sie dürfen ausnahmsweise durch technische Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen, Aufzugsüberfahrten) um maximal 1,00 m überschritten werden.

2.3 In dem Allgemeinen Wohngebiet ist eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Loggien und Fluchtstiegen bis zu einer Breite von maximal 7,00 m und einer Tiefe von maximal 1,50 m zulässig.

**3. Gestaltung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO S.-H.)**

Festsetzungen zur Gestaltung von Fassaden und Dacheindeckungen werden im weiteren Planungsverlauf getroffen.

**4. Stellplatzflächen und Nebenanlagen (§9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)**

In dem Allgemeinen Wohngebiet ist die zulässige Grundfläche von Stellplätzen, überdachten Stellplätzen (sog. Carports), Nebenanlagen, Garagen und Tiefgaragen sowie deren Zufahrten und genehmigungsfreien baulichen Anlagen gem. der LBO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sowie innerhalb der dafür festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig.

**5. Grünordnung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB)**

Die gekennzeichneten, markanten Einzelbäume sind zu erhalten, abgängige Bäume sind zu ersetzen. Bei Baumaßnahmen im Umfeld dieses Baumbestandes sind die Schutzbestimmungen und Maßnahmen in den einschlägigen Vorschriften [DIN 18920 und Richtlinien für die Anlage von Straßen (RAS-LP 4 von 1999), Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“] zu berücksichtigen.

*Hinweise zur Grünordnung:*

*Artenschutzrechtlich begründete Vorkehrungen und Maßnahmen*

*Die sich aus der artenschutzrechtlichen Stellungnahme ergebenden Vorkehrungen (insbesondere hinsichtlich der Bauzeitenregelung bei Gehölzfällungen und -rodungen) und Kompensationsmaßnahmen sind zu beachten bzw. umzusetzen.*