

Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr. 297 Norderstedt

"Westlich Moorbekstraße"

Gebiet: südlich Friedrichsgaber Weg, westlich Moorbekstraße, nördlich Flurstück 32/4, Flur 5, Friedrichsgabe (Schulzentrum Nord), östlich Flurstücke 31/4, 31/5, 31/6 und 115/5, Flur 5, Friedrichsgabe

Teil A - Planzeichnung

M 1:1000



Zeichenerklärung

| Planzeichen | Erläuterung | Rechtsgrundlage |
|--|--|--------------------------------------|
| I. Festsetzungen (Anordnungen normativen Inhalts) | | |
| Art der baulichen Nutzung | | |
| | Allgemeines Wohngebiet | § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB |
| Maß der baulichen Nutzung | | |
| z.B. 0,4 | Grundflächenzahl (Höchstmaß) | § 16 ff BauNVO |
| II | Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) | § 16 ff BauNVO |
| OK 10 ÜOKFF | Zahl der Vollgeschosse (zwingend) | § 16 ff BauNVO |
| OK 10 ÜOKFF | Oberkante Gebäudedehöhe (Höchstmaß) in m über Oberkante Erdgeschossflughöhe/Boden | § 16 ff BauNVO |
| Bauweise, Baugrenzen, Baulinien | | |
| | nur Einzelhäuser zulässig | § 22 Abs. 2 BauNVO |
| | Baugrenze | § 23 Abs. 3 BauNVO |
| Verkehrflächen | | |
| | Straßenbegrenzungslinie | § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB |
| | Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung | § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB |
| | Öffentliche Parkplätze | § 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB |
| | Bereich ohne Ein- und Ausfahrt | § 9 Abs. 1 Nr. 4.11 und Abs. 6 BauGB |
| Grünflächen | | |
| | Private Grünfläche | § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB |
| | Öffentliche Grünfläche | § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB |
| | Zweckbestimmung Parkanlage | |
| Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft | | |
| | Wasserfläche | § 9 Abs. 6 BauGB |
| Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | | |
| | Umgrenzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft | § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB |
| | Erhaltung von Bäumen | § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB |
| Sonstige Planzeichen | | |
| | Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen | § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB |
| | Stellplätze | |
| | Tiefgaragen | |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans | § 9 Abs. 7 BauGB |
| 2. Darstellung ohne Normcharakter | | |
| | Vorhandene Flurstücksgrenzen | |
| | Bezeichnung des Baugebiets | |
| | Flurücksbezeichnung | |
| | Flurgrenze | |
| | Vorhandene bauliche Anlagen | |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs angrenzender Bebauungspläne | |
| | Eingemessene Bäume außerhalb des Plangebietes | |
| | Eingemessene Bäume außerhalb des Plangebietes (Kronbereiche im Plangebiet) | |
| | geplanter Rad- und Fußweg | |

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

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
 - Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
 - Die Oberkante des Erdgeschossflughöhe/Bodens der Gebäude darf die Höhenlage der Mitte der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen lotrecht von der jeweiligen Gebäudemitte, um nicht mehr als 0,5 m überschreiten.
 - Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudedehöhe durch Dach- und Technikaufbauten sowie Solaranlagen ist um bis zu maximal 2 m zulässig.
 - Garagen- und Kellergeschosse bleiben bei der Bestimmung der Vollgeschosse unberücksichtigt.
- Nebenanlagen, Stellplätze, Carport und Garagen, einschließlich Tiefgaragen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**
 - Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
 - Unterirdische Stellplätze in Tiefgaragen sind innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
 - Innere eines 5 m breiten Streifens entlang der angrenzenden Erschließungsstraßen, gemessen ab der Grenze des Geltungsbereichs, sind Nebenanlagen, die höher als 1,5 m sind, nicht zulässig.
 - In den allgemeinen Wohngebieten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen nur bis zu einer Größe von maximal 20 cbm zulässig.
- Anpflanzungsgebote (§ 9 (1) 25 a BauGB)**
 - Für die mit Anpflanzungs- oder Erhaltungsbündel festgesetzten Gehölze sind bei Abgabe gleichwertige Ersatzpflanzungen gem. Pflanzliste (vgl. Anlage zur Begründung) vorzunehmen.
 - Auf oberirdischen Stab- und Parkstutzflächen ist je vier angefangener Stellplätze mindestens ein mittelgroßer Laubbäum gem. Pflanzliste (vgl. Anlage zur Begründung) zu pflanzen. Die Stellplatzfläche ist durch eine Hecke gem. Pflanzliste einzufassen.

