

Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr. 335 Norderstedt "südlich Friedrich-Ebert-Straße / östlich Kornhoop"

Gebiet: südlich Friedrich-Ebert-Straße / östlich Kornhoop

Es gilt die Baunutzungsverordnung von 2017

Teil A - Planzeichnung -

M 1:1000



Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr vom 05.09.2019. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Hamburger Abendblatt - Norderstedter Teil am 06.11.2019 erfolgt. Die öffentliche Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 19.11.2019 und vom 20.11.2019 bis 18.12.2019 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 18.12.2019 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat am 19.08.2021 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 27.09.2021 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 27.09.2021 bis 12.11.2021 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 15.09.2021 im Hamburger Abendblatt - Norderstedter Teil, örtlich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung des Planwerkes und der nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurde unter www.norderstedt.de/bebauungsplan zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich ins Internet eingestellt. Es wurde darüber hinaus in der Zeit vom 02.12.2021 bis 22.12.2021 eine eingeschränkte Beteiligung nach § 4 Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt. Die Stadtverwaltung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 01.02.2022 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Die Stadtverwaltung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 01.02.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss geteilt. Norderstedt, den 12.09.2022

- Der katastermäßige Bestand am _____ sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Emshorn, den _____, Landessort für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein
- Die Bebauungsplanzeichnung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen. Norderstedt, den 12.09.2022
Stadt Norderstedt
gez. Roeder
Oberbürgermeister DS
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtverwaltung und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erläuterung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 21.09.2022 im Hamburger Abendblatt - Norderstedter Teil örtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Vertretung von Verfahren und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Erklärungsansprüche 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 22.09.2022 in Kraft getreten. Norderstedt, den 10.10.2022
Stadt Norderstedt
gez. Roeder
Oberbürgermeister DS

Aufgrund des § 10 der Baugesetzgebung (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverwaltung der Stadt Norderstedt vom 01.02.2022 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 335 Norderstedt "südlich Friedrich-Ebert-Straße / östlich Kornhoop" für das Gebiet: südlich Friedrich-Ebert-Straße, östlich Kornhoop / 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

MD	Dorfgebiet	§ 5 BauNVO
----	------------	------------

Maß der baulichen Nutzung

0,4	Grundflächenzahl (Höchstmaß)	§ 16 f BauNVO
III	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)	§ 16 f BauNVO
z.B. 0x 10,3 m	Höchstmaß baulicher Anlagen in ... m über einem Bezugspunkt (NH Traufhöhe, FH Firsthöhe, GH Gebäudehöhe)	§ 16 f BauNVO

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

▲	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
▲▲	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 16 f BauNVO
▲▲▲	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen

■	Flächen für den Gemeinbedarf	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
■	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB

Verkehrsflächen

■	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
■	Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
■	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschlüsse anderer Flächen an die Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
■	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Grünflächen

■	öffentliche Grünflächen	
■	private Grünflächen	§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

■	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
■	Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Sonstige Planzeichen

■	Mit Geh- (ge), Fahr- (fa) und Leitungsrechten (le) zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
■	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes	§ 16 Abs. 5 BauNVO
■	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB

2. nachrichtliche übernahme

■	Fläche zur Erhaltung von Knicks nach § 21 Abs. 1 LndSchG	
---	--	--

3. Darstellung ohne Normcharakter

■	Knickschutzbereich	
■	Vorhandene Flurstücksgrenzen	
■	Bezeichnung des Baugeländes	
■	Flurstücksbezeichnung	
■	Flurgrenze	
■	Vorhandene bauliche Anlagen	
■	Künftig fortfallende bauliche Anlagen	
■	Standort Baum	
■	Arkaden und Durchgänge	

Teil B - Text -

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

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

1.1 In den Baugeländen MD 1 bis MD 3 sind die zulässigen Nutzungen

- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Tankstellen,

nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

1.2 Im Baugeländ MD 1 ist die allgemein zulässige Nutzung Wohnen nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

1.3 In den Baugeländen MD 1 bis MD 3 sind ausnahmsweise zulässige Vergrünungsflächen nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO).

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

2.1 Die Gebäudehöhen der baulichen Anlagen dