

# Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr. 242 Norderstedt

## "Gewerbegebiet nördl. Umgehung Fuhlsbüttel"

Gebiet: Niendorfer Straße 200, zwischen dem Flughafen Fuhlsbüttel und der Niendorfer Straße

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 21.02.2006 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 242 Norderstedt "Gewerbegebiet nördl. Umgehung Fuhlsbüttel" für das Gebiet Niendorfer Straße 200, zwischen dem Flughafen Fuhlsbüttel und der Niendorfer Straße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

### Zeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
<b>1. Festsetzungen (Anordnungen normativen Inhalts)</b>		
<b>Art der baulichen Nutzung</b>		
GE	Gewerbegebiete	§ 9 BauNVO
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		
0,4	Grundflächenzahl (Höchstmaß)	§ 16 ff BauNVO
0,8	maximale Höhe baulicher Anlagen in ... m über Flughafen-Bemessungspunkt (16,15 m ü. NN)	
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>		
Baugrenze	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
<b>Verkehrsflächen</b>		
Strassenverkehrsflächen	Strassenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Rad- und Fußweg	Rad- und Fußweg	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Ein- bzw. Ausfahrtsbereich	Ein- bzw. Ausfahrtsbereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Ein- und Ausfahrtsbereich	Ein- und Ausfahrtsbereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
<b>Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen</b>		
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
<b>Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses</b>		
Wasserflächen	Wasserflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
Umgränzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	Umgränzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
Regenrückhaltebecken	Regenrückhaltebecken	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
<b>Flächen für die Landwirtschaft und Wald</b>		
Flächen für Wald	Flächen für Wald	§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB
<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>		
Umgränzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	Umgränzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	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. 25a BauGB
Erhaltung von Bäumen	Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Umgränzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Umgränzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Umgränzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	Umgränzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Umgränzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	Umgränzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts	§ 9 Abs. 6 BauGB
Biotope nach § 15a	Biotope nach § 15a	§ 9 Abs. 6 BauGB
<b>Sonstige Planzeichen</b>		
Mit Geh- (gel), Fahr- (rot) und Leitungsrechten (blau) zu belastende Flächen zu Gunsten der Stadt Norderstedt (StN), Stadtwerke Norderstedt (StWN), schmale Darstellung	Mit Geh- (gel), Fahr- (rot) und Leitungsrechten (blau) zu belastende Flächen zu Gunsten der Stadt Norderstedt (StN), Stadtwerke Norderstedt (StWN), schmale Darstellung	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
Abgränzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugruben, oder Abgränzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugrubens	Abgränzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugruben, oder Abgränzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugrubens	§ 16 Abs. 5 BauNVO
Umgränzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	Umgränzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind	§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
Leitungs- und Schutzzaun für Amphibien	Leitungs- und Schutzzaun für Amphibien	
<b>2. Nachrichtliche Übernahme</b>		
Lärmpegelbereich V	Lärmpegelbereich V	
Lärmpegelbereich VII	Lärmpegelbereich VII	
<b>3. Darstellung ohne Normcharakter</b>		
Vorhandene Flurstücksgrenzen	Vorhandene Flurstücksgrenzen	
Bezeichnung des Baugrubens	Bezeichnung des Baugrubens	
Flurstücksbezeichnung	Flurstücksbezeichnung	
Vorhandene bauliche Anlagen	Vorhandene bauliche Anlagen	
Künftig fortzuführende bauliche Anlagen	Künftig fortzuführende bauliche Anlagen	
Standort Baum	Standort Baum	
Akziden und Durchgänge	Akziden und Durchgänge	
Flurgenze	Flurgenze	

### Teil B - Text -

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

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

- Tankstellen, mit Ausnahme von Betriebsstellen, sind ausgeschlossen. (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)
- Vergnügungsgaststätten, insbesondere Spielhöfen und ähnliche Unternehmungen im Sinne von § 33 der Gewerbeordnung, die der Aufteilung von Spielgeldern mit einem Gewinnerzielungsziel dienen, sind ausgeschlossen. (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)
- Auf der mit "B" bezeichneten Fläche sind Lebensmittelverarbeitende Betriebe und Betriebe, die zur Lagerung von Lebensmitteln dienen, unzulässig. (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)
- Betriebe für die Gastronomie, die überwiegend auf motorisierte Kunden ausgerichtet sind (z. B. Drive-In-Restaurants), sind nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)
- Einzelhandel und Großhandelsbetriebe mit zentralrelevanten Sortimenten sind unzulässig (siehe Liste als Anlage der Begründung). (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)
- Zentralverteilte Einzelhandelsbetriebe sind maximal bis zu 10 Prozent der Verkaufsfläche zulässig. (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)
- Ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO)
- Auf den mit "A" bezeichneten Flächen sind grundstücksbezogen mindestens 30 Prozent der Bebauung als Verwaltungs- und Bürogebäude herzustellen. Offene Lagerplätze sind auf den nicht überbaubaren Flächen ausgeschlossen. (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)