Teil B - Textliche Festsetzungen

- Innere von befestigten Flächen sind Pflanzungen mit geeignetem Substrat mit mindestens 12 cm durchwurzelbarem Raum bei einer Breite von mindestens 2,0 m und einer Tiefe von mindestens 1,5 m herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Standorte für Leuchten, Trafostationen etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.
 - Dachflächen sind extensiv zu begrünen, soweit keine technischen Anlagen für die Nutzung solarer Strahlung oder technische Aufbauten für kontrollierte Be- und Entlüftungsanlagen erforderlich sind.
 - Dächer von Nebenanlagen, Garagen, Carports und Carportanlagen mit Flach oder flach geneigtem Dach bis 10° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Carports und Garagen sind durch Kletter- und Schlingpflanzen dauerhaft gem. Pflanzliste zu begrünen (vgl. Anlage zur Begründung).
 - Nicht überbaute Tiefgaragenbereiche müssen mit Ausnahme von Zuwegungen und Terrassenbereichen eine Erdschichtabdeckung von mindestens 0,50 m aufweisen und begrünt werden.
 - Tiefgaragenzufahrten sind mit Pergolen zu überspannen und mit Schling- und Kletterpflanzen gem. Pflanzliste ausreichend und dauerhaft zu begrünen.
 - Herausragende Teile von Tiefgaragen einschließlich erforderlicher Abstützungen von mehr als 1,0 m Höhe sind mit Schling- und Kletterpflanzen gem. Pflanzliste dauerhaft zu begrünen (vgl. Anlage zur Begründung).
 - Freistehende Müllammonbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sind gem. Pflanzliste in voller Höhe anzugrünen (vgl. Anlage zur Begründung).
- 5. Pflanzbindung (§ 9 (1) 25 b BauGB)**
- Innere der festgesetzten Kronbereiche und der in den Geltungsbereich hineinragenden Kronbereiche einschließlich eines 1,50 m breiten Schutzstreifens der mit Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind dauerhafte Abgrünungen, Geländeaufführungen, Nebenanlagen (auch baueingetragene genehmigungsfreie und in den Abstandsflächen zulässige Anlagen), Stellplätze (mit Ausnahme der festgesetzten Fläche), Terrassen, Feuerzufahrten und sonstige Versiegelungen unzulässig.
- 6. Maßnahmen zum Schutz für Boden und Wasserhaushalt (§ 9 (1) 16 und 20 BauGB)**
- Oberirdische Stellplätze, Parkplätze und Zuwegungen sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Fugenvergruss, Asphaltierung und Betonierung sind nicht zulässig.
 - Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht über- und unterbauten Flächen wieder herzustellen.
 - Unbelastetes Oberflächenwasser ist soweit technisch möglich auf den Grundstücken zu versickern.
 - Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtenwasserspiegeln führen, sind nicht zulässig.
- 7. Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)**
- In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind im traufbereich der festgesetzten Räume das Relief und der Boden zu erhalten und jegliche bauliche Nebenanlagen, auch gemäß § 43 (1) LBO verfahrensfreie Anlagen und in Abstandsflächen zulässige Anlagen, Kinderspielflächen sowie Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig.
 - Die öffentliche Grünfläche ist als extensive Wiesenfläche zu entwickeln und mit Baum- und Strauchpflanzungen gem. Pflanzliste zu gliedern (vgl. Anlage zur Begründung).
 - Fußwege mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau sind innerhalb der privaten und öffentlichen Grünflächen zulässig.
- 8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**
- Maßnahmenfläche A: Der verachtete Abschnitt der Moorbek ist zu öffnen und naturnah zu gestalten. Das Gewässer ist auf gesamter Länge naturnah zu entwickeln, technische Uferbefestigungen sind nicht zulässig. Bei der Uferentwicklung ist ein jeweils mindestens 3 m breiter Streifen als Uferstrandstreifen mit typischer Ufervegetation und Ufergehölzen zu entwickeln.
 - Maßnahmenfläche B: Die Flächen sind als extensiv gepflegte Wiesenflächen zu entwickeln und zu erhalten. Die Wiesenflächen sind alle 2 Jahre einmal im August/September zu mähen. Das Mähgut ist abzuführen.
 - Den allgemeinen Wohngebieten 2 und 3 sind die Maßnahmenflächen A und B mit einem Ausgleichsflächenwert von 3,919 qm sowie die Gehölzanzahlungen zugeordnet.
 - Dem allgemeinen Wohngebiet 1 werden für den Ausgleichsbedarf von 69 qm Maßnahmen des Ökotoxikanten Norderbette 2 (Nierwider Moor-Erweiterung) in der Gemarkung Itzstedt, Flur 02, Flurstücke 123 und 125 zugeordnet.

