Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr. 281 Norderstedt "Glasmoorstraße Ost"

Gebiet: Östlich Glasmoorstraße / nördlich Schleikamp / westlich Beek an der Twiete

Es gilt die Baunutzungsverordnung von 2017

Teil A - Planzeichnung -

M 1 : 500

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom 25.06.2019 folgende Satzung Über den Bebauungsplan Nr. 281 Norderstedt "Glasmoorstraße Ost" für das Gebiet: östlich Glasmoorstraße / nördlich Schleikamp / westlich Beek in der Twiete, 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	
WR	Reines Wohngebiet	§ 3 BauNVO
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
WA ED	Beschränkung der Zahl der Wohnungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB
	Maß der baulichen Nutzung	
z.B. 0.4	Grundflächenzahl (Höchstmaß)	§ 16 ff BauNVO
z.B. III	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)	§ 16 ff BauNVO
z.B. TH 6,0	Höchstmaß baulicher Anlagen in ... m über einem Bezugspunkt (TH Traufhöhe, FH Firsthöhe)	§ 16 ff BauNVO
	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 16 ff BauNVO
	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
	Grünflächen	
	öffentliche Grünflächen	
	Parkanlage	
	private Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 Abs. 1 Nr. 20
	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. 25 BauGB
	Anpflanzen von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Fläche zum Anpflanzen von Knicks	
	Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Sonstige Planzeichen	
	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
GGa	Gemeinschaftsgaragen	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
	2. Darstellung ohne Normcharakter	
	Vorhandene Flurstücksgrenzen	
z.B. 3 z.B. 72	Bezeichnung des Baugebiets Flurstücksbezeichnung	
	Flurgrenze	
	Vorhandene bauliche Anlagen	
	Standort Baum	
	Arkaden und Durchgänge	
z.B. 103	Höhenpunkte	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs eines angrenzenden Bebauungsplans	

Teil B - Text -

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§9 (1) 1 BuGB)

1.1. In den Reinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO)
1.2. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

2.1. Zur Fläche des Baugrundstücks i.S. von § 19 Abs.3 BauNVO dürfen die von der Bebauung freizuhaltenden privaten Grünflächen mit angerechnet werden.
(§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)
2.2. In allen Baugebieten ist je Einzelhaus maximal eine Wohneinheit zulässig, je Doppelhaushälfte ist ebenso maximal eine Wohneinheit zulässig.
(§ 9 (1) 6 BauGB).
2.3. Referenzpunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen (Traufhöhe und Firsthöhe) ist der festgesetzte Höhenbezugspunkt.
(§ 18 (1) BauNVO) (§ 9 (1)1 BauGB)
2.4. Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht aber innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen.

3. Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)

3.1. Im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen sind jegliche baulichen Anlagen – auch gem. § 63 (1) LBO verfahrensfreie Anlagen – sowie Abgrabungen, Aufschüttungen und Versiegelungen nicht zulässig. Auch unterirdische bauliche Anlagen wie z.B. Regenwasserstsystemen sind unzulässig. (§ 14 (1) BauNVO)
3.2. Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports mit flach geneigtem Dach bis 10° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Ausnahmsweise kann von der Begrünung der Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports abgesehen werden, wenn diese zu einem Anteil von mindestens 2/3 zur Errichtung von Photovoltaik-Anlagen bzw. Sonnenkollektoren in Anspruch genommen werden.
Carports und Garagen sind auch Kiefer- und Schlingpflanzen dauerhaft zu begrünen.

4. Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt (§ 9 (1) 14 und 20 BauGB)

4.1. Das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen, Wohnwegen und privaten, befestigten Flächen, von dem kein Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser zu erwarten ist, ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.
Für die östliche Baureihe der Baugebiete 3 und 4 und die Versiegelungen der gemeinschaftlichen Zufahrt kann von einer Versickerung abgesehen werden. Hierfür erfolgt eine Einleitung in die Beek hinter der Twiete über das vorgesehene Leitungsrecht. (§ 9 (1) 20 BauGB)
4.2. Die nicht überdachten Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen auf den Baugrundstücken sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen – wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung – sind unzulässig. (§ 9 (1) 20 BauGB)
4.3. Die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf mindestens 0,5 m Tiefe auf allen nicht bebauten Flächen wiederherzustellen. (§ 9 (1) 14 BauGB)
4.4. In den Baugebieten 3 und 4 wird die Errichtung von Kellergeschossen ausgeschlossen
4.5. In den Baugebieten 3 und 4 ist eine flächige Aufschüttung zur Geländeanhebung unzulässig. Ebenfalls unzulässig ist der flächige Austausch des Bodens.

5. Anpflanzen sowie Bindungen zur Erhaltung von Pflanzen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 a+b BauGB)

5.1. Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports mit flach geneigtem Dach bis 10° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Ausnahmsweise kann von der Begrünung der Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports abgesehen werden, wenn diese zur Errichtung von Photovoltaik-Anlagen in Anspruch genommen werden.
5.2. Für die in der Planzeichnung als anzupflanzen festgesetzten Bäume sind standortgerechte Laubbäume (vgl. Pflanzliste) zu verwenden. (§ 9 (1) 25 a BauGB)
5.3. Die mit Anpflanzungs- und Erhaltungsbindung festgesetzten Gehölze und Knicks sind dauerhaft zu erhalten. Bei deren Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen an derselben Stelle gem. Pflanzliste zu leisten, bei Knicks ist der Charakter und Aufbau des Knicks zu erhalten (§ 9 (1) 25 a u. b BauGB) zu erhalten.
5.4. Zu erhaltende Gehölze sind bei Baumaßnahmen durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Vorordnungen und Vorschriften zu sichern (gem. DIN 18920, RAS-LP-4). Die Wurzelbereiche (Kronentraufbereich zuzüglich 1,50 m) sind von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.
5.5. Die öffentlichen Knickschutzstreifen sowie die Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind dauerhaft von den Privatgrundstücken abzugrenzen.
5.6. Auf den Grundstücken ist in allen Baugebieten je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen (gemäß Pflanzliste).
Diese Festsetzung gilt nicht für die Grundstücke, die über einen Anteil privater Grünflächen zum Knickschutz verfügen.
5.7. Für die anzupflanzenden Bäume sind Pflanzgruben mit mindestens 12 m² durchwurzelbaren Raumes bei einer Breite von mind. 2,0 m und einer Tiefe von mind. 1,5 m herzustellen. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Standorte für Leuchten, Trafostationen etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.
5.8. Freistehende Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sowie Trafostationen sind in voller Höhe mit Heckenpflanzen gem. Pflanzliste dauerhaft einzugrünen.

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB

6.1. Im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen sind jegliche baulichen Anlagen – auch gem. § 63 (1) LBO verfahrensfreie Anlagen – sowie Abgrabungen, Aufschüttungen und Versiegelungen nicht zulässig (§ 14 (1) BauNVO). Auch unterirdische bauliche Anlagen wie z.B. Regenwasserstsystemen sind unzulässig. (§ 9 (1) 20 BauGB)
6.2. Auf den beiden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Maßnahmenfläche Nr. 1 und Nr. 2) ist eine lineare Anpflanzung mit standortgerechten und heimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzliste in Nord-Süd-Richtung und eine beidseitige breite Saumzone durch Ansaat mit Biotoprasen (standortangepasstes Regio-Saatgut mit 30% Kräuteranteil) als Ersatzbiotop für die Domgrasmücke und als Ausgleich für die Bodenversiegelung herzustellen. Durch einen Mahd im Abstand von 3 Jahren zur Begrenzung der Gehölzentwicklung ist die Saumzone extensiv zu unterhalten. Die Flächen sind dabei höchstens im August zu mähen, das Mähgut ist abzufahren. Die lineare Gehölzanpflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige Laubgehölze gem. Pflanzliste zu ersetzen.
6.3. Die Eingriffe des B-Planes 281 verursachen einen Ausgleichsbedarf von 1.635 m². Zugeordnet werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Entwicklungsziel: Gehölzstreifen mit breiter Saumzone für Domgrasmücke) in einer Gesamtgröße von ca. 2.430 m². Für die Baufläche des Baugebietes WR 3 wird die Maßnahmenfläche Nr. 1 in einer Größenordnung von ca. 1.165 m² beanspruch. Für die neuen Baufläche des Baugebietes WR 4 wird die Maßnahmenfläche Nr. 2 in einer Größenordnung von ca. 1.265 m² beanspruch. Den Eingriffen des B-Plans 281 werden demzufolge Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches auf den Flurstücken 31/2 und 25/34, jeweils teilweise, beide Flur 7, Gemarkung Glashütte zugeordnet. (§ 9 (1) 20 BauGB).
6.4. Dem Baugebiet WR3 ist die Maßnahmenfläche 1 zugeordnet. Dem Baugebiet WR4 ist die Maßnahmenfläche 2 zugeordnet. Mit Herstellung der jeweils festgesetzten privaten Erschließung sind die jeweils festgesetzten Maßnahmen in einem Zuge Komplett umzusetzen.

