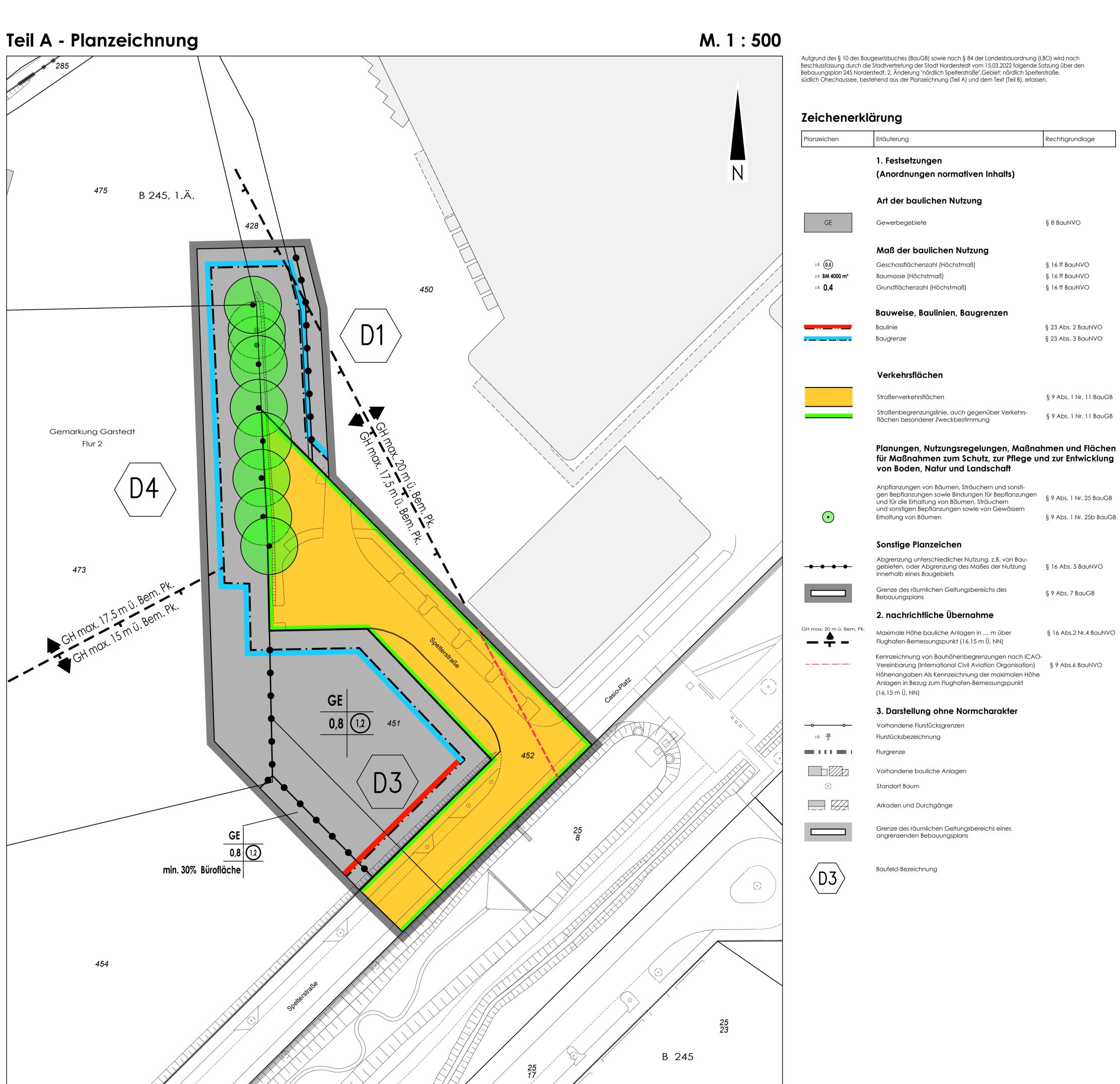
Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr. 245 Norderstedt, 2. Änderung "nördlich Spelterstraße"

