

Bebauungsplan Nr. 318 „an der Straße Achternfelde“

Norderstedt, 6. Dezember 2018

Beschluss: Abwägung der Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung und
öffentliche Auslegung, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Satzungsbeschluss

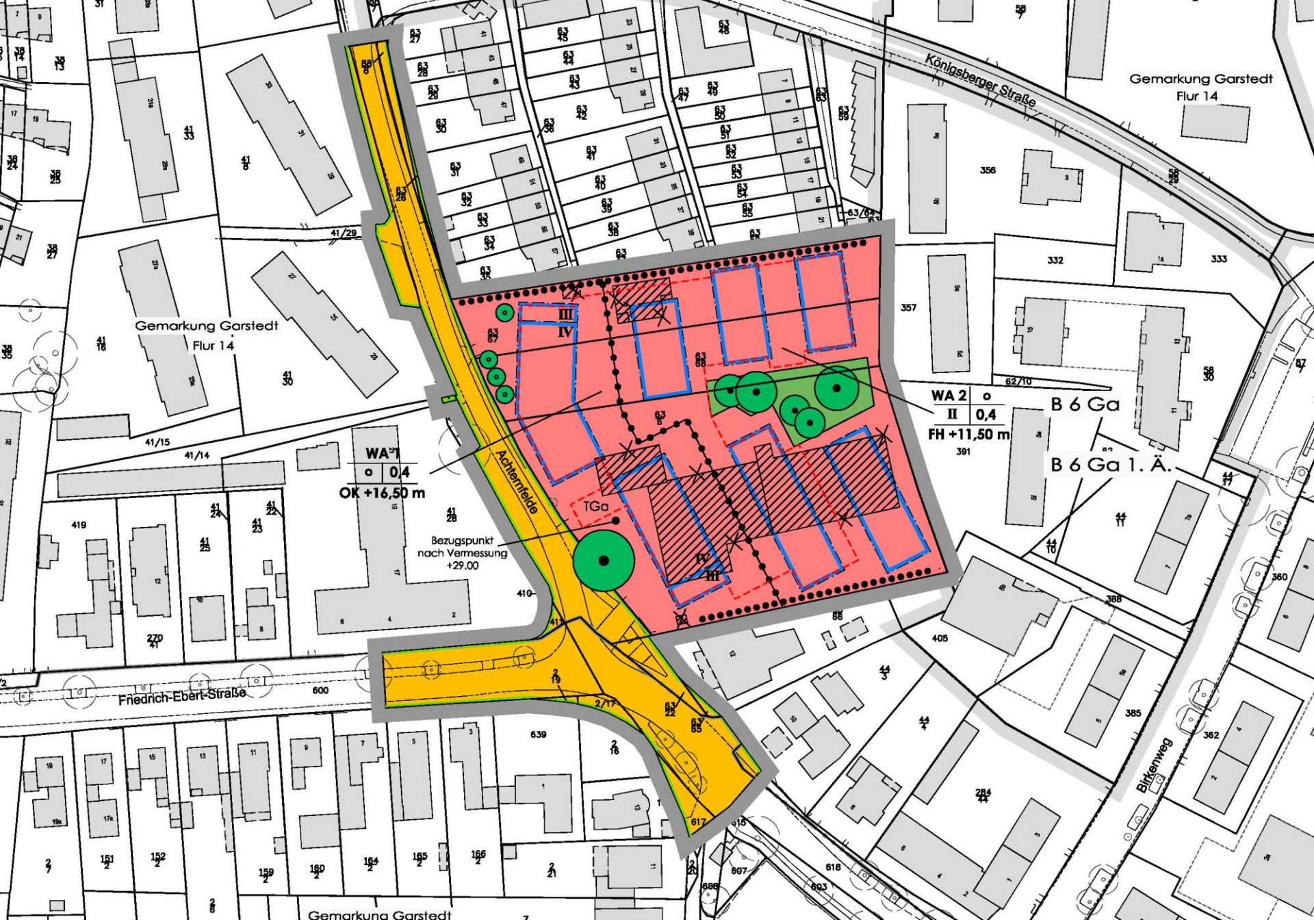


Achternfelde

Friedrich-Ebert-Straße

Achternfelde





Entwurf des Bebauungsplans, TÖB / ÖA, 05-06/2018

Themen der eingegangenen Stellungnahmen:

- Träger öffentlicher Belange:

- 1 **Hinweis Kampfmittelräumdienst (mglw. Zufallsfunde)**
- 2 **Nachfrage der UNB zur Nachreichung des Artenschutzgutachtens**
- 3 **Hinweise zur wasserrechtlichen Erlaubnis zur Niederschlagsversickerung und Nutzung geothermischer Anlagen (Wasserschutzgebiet)**
- 4 **Hinweis Sozialplanung: Wachsender Bedarf an Kindertagesplätzen:**
>> Kita ist im WA grundsätzlich zulässig, hier kein geeigneter Standort für eine Kita. Fußläufig Kita Tannenhofstr./Schillerstraße und am Siedlerweg. Bedarf ist seitens der Verwaltung erkannt.

- Öffentlichkeit:

- 1 **Reduzierung der Höhe der Reihenhausbebauung, Beachtung der Abstände zu den Nachbarn**
>> Höhen sind angemessen, Abstände sind grundsätzlich berücksichtigt und im Bauantrag zu überprüfen, keine Anpassung.
- 2 **Sorge vor Verschattung der Nachbarschaft**
>> Verschattung wurde geprüft, keine erhebliche Beeinträchtigung.
- 3 **Erhalt der Buchenhecke im Norden**
>> Erhalt ist bereits festgesetzt, Schutzmaßnahmen im Bauantragsverfahren als Auflagen.
- 4 **Beweissicherungsverfahren**
>> privatrechtliche Klärung mit dem Bauherren möglich.

Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr. 318 Norderstedt "an der Straße Achternfelde"

Gebiet: Abschnitt Achternfelde und Flurstücke 63/6, 63/67, 63/68, Flur 14, Gemarkung Garstedt

Es gilt die Baunutzungsverordnung von 1990

Teil A - Planzeichnung

M 1:1000



Zeichenerklärung

Planzeichen	Bezeichnung	Rechtsgrundlage
1. Festsetzungen (Anordnungen normativen Inhalts)		
Art der baulichen Nutzung		
WA	Allgemeines Wohngebiet mit Nummerierung	§ 4 BauVO
Maß der baulichen Nutzung		
0,4	Grundflächenzahl (Höchstmaß)	§ 16 § BauVO
2,8 III	Jahr der Vollgeschosse (Höchstmaß)	§ 16 § BauVO
OK + 14,50	Oberkante der baulichen Anlage (Höchstmaß), in m über Bezugspunkt	§ 16 § BauVO
III + 11,50	Rückhöhe (Höchstmaß), in m über Bezugspunkt	§ 16 § BauVO
> 20,00 über NH	Bezugspunkt nach Vermessung in m über NH	§ 16 § BauVO
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		
o	Offene Bauweise	§ 16 § BauVO
—	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauVO
Verkehrsfächen		
■	Stadionverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
■	Stadionbaugrenzungslinie, durch gegenüberliegende Flächen beschränkt (Zweckbestimmung)	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Grünflächen		
■	Private Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		
○	Anpflanzung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 23a BauGB
○	Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB
■	Umpflanzung von Flächen mit Bindungen für Pflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB
Sonstige Planzeichen		
■	Tiefgarage	§ 9 Abs. 22 BauGB
■	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
2. Darstellung ohne Normcharakter		
■	Vorhandene Flurstücksgrenzen	
■	Vorhandene bauliche Anlagen	
■	Standort Baum	
■	Akkord- und Durchgänge	
■	Zukünftig entfallende Gebäude	
■	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs eines angrenzenden Bebauungsplans	