| Lärmpegelbereich nach DIN 4109 | Maßgeblicher Außenlärmpegel L _A in dB(A) | Erforderliches Schalldämmmaß der Außenwand ¹ R _w in dB |
|--------------------------------|---|--|
| III | 61 - 65 | 35 |
| | | Bürosumgebung |

¹ Erforderliches Schalldämmmaß nach DIN 4109 des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster, Lüftungseinrichtungen).
 1) Bei Außenbauteilen von Fenstern, die einen der einschlägigen Außenbauteile in den Rahmen ausgeführten Teil haben, ist ein untergeordneter Beitrag zum Innenraumpegel selbst, werden keine Anforderungen gestellt.
 Die schallechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereichs genügen. Im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis nach DIN 4109 für die Außenbauteile zu führen.
 An den Baukörpern im geplanten nördlichen WA-Gebiet 1 sind zum Schutz der Nachtruhe für schlafwichtige Räume an den straßenzugewandten Fassaden schalldämmende Lüftungen oder vergleichbar geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Lüftungsmaßnahmen vorzusehen.
 Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgesehen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

* DIN 4109 Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise, mit Beiblättern 1 und 2, November 1989, Beiblatt 3, Juni 1996, Änderung A1, Januar 2001.

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

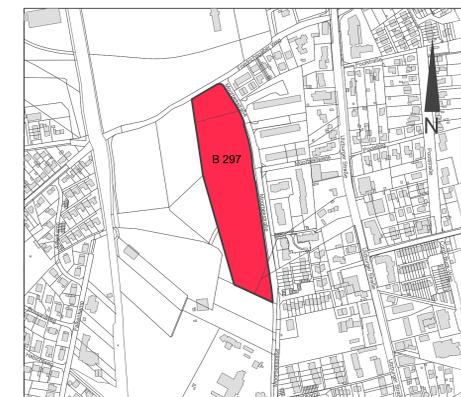
- In allen Wohngebieten sind ausschließlich flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 10° zulässig.
- In allen Baugebieten sind Werbeanlagen nur an der Stelle der Leistung als Flachwerbeanlage an der der Erschließungsstraße zugewandten Hausfassade zulässig.
- Die Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen.
- Werbeanlagen mit wechsellichtem und bewegtem Licht sowie Lichtwerbung sind unzulässig.
- Für Einfriedungen zur Abgrenzung der Wohnbauflächen zu den öffentlichen Grünflächen, zu den Maßnahmenflächen B und zu den öffentlichen Verkehrsflächen (Moorbekstraße und Friedrichsgaber Weg) sind ausschließlich Hecken aus Laubbäumen (vgl. Anlage zur Begründung), in die Drahtzäune integriert sein können, zulässig. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind zudem nur Hecken bis zu einer max. Höhe von 0,8 m zulässig. Lamellen und Flechtzäune sind generell unzulässig.

