

Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr. 292 Norderstedt

"Wohnen und Einkaufen am Tarpenufer"

Gebiet: Am Tarpenufer 3 - 5

Es gilt die Baunutzungsverordnung von 1990

Teil A - Planzeichnung -

M. 1 : 500



Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 19.10.2011, der die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Norderstedter Zeitung" am 19.10.2011 erfolgt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 02.11.2011 und vom 03.11.2011 bis 01.12.2011 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 VVm § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 31.10.2011 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 02.07.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat am 16.05.2013 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 01.07.2013 bis 12.08.2013 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 19.06.2013 in der "Norderstedter Zeitung" ersatzlich bekannt gemacht. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 04.02.2014 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan (die Satzung nach § 34 [35] BauGB), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 04.02.2014 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss getätigt. Norderstedt, den 01.08.2014 Stadt Norderstedt, gez. Grote DS, Grote, Oberbürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 28.10.2014 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig besichtigt. Bad Segeberg, den 29.10.2014 Landschaft für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein, gez. Jörg Wohleber
- Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen. Norderstedt, den 01.08.2014 Stadt Norderstedt, gez. Grote DS, Grote, Oberbürgermeister
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan, und die Begründung und die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 13.08.2014 in der "Norderstedter Zeitung" ersatzlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Vertiefung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Möglichkeiten der Abwägung ersatzlich die 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 mit dem 14.08.2014 in Kraft getreten. Norderstedt, den 29.09.2014 Stadt Norderstedt, gez. Grote DS, Grote, Oberbürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom 04.02.2014 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 292 Norderstedt "Wohnen und Einkaufen am Tarpenufer" für das Gebiet: Am Tarpenufer 3 - 5, 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		
MI	Mischgebiet	§ 6 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		
GRZ 0,8	Grundflächenzahl (Höchstmaß)	§ 9 (1) 1 BauGB
GH	Gebäudehöhe (Höchstmaß)	§ 18 BauNVO
Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen		
Baugrenze		§ 23 (1), (3) BauNVO
Verkehrsfächen		
Strassenverkehrsflächen		§ 9 (1) 11 BauGB
Strassenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung		§ 9 (1) 11 BauGB
Ein- und Ausfahrten		§ 9 (1) 11 BauGB
Öffentliche Grünflächen		
off.		§ 9 (1) 15 BauGB
Wasserflächen und Flächen der Wasserwirtschaft		
		§ 9 (1) 16 BauGB
Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft		
		§ 9 (1) 20 BauGB
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen		
Geh-, Fahr- und Leitungsrecht		§ 9 (1) 21 BauGB
Geh- und Fahrrecht		§ 9 (1) 21 BauGB
Gehrecht		§ 9 (1) 21 BauGB
Umgrenzung der Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes		
Lärmschutzwand, mit Angabe der Höhe		§ 9 (1) 24 BauGB
Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen		
Anzupflanzen von Bäumen		§ 9 (1) 25 a BauGB
Erhaltung von Einzelbäumen		§ 9 (1) 25 b BauGB
Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen hier: Baumgruppe		§ 9 (1) 25 b BauGB
Sonstige Planzeichen		
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches		§ 9 (7) BauGB
2. Darstellung ohne Normcharakter		
Vorhandene Hauptgebäude		
Vorhandene Nebengebäude		
angrenzende Bebauungspläne		
Künftig fortfallende bauliche Anlagen		
Vorhandene Flurstücksgrenzen		
Flurstücksbezeichnung		
Baumbestand		
künftig fortfallender Baum		
Böschung		
Geländehöhe		
Anlieferung, Auffahrt, Zufahrt Gebäude		
Brücke		

TEXT - TEIL B -

PLANRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

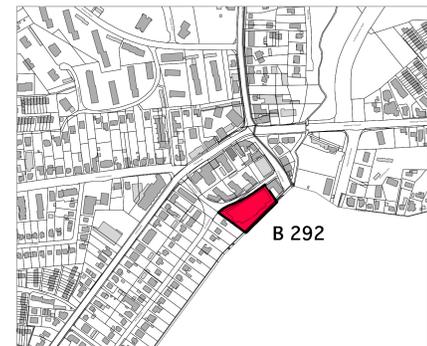
- In dem Mischgebiet sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).
- Einzelhandelsbetriebe, die auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind (sog. Sexshops) sind in dem Mischgebiet nicht zulässig (§ 1 Abs. 9 BauNVO).
- In dem Mischgebiet ist der Betrieb einer Spielhalle auf einer Fläche von 150 m² mit maximal 10 Spielgeräten ausnahmsweise zulässig (§ 1 Abs. 10 BauNVO).
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Die im Mischgebiet festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO).
 - Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude und mit + 0,00 m die Fahrbahnoberkante der Straße Am Tarpenufer, die das Grundstück erschließt, gemessen in der Mitte der Grundstücksfront (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
 - Die festgesetzte Gebäudehöhe darf ausnahmsweise um bis zu 2,0 m für technische Aufbauten auf höchstens 20 % der jeweiligen Dachfläche überschritten werden (§ 16 Abs. 2 u. 6 BauNVO).
- MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - Zur Erhaltung bzw. Vergrößerung unversiegelter Flächen auf dem Grundstück ist die Fläche südlich des Gebäudes zu entsorgen und als wasserdurchlässige Vegetationsfläche anzulegen. Die Verwendung von Schotterrasen ist in der für Zwecke der Gebäudeunterhaltung oder für die Feuerwehrr erforderlichen Breite zulässig.
 - Entlang der Tarpenbek ist der Uferstreifen während der Baumaßnahme durch einen Bauzaun und im späteren Betrieb dauerhaft in voller Breite gegenüber den Nutzflächen auszusäubern, von jeglicher Nutzung frei zu halten und als Gewässerandstreifen mit typischer Ufervegetation zu entwickeln.
 - Für die Beleuchtung der rückwärtigen Grundstücksflächen an der Tarpenbek sollten nur insektenfreundliche Lampen Verwendung finden. Es sind vorzugsweise nach unten strahlende Leuchten zu verwenden.
 - Im Bereich der Ufergehölze der Tarpenbek sind zeitgleich mit Abriss und Rodung 5 Fledermaus- und Grobraum- & Überwinterungshöhlen, 5 Fledermaus-Ganzjahresquartiere sowie 5 Vogelnisthilfen für Gebäudebrüter anzubringen bzw. in die Fassadengestaltung zu integrieren.
 - Während der Bauzeit sind Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers und der Tarpenbek vor Verunreinigungen zu treffen.
 - Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtenwasser führen, sind nicht zulässig.
 - Die Anpflanzung der Bäume an der Tarpenbek ist im Zusammenhang mit der Baumaßnahme in der nächstmöglichen Pflanzzeit durchzuführen.
 - Die Straßenelemente an der Straße Am Tarpenufer sind nach Abschluss der Baumaßnahmen zu pflanzen.
- ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a-b BauGB)**
 - Für im Uferstreifen der Tarpenbek festgesetzte Baumpflanzungen sind mindestens folgende Qualitäten und Pflanzzeiten zu verwenden, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (Artent. vgl. Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan): heimische Laubbäumearten, Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 20-25 cm Stammumfang. Es sollten vornehmlich Gehölze aus heimischer Anzucht Verwendung finden. Je Baum ist ein durchwurzelbares Volumen von mindestens 12 m³ mit geeignetem Substrat herzustellen.
 - Die für die Bauphase zu entnehmenden Bäume entlang der Straße "Am Tarpenufer" sind nach Beendigung der Baumaßnahmen als heimische Laubbäumearten, Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 20-25 cm Stammumfang zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Es sollten vornehmlich Gehölze aus heimischer Anzucht Verwendung finden. Je Baum ist ein durchwurzelbares Volumen von mindestens 12 m³ mit geeignetem Substrat herzustellen.
 - Die Baumgruppe an der Südwestgrenze des Grundstücks ist dauerhaft zu erhalten. Die Entnahme von Bäumen ist bei Erhaltung des Gruppencharakters zulässig. Entstehende Lücken im Kronenschluss, die nicht innerhalb von 3 Jahren seitlich zuwachsen können, sind durch Nachpflanzung zu schließen.
 - Gehölzschnittmaßnahmen, die zu einer Verunstaltung des gehölztypischen Habitus führen, sind verboten.

ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BImSchG ZU TREFFENDE BAULICHE UND SONSTIGE TECHNISCHE VORKEHRUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Die Zufahrt zum Parkdeck ist entsprechend der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Lärmschutzwand in ihrem nördlichen Abschnitt in einer Höhe von 2,5 m und in ihrem südlichen Abschnitt in einer Höhe von 2,5 m auslaufend auf eine Höhe von 1,0 m, jeweils gemessen ab der Oberkante der Rampen-Fahrbahn, einzufassen.
- Im Bereich des Wohnriegels sind die Fassaden des Parkdecks Richtung Südwesten, Südosten, und Nordosten geschlossen oder mit Vordach auszuführen.
- Die Einkaufsammelexen sind nach den Regeln der Lärminderungs technik eingehaust auszuführen.
- Die Brüstungen an den nach Nordosten ausgerichteten Laubengängen vor den Vollgeschossen sind geschlossen auszuführen.
- Die Tiefgaragenzufahrt ist geschlossen auszuführen. Gegebenenfalls erforderliche Abfußrinnen im Bereich der Zu- und Abfahrt sind entsprechend dem Stand der Lärminderungs technik auszuführen.
- Die LKW-Entladung muss im Inneren des Gebäudes erfolgen. Außerhalb des Gebäudes an der Südost-Fassade liegende Rampen und Wege sind einzuhausen.
- Ein Minderungskonzept für die Emission der Haustechnik (Kühlanlagen) ist entsprechend der schalltechnischen Untersuchung Lärmkontor, 19.02.2012, mit einem Schallleistungspegel von max. L_A 57 dB(A) im Dauerbetrieb umzusetzen.
- In dem Mischgebiet sind nur Nutzungen zulässig, die an den innerhalb des Mischgebietes liegenden bzw. geplanten Wohnungen die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 db (A) am Tag (6:00 bis 22:00 Uhr) und 40 db (A) in der Nacht (22:00-6:00 Uhr) einhalten. Die Einhaltung der Werte ist im Zuge des jeweiligen Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

HINWEIS

Maßnahmen zur Vorbereitung von Baumaßnahmen (Baufeldräumung, Abriss, Rodungen, Erdarbeiten) sind in der Zeit vom 15. März bis 30. September nicht zulässig. Auch außerhalb dieser Zeit ist der Abriss des Gebäudes nur zulässig, wenn durch eine fachkundige Kontrolle und ggf. daraus resultierenden geeigneten Maßnahmen (z.B. Verschießen von Fugen) ausgeschlossen werden kann, dass artenschutzrechtliche Verbote des § 44 BNatSchG verletzt werden.



Übersichtsplan

M. 1 : 5.000

Stadt		Norderstedt	
Amt 60 Team 6013		Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr Stadtplanung	
Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr. 292 Norderstedt			
	Name	Datum	
Bearbeitet			
Gezeichnet			
Ergänzt			
Gekünet			
"Wohnen und Einkaufen am Tarpenufer" Gebiet: Am Tarpenufer 3 - 5			
ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG			
Baum, Schwermühle GbR, Graumannsweg 69, 22087 Hamburg			
Maßstab 1 : 500			
Norderstedt, den 21.11.2013			