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

- Auf den mit "A" bezeichneten Flächen sind die unter Ziffer 8 festgesetzten Bruttoflächen mindestens mit drei Vollgeschossen auszubilden.
- Auf den mit "A" bezeichneten Flächen kann eine Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 6 m zugelassen werden, wenn Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien zum Einsatz kommen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

#### Anlagen für den ruhenden Verkehr und Untergeschosse

- Telggaragen und Untergeschosse sind generell ausgeschlossen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

#### Nebenanlagen

- Untergeordnete Nebenanlagen im Bereich der mit Anpflanzungs- und Erhaltungsbindungen für Bäume und Sträucher belegten Grundstücksflächen sind nicht zulässig. (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

#### Pflanzbindungen und Pflanzflächen

- Die im Teil A-Planzeichnung - als zu erhalten festgesetzten Bäume und Gehölze sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Davon ausgenommen sind Grundstücks- und -darfahlen zum Gelände des Flughafens. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Die mit der Pflicht zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen belegten Flächen sind in voller Breite unter Verwendung ausschließlich landschaftstypischer und standortgerechter Pflanzen zu bepflanzen (vgl. Anhang 1, Planblätter). (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Gezielte Fassadenbereiche mit einer Breite über 5,00 m sind mit standortgerechten Schling- und/oder Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen (vgl. Anhang 1, Planblätter). (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Rachegünstige Dachflächen (Neigung bis zu 20 Grad) auf Büro- und Gewerbebauten, mit Ausnahme von Leichtbauwerken, sind vegetationsförderlich zu gestalten und zu begrünen. Dabei ist die Dachbegrenzung mit einem mindestens 8 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Ebenenartige Stellplatzanlagen sind durch Anpflanzungen von standortgerechten Laubbäumen, die jedoch keine kugelförmige Krone haben dürfen, zu untergliedern. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist mindestens im Verhältnis 1 Baum zu 6 Stellplätzen vorzunehmen. Für jeden Baum ist eine offene Vegetationsfläche von 12 qm vorzusehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Parasolenteln und Parkhäuser sind durch standortgerechte Schling- und/oder Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen (vgl. Anhang 1, Planblätter). (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Mülltonnen sind durch Hecken und/oder andere geeignete Maßnahmen gegen Einsicht abzuschirmen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Im Bereich der neu geplanten Gewerbeschließungsstraße sind auf der Südseite 6 großstämmige Laubbäume im Parastellen zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
- Die Installation der festgesetzten Amphibienzuchtanlagen hat so zu erfolgen, dass ein Ausritt der Amphibien aus den Gewässern möglich, ein Eintritt gesichert ist. Die Installation hat in einem Zuge mit Beginn der Erschließung des Gebietes zu erfolgen. Die Funktion der Amphibienzuchtanlagen ist jährlich zu überprüfen (Erfolgskontrolle).
- Der Ausgleich auf dem Flurstück 64/13 wird dem Baugruben 3 zugeordnet. Der Ausgleich auf den festgesetzten Maßnahmenflächen westlich und nördlich des Baugrubens 3 wird den Eingriffen in Verbindung mit der Herstellung des Rückhaltebeckens (jüdisch Fuß- und Radweg) zugerechnet.

#### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wieder herzustellen. (§ 9 Abs. 1 BauGB)

#### Maßnahmen zur Sicherung des Wasserhaushaltes

- Belastete Oberflächenwasser ist vor Einleitung in den Vorfluter oder ins Grundwasser vor zu behandeln. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 i.V.m. Nr. 20 BauGB)

#### Immissionsschutz

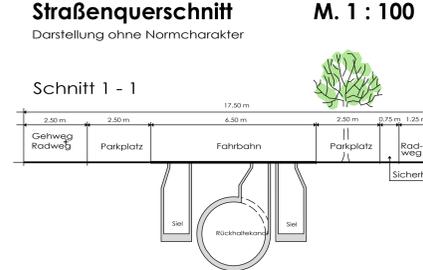
- Im Gewerbegebiet sind zum Schutz der Außenluft Schallschutzmaßnahmen an der Außenbauteile von Gebäuden zu treffen. Die Anforderungen an die Lärmschutzmaßnahmen von Außenbauteilen sind im Baugemügendverfahren gemäß DIN 4109 auf Grundlage der dargestellten Lärmpegelbereiche nachzuweisen.
- Zulässig sind nur Gewerbebetriebe, welche die maximal zulässigen lärmbezogenen Schalleistungspegel von tags 60 dB (A) und nachts 55 dB (A) nicht überschreiten.

#### II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO)

#### Werbeanlagen

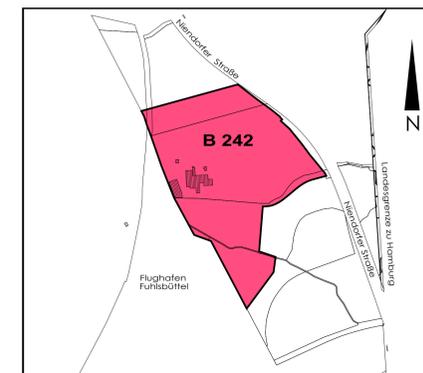
- Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben, Balonwerbung und gas- oder luftgefüllte Werbeanlagen. Alle Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen.
- Freistehende Werbeanlagen dürfen die Höhe von 3,5 m über Gelände nicht überschreiten.
- Zulässig sind nur Werbeanlagen mit standortbezogener Erwerbung.
- Werbeanlagen dürfen die horizontalen und vertikalen Baugruben nicht überschreiten.
- Werbeanlagen oberhalb der Traufkante sind unzulässig.

#### Straßenquerschnitt M. 1 : 100



### Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufhebungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 26.01.1999. Die örtliche Bekanntmachung des Aufhebungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Norderstedter Zeitung" am 17.02.1998 erfolgt.  
Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 02.11.1999 bis 01.03.1999 durchgeführt.  
Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.11.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.  
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr hat am 21.10.2004 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 242 Norderstedt "Gewerbegebiet nördl. Umgehung Fuhlsbüttel" mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.  
Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 15.11.2004 bis 16.12.2004 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 3 BauGB öffentlich ausgelegt.  
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 03.11.2004 in der "Norderstedter Zeitung" öffentlich bekannt gemacht.  
Es wurde mit Schreiben vom 02.11.2005 eine eingeschränkte Beteiligung nach § 13 Nr. 2 BauGB durchgeführt.  
Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 21.02.2006 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.  
Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 21.02.2006 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss geteilt.  
Norderstedt, den 06.06.2006  
Stad Norderstedt  
LS  
gez. Grote  
Oberbürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 08.03.2006 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bezeichnet.  
Die Überprüfung des örtlichen Gebäudebestandes und der Topographie sind nicht Inhalt der Bescheinigung.  
Bad Segeberg, den 01.06.2006  
Katasteramt  
LS  
gez. Leibbrand  
Oberbürgermeister
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aufgestellt und ist bekannt zu machen.  
Norderstedt, den 06.06.2006  
Stad Norderstedt  
LS  
gez. Grote  
Oberbürgermeister
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 27.06.2006 in der "Norderstedter Zeitung" öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Vertretung von Verfassern- und Formwärtinnen und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 20 Abs. 3 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Erklärungsanträge geltend zu machen und das Erreichen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit am 28.06.2006 in Kraft getreten.  
Norderstedt, den 28.06.2006  
Stad Norderstedt  
LS  
gez. Grote  
Oberbürgermeister



Übersichtsplan M.: 1:5000

Stadt Norderstedt		Name		Datum	
Amt 60 Team 6013		Stadentwicklung, Umwelt und Verkehr		Stadplanung	
Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr. 242 Norderstedt		Bearbeitet	RöB	März 2001	
		Gezeichnet	v. Gruchalla	März 2001	
		Ergänzt	Fernandez	Oktober 2001	
		Geändert	v. Gruchalla	Dez. 2001	
		Geändert	v. Gruchalla	März 2002	
		Geändert	Mühlbauer	Juli 2004	
		Geändert	v. Gruchalla	Aug. 2004	
		Geändert	v. Gr./Prau	24.02.2006	
Maßstab 1:1000		Norderstedt, den 29.06.2006			