Gebiet: nördlich Spelterstraße, südlich Ohechaussee

Es gilt die Baunutzungsverordnung von 2017



Plangrundlage ist der katastermäßige Bestand vom 03.01.20

Teil B - Text -

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

- 1.1 Die in den Gewerbegebieten allgemein zulässigen Nutzungen werden wie folgt eingeschränkt: Unzulässig sind in den Baugebieten:1. Tankstellen (mit Ausnahme von Betriebstankstellen)
- 4. Gastronomische Betriebe, die überwiegend auf motorisierte Kunden ausgerichtet sind (Drive-In-Restaurants)1.2 In den Gewerbegebieten sind die allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- 1.3 In den Gewerbegebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebeitrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 Vergnügungsstätten,
- nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Lagerplätze

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

- 2.1 Für betriebstechnisch notwendige untergeordnete Dachaufbauten sowie für Photovoltaikanlagen darf die zulässige Gebäudehöhe um bis zu 3,50 m überschritten werden, wenn Belange des Luftverkehrs dem nicht entgegenstehen.
- 2.2 Garagen bleiben bei der GFZ-Berechnung unberücksichtigt.
- 3 Bauweise überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)
- 3.1 Eine Überschreitung der den Erschließungsstraßen zugewandten Baugrenzen um bis zu 2,00 m ist zulässig, wenn Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien zum Einsatz kommen. Dies gilt nicht im Bereich der zum

Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 4.1 Die Außenbauteile (Außenwände, Fenster, Lüftungsanlagen etc.) von Arbeitsräumen, die dem Aufenthalt von Menschen dienen (Büroräume, Sozialräume, Seminarräume etc.) und in den Lärmschutzzone 1 des Hamburger Flughafens liegen, sind entsprechend der Verordnung über bauliche Schallschutzanforderungen nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (vom 31.10.2007, BGBl. I S. 2550) zu schützen.
- 4.2 In den Baugebieten darf der immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel nachts 50 dB(A)/m² nicht überschreiten.

5 Anpflanzungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- 5.1 Die mit Anpflanzungs- und Erhaltungsbindung festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Bei deren Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen an derselben Stelle vorzunehmen (gemäß Pflanzliste siehe
- 5.2 Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist auf den:
- Baufeldern D1 und D3 je 6 Stellplätze
 Baufeld D4, 8 Stellplätze
- ein mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen (gemäß Pflanzliste siehe Begrünung).
- 5.3 Im Kronenbereich aller neu zu pflanzenden Bäume im Straßenraum und auf den Grundstücken sind offene Vegetationsflächen von mindestens 10 m² herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern (Rammschutz). Dabei muss eine Mindestbreite von 2,0 m durchwurzelbaren Raumes gewährleistet sein. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen.
- 5.4 Entlang der der Haupterschließungsstraße zugewandten Grundstücke ist je 20 m angefangener Grundstücksfront ein heimischer, mittel- bis großkroniger Laubbaum auf den Baugrundstücken zu pflanzen (gemäß Pflanzliste siehe Begründung).
- 5.5 Flachgeneigte Dachflächen (Neigung bis zu 20 Grad) auf Büro- und Gewerbebauten, mit Ausnahme von Leichtbauhallen, sind vegetationsfähig zu gestalten und zu begrünen. Dabei ist die Dachbegrünung mit einem mindestens 8 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen.
- 5.6 Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt, sowie fensterlose Fassaden, Parkhäuser und Parkpaletten sind mit selbstklimmenden oder Gerüstkletterpflanzen zu begrünen oder durch maximal 3 m davorgestellte gleichhohe begrünte Rankgerüste ökologisch bzw. kleinklimatisch in die Stadtlandschaft einzubinden. Von der o.g. Form der Fassadenbegrünung kann im Einzelfall befreit werden, wenn ein entsprechender gestalterischer Nachweis der Unvereinbarkeit mit der Fassadenarchitektur erbracht wird und die ökologische und bzw. kleinklimatische Einbindung auf andere Weise in angemessenem Umfang geleistet
- 5.7 Freistehende Müllsammelbehälter, Standorte für Recyclingbehälter und Flächen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind, mit Ausnahme der Standorte für Unterflurmüllcontainer oder sofern sie nicht von öffentlichen Flächen einsehbar sind, mit Hecken einzugrünen und mit Rankgerüsten zu überdachen sowie mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen (gemäß Pflanzliste siehe Begründung).

6 Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

- 6.1 Im Kronenbereich zzgl. eines 2,0 m breiten Schutzstreifens der mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind dauerhafte Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, Nebenanlagen (auch bauordnungsrechtlich genehmigungsfreie und in den Abstandsflächen zulässige Anlagen), Stellplätze, Terrassen, Feuerwehrzufahrten und sonstige Versiegelungen unzulässig. Die Kronenbereiche sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen zu sichern und von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.
- 6.2 Ver- und Entsorgungsleitungen sind grundsätzlich außerhalb der Wurzelbereiche der zu erhaltenden Bäume zu verlegen.
- 6.3 Erforderliche Schnittmaßnahmen in der Baumkrone, Wurzelbehandlungen sowie die Behandlung von Schäden am Stamm dürfen ausschließlich durch einen qualifizierten Baumpfleger durchgeführt werden.

7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Wasserhaushalt (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und 20 BauGB).

- 7.1 Das Oberflächenwasser von Dachflächen ist über die an den Grundstücksgrenzen anzulegenden Mulden soweit möglich zur Versickerung zu bringen, bzw. in angrenzende Gräben und Rückhaltebecken abzuleiten. Das Oberflächenwasser von Verkehrs- und Betriebsflächen ist über geschlossene Leitungen den Regenrückhaltebecken zur Vorreinigung zuzuführen.
- 7.2 Während der Bauzeit sind Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers und der Vorflut vor Verunreinigungen zu treffen. Die Lagerung von wassergefährdenden Treib- und Betriebsstoffen muss in auslaufsicheren Auffangwannen erfolgen. Es sind zudem nur Baustoffe ohne wassergefährdende Bestandteile zu verwenden. Zum Schutz vor Verschüttung ist das Betanken von Baufahrzeugen nur auf befestigten Flächen vorzunehmen und die Verwendung von umweltneutralen Treib- und Schmierstoffen vorzusehen.
- Grundwasserbemessungsstand einzuhalten. Ein entsprechender Nachweis ist bei Bauantrag zu erbringen.

 7.4 Auf allen Bauflächen ist vor Versickerung von Oberflächenwasser zu gewährleisten, dass der Versickerungsbereich frei von Kontaminationen ist.

7.3 Tiefgaragen und Untergeschosse haben einen Mindestabstand (Bauwerkssohle) von 0,5 m zum

- 7.5 Randdränagen sind nur 0,5 m oberhalb des Grundwasserbemessungsstands zulässig.
- 7.6 Dacheindeckungen aus Zink, Kupfer und Blei sind unzulässig.

Ein Pflasterstreifen bis zu einer halben Breite des Weaes ist zulässia.

- 7.7 Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten Flächen
- 7.8 Grundstückszufahrten, Hof-, Lager- und Stellplatzflächen, sowie die öffentlichen Verkehrsflächen und Parkplätze, sind aus Gründen des Grundwasserschutzes zu versiegeln und in wasserundurchlässigem Aufbau herzustellen.
 7.9 Die unabhängig von den Fahrflächen geführten Fuß- und Radwege sind in wassergebundenem Belag auszuführen.

- 7.10 Pflegewege, sowie selbstständig geführte Geh- und Radwege, sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind nicht zulässig.
- 7.11 Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels, bzw. von Staunässe führen, sind unzulässig.
- 7.12 Im Plangebiet dürfen nur Natriumdampf-Niederdruck- oder ersatzweise Natriumdampf-Hochdrucklampen Verwendung finden.

8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 84 LBO)

- 8.1 Werbeträger sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Im Einzelfall sind Hinweisschilder auf ortsansässige Betriebe innerhalb der privaten Bauflächen ausnahmsweise zulässig. Großwerbetafeln sowie selbstleuchtende Werbeanlagen oberhalb der Dachkante sind unzulässig, gleiches gilt für Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht. Lichtwerbungen dürfen die Flug- und Verkehrssicherheit nicht gefährden. Alle Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen.
- 8.2 In den Gewerbegebieten D1, D2 und D3 sind an den der Erschließungsstraße zugewandten Grundstücksseiten Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Ausnahmsweise kann diese Höhe überschritten werden, wenn sicherheitssensible Betriebe dies erfordern.