Teil B - Text

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- Art der baulichen Nutzung**
 - In dem allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 3 BauVO ausnahmsweise zulässige Gartenbaubetriebe und Tierställe nicht zulässig (§ 9 (1) BauGB).
 - In dem allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 BauVO allgemein zulässigen nicht ständigen Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zulässig (§ 9 (1) BauGB).
- Maß der baulichen Nutzung**
 - Organe- und Klettergeschosse liegen bei der Bestimmung der Vollgeschosse unberücksichtigt (§ 9 (1) BauGB).
- Bauweise, überbaubare Grundstücke/Fläche**
 - Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen können für Balkone bis zu einer Tiefe von 2 m sowie durch einseitigen Treppenaufbau bis zu einer Tiefe von 3 m zugelassen werden (§ 9 (1) BauGB).
- Grünflächen**
 - Innereit der privaten Grünflächen ist die Anlage von Kinderspielflächen oder Märgen unzulässig (§ 9 (1) BauGB).
 - Abgaltungen oder Aufschüttungen innerhalb der privaten Grünfläche sind unzulässig (§ 9 (1) BauGB).
- Wasser, Boden, Entfaltungen**

Maßnahmen zur Sicherung des Wasserhaushalts, Grundwasserschutzes

 - Die unterirdische Oberflächennutzung von Oberflächen, Wässern und anderen befestigten Flächen, von denen kein Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser zu erwarten ist, ist auf dem jeweiligen Grundstück zu vermeiden (§ 9 (1) 16 i. V. m. Nr. 20 BauGB).

Pflanzbindungen und Pflanzflächen

 - Bepflanzungen**
 - Zu erhaltenen Grünflächen sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (gemäß DIN 19203, RAL 5214). Die Mindestbreite der Pflanzfläche muss plus 1,50 m nach allen Seiten und von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten. Bei Grundwasseranliegen, die länger als vier Wochen andauern, ist eine Bewässerung der im Wirkungsbereich betroffenen Baumbestände vorzusehen (§ 9 (1) 21 BauGB).
 - Für den gemäß Baumschutzverordnung zum Ausgleich mit Anpflanzungen und Erhaltungsbinding festgesetzten Einzelbaum sowie für die weitere zusätzliche neu zu pflanzende Einzelbäume sind standortgerechte, mindestens 2 m hohe, gelbe Bäume (gem. Planzeichen) zu verwenden. Bei Abgang ist eine geschweifte Ersatzpflanzung vorzusehen (§ 9 (1) 25 a und b BauGB).
 - Für neu zu pflanzende Bäume innerhalb befestigter Flächen sind Pflanzgruben mit mindestens 12 m² Grundrückenraum, die eine Breite von mindestens 2 m und einer Tiefe von mindestens 1,5 m herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen Überfluten mit 400 zu sichern. Standorte für Leuchten, Trafostationen etc. sind innerhalb der Baumbestände nicht zulässig (§ 9 (1) 25 b BauGB).
 - In Küstennähe ist zgg. eines 1,50 m breiten Schutzstreifens der mit Erhaltungsgebot besetzten Bäume und dauerhafte Abgängen, Grünflächen, Grünbepflanzungen, Heckenanlagen nach baurechtsgemäß genehmigter Anlage und in den Abschnitten zulässige Anlagen, Bestände, Terrassen, Feuerwehrrücklagen und sonstige Vorrichtungen unzulässig. Vieh- und Erntegüterentladungen sind grundsätzlich außerhalb des Wirkungsbereichs der zu erhaltenen Bäume zu verlegen (§ 9 (1) 25 b BauGB).
 - Zu erhaltenen Bäume in zukünftig befestigten Flächen sind mit einer offenen Vegetationsdecke von mindestens 12 m² zu versehen, die gegen Überfluten zu sichern ist. Verengungen im Wurzelbereich sind unzulässig (§ 9 (1) 25 b BauGB).
 - Es ist eine Heckpflanzung aus einheimischen Laubbäumen (gem. Planzeichen) in einer Breite von 2 m an der nördlichen und südlichen Grenze des Pflanzstreifs als Abgrenzung zu benachbarten Wohnbereichen zu sichern und zu erhalten (§ 9 (1) 25 b BauGB).
 - Freistehende Müllboxen, Müllarmbühnen, Standorte für Recyclingbehälter etc. sind in voller Höhe dauerhaft durch Keller- oder Randbänke oder eine vorzufführende Laubstillebänke (gem. Planzeichen) einzusichern (§ 9 (1) 25 b BauGB).
- Dachgestaltung**
 - Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis 15 Grad sind flachzeitig zu gestalten. Anhängen sind Dachstühle, Ständerbauten und andere behaltene Aufbauten (§ 9 (1) 25 a BauGB).
- Tiefgaragen**
 - Die nicht oberirdischen Teile von Tiefgaragen sind dauerhaft flachgedeckt intensiv zu begrünen. Die Mindestbegrünung mit Boden/Substrat muss 8,50 m betragen. Tiefgaragen sind mit besonderer Sorgfalt zu überwachen. Seltene Aufbauten sind mit Schling- und/oder Kletterpflanzen (gem. Planzeichen) dauerhaft zu begrünen (§ 9 (1) 25 a BauGB).