7. Gestaltungsvorschriften gem. § 92 LBO (gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 14 LBO)

7.1. In den Baugebieten 3 und 4 sind ausschließlich geneigte Dächer zulässig. Pult- und Flachdächer sowie Staffelgeschosse sind ausgeschlossen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr vom 05.03.2009.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Hamburger Abendblatt, Regionalteil Norderstedt am 08.04.2009 erfolgt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde (am 23.04.2009 und) vom 24.04.2009 bis 22.05.2009 durchgeführt.

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 16.03.2009 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 10.12.2018 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat am 20.09.2018 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 04.12.2018 bis 11.01.2019 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 22.11.2018 im Hamburger Abendblatt, Regionalteil Norderstedt ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung des Planentwurfes und der nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.norderstedt.de/bebauungsplan zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich ins Internet eingestellt.

Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 25.06.2019 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 25.06.2019 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Norderstedt, den 25.03.2020 — Stadt Norderstedt
gez. Roeder DS
Roeder
Oberbürgermeisterin

2. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
Der katasteramtliche Bestand am 02.05.2019 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
[Die Überprüfung des örtlichen Gebäudebestandes und der Topographie sind nicht Inhalt der Bescheinigung.]

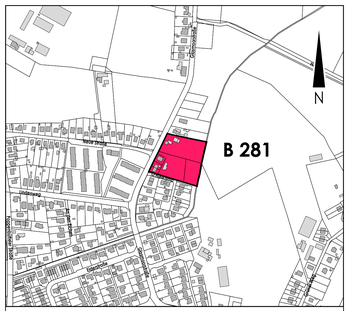
Elmshorn, den 20.07.2020 — Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein
gez. Unterschrift DS

3. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Norderstedt, den 25.03.2020 — Stadt Norderstedt
gez. Roeder DS
Roeder
Oberbürgermeisterin

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung sowie Internetadresse der Stadt und die Stelle, bei der der Plan, 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 06.05.2020 im Hamburger Abendblatt, Regionalteil Norderstedt ortsüblich 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 mithin am 07.05.2020 in Kraft getreten.

Norderstedt, den 08.07.2020 — Stadt Norderstedt
Die Oberbürgermeisterin
In Vertretung
gez. Reinders DS
Reinders
1. Stadträtin



Übersichtsplan **M 1: 5000**

Stadt			**Norderstedt**
Amt 60 / Fachbereich 601		Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr Planung	
Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr. 281 Norderstedt "Glasmoorstraße Ost" Gebiet: Östlich Glasmoorstraße / nördlich Schleikamp / westlich Beek an der Twiete		Name	Datum
	Bearbeitet	Helterhoff	03.11.2016
	Gezeichnet	Ehrling	27.03.2018
	Ergänzt	Ehrling	04.09.2018
	Geändert	Ehrling	10.04.2019
	Geändert		
	Geändert		
	Geändert		
Maßstab 1: 500		Norderstedt, den 10.04.2019	