9 Hinweise

9.1 Zu erhaltende Gehölze sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (gemäß DIN 18920, RAS-LP-4). Die Wurzelbereiche (= Kronentraufbereich plus 2,0 m) sind von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.

Verfahrenvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr vom 05.12.2019. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Hamburger Abendblatt – Norderstedter Teil am 22.01.2020 erfolgt.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 04.02.2020 und vom 05.02.2020 bis 04.03.2020 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 16.03.2020 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat am 19.08.2021 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung

§ 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 22.11.2021 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 22.11.2021 bis 23.12.2021 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 10.11.2021 im Hamburger Abendblatt – Norderstedter Teil ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der

www.norderstedt.de/bebauungsplan zur Befeiligung der Öffentlichkeit zusätzlich ins Internet eingestellt. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher

Auslegung des Planentwurfes und der nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter

- Belange am 15.03.2022 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

 Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am
- 15.03.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

 Norderstedt, den 08.04.2022

 Stadt Norderstedt

Roeder Oberbürgermeisterin

gez. E. Roeder DS

Vermessung und Geoinformation

- 2. Der katastermäßige Bestand* am 09.06.2022 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
- Elmshorn, den 20.06.2022 Landesamt fü
- *hier: Flurstücksgrenzen und Bezeichnungen gez. Dagmar Teten DS
- Regierungsvermessungsdirektor
- Schleswig-Holstein
- 3. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
- ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
- Norderstedt, den 08.04.2022 Stadt Norderstedt

gez. E. Roeder DS

Roeder Oberbürgermeisterin

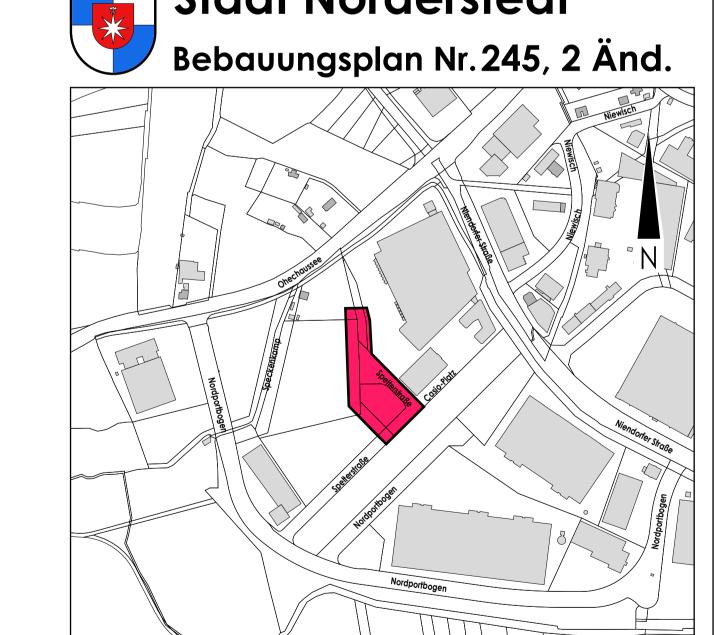
4. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 04.05.2022 im Hamburger Abendblatt – Norderstedter Teil 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 05.05.2022 in Kraft getreten.

Norderstedt, den 11.05.2022

Roeder Oberbürgermeisterin

gez. E. Roeder DS

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende Fassung mit der Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 245 2. Änderung der Stadt Norderstedt übereinstimmt. Auf Anfrage beim Amt für Stadtentwicklung und Verkehr Fachbereich Stadtplanung kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.



Maßstab 1: 5000

Amt 60 Stadtentwi Fachbereich 601	Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr Planung			
		Name	Datum	
Satzung der Stadt Norderstedt über	Bearbeitet	Ahrens	05.11.2019	
den Bebauungsplan Nr. 245	Gezeichnet	Ehrling	05.11.2019	
Norderstedt, 2. Änderung	Ergänzt	Stein	05.08.2021	
"nördlich Spelterstraße"	Geändert			
Gebiet: nördlich Spelterstraße,	Geändert			
	Geändert			
südlich Ohechaussee	Geändert			
Maßstab 1:500	Nordersted	Norderstedt, den 28.01.2022		