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

- Zulässig sind nur Werkleistungen mit standortbezogener Eigenplanung
- Zulässig sind Werkleistungen mit wechselladendem und beweglichem Licht sowie Liechtbewegung in gelbem Farbton. Balkenbewehrung sind gelbe oder gelblichweiße Werkzeuge. Als Werkzeuge sind Bettlöcher auszuführen
- Freistehende Werkzeuge sind ohne Werkzeuge oberhalb der Brüstung des 1. Obergeschosses nicht zulässig

Hinweise

- Zu diesem Bebauungsplan gehört eine technische Begründung
- Die Baumschutzsatzung der Stadt Norderstedt ist zu berücksichtigen
- Zu erhaltenen Grünflächen sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (gemäß DIN 19203, RAL 5214). Die Mindestbreite der Pflanzfläche muss plus 1,50 m nach allen Seiten und von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten. Bei Grundwasseranliegen, die länger als vier Wochen andauern, ist eine Bewässerung der im Wirkungsbereich betroffenen Baumbestände vorzusehen
- Die DIN 19203 kann bei der Stadt Norderstedt im Bereich Stadtplanung, Rathausallee 50, 22844 Norderstedt, zu den Öffnungszeiten des Rathauses eingesehen werden
- Alle Baufälligkeiten von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm und alle Geländeerhebungen sind in einem Zeitraum von 12 bis zum 28.02.02. des Folgejahres durchzuführen. Alle längeren Arbeiten zur Baufälligkeit (Baumfällungen, Holzlagern, Abtrag von Vegetationsmaterialien) sind außerhalb der Vegetationszeit im Zeitraum von 01.10. bis zum 28.02. des Folgejahres durchzuführen
- Sollten eine unterirdische Form der Verankerung des geneigten Niederschlagswassers oder der Bau- und/oder die Nutzung von geneigten Anlagen in Erwägung gezogen werden, so bedarf dieses jeweils der Erläuterung einer wesentlichen Erläuterung. Der Antrag muss rechtzeitig vor Baubeginn an die urbane Wasserbehörde des Kreises eingereicht werden



Übersichtsplan

M 1:5000

Stadt Norderstedt	
Amf 60 Stadtenwicklung, Umwelt und Verkehr	
Fachbereich 60 Planung	
Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr. 318 Norderstedt	
Gebiet: Abschnitt Achternfelde und Flurstücke 63/6, 63/67, 63/68, Flur 14, Gemarkung Garstedt	
Satzungs- und Abwägungsbeschluss	
Mallstab 1:1000	Handverf. dat. 20.11.2018