Hinweise

- Zu diesem Bebauungsplan gehört eine textliche Begründung.
- Zu erhaltenden Gehölzen sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen, entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (gemäß DIN 18920, RAS-LP-4). Die Wurzelbereiche (= Kronenraumbereich plus 1,50 m) sind mit jeglichem Bau- und Lagerbetriebs freizuhalten. Bei Grundwasserabsenkungen, die länger als drei Wochen andauern, ist eine Bewässerung der im Wirkungsbereich befindlichen Baumbestände vorzusehen.
- Aus Artenschutzgründen sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:
 - Fällung von Gehölzen im Zeitraum vom 1.10. bis zum 14.3.
 - keine Klüftung des Baufeldes vom 15.3. bis zum 15.8. oder nach vorheriger gründlicher Absuche nach Bruthöhlen durch einen Ornithologen.
 - Erhalt von zwei höherreichten Totholzstümpfen mindestens als Stamm.
- Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone des Wasserschutzgebietes Norderstedt. Die Vorschriften der Verordnung sind einzuhalten.
- Die DIN 4109 kann bei der Stadt Norderstedt im Bereich Stadtplanung, Rathausallee 50, 22846 Norderstedt zu den Öffnungszeiten des Rathauses eingesehen werden.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr vom 02.10.2014.
 Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Norderstedter Zeitung" am 29.10.2014 erfolgt.
- 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 24.06.2015 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 29.09.2015 und vom 30.09.2015 bis 11.11.2015 durchgeführt.
- Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat am 03.03.2016 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 16.03.2016 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 21.03.2016 bis 21.04.2016 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungzeit von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 09.03.2016 in der "Norderstedter Zeitung" öffentlich bekannt gemacht.
- Die Stadtverwaltung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 07.06.2016 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
 Norderstedt, den 30.06.2016
 Stadt Norderstedt
 gez. Grate
 Oberbürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 22.03.2016 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
 Bad Segeberg, den 08.08.2016
 Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein
 gez. Thomas Klesen
 DS
- Die Stadtverwaltung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 07.06.2016 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit aufgelegt und ist bekannt zu machen.
 Norderstedt, den 30.06.2016
 Stadt Norderstedt
 gez. Grate
 Oberbürgermeister
 DS
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtverwaltung 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 13.07.2016 in der "Norderstedter Zeitung" öffentlich 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 mit dem 14.07.2016 in Kraft getreten.
 Norderstedt, den 30.06.2016
 Stadt Norderstedt
 gez. Dase
 Erster Stadtrat
 DS



Übersichtsplan M 1:5000

| Stadt Norderstedt | | Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr Planung | |
|---|--|--|------------|
| Amr 60 Fachbereich 601 | Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr Planung | | |
| Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr. 297 Norderstedt "Westlich Moorbekstraße" | | Name | Datum |
| Gebiet: südlich Friedrichsgaber Weg, westlich Moorbekstraße, nördlich Flurstück 32/4, Flur 5, Friedrichsgabe (Schulzentrum Nord), östlich Flurstücke 31/4, 31/5, 31/6 und 115/5, Flur 5, Friedrichsgabe | | Bearbeitet Ritter | 27.04.2016 |
| | | Gezeichnet Ritter | 27.04.2016 |
| | | Ergänzt | |
| | | Gedärft | |
| Evers & Küssner Stadtplaner | | Norderstedt, den 12.08.2016 | |
| Maßstab 1:1.000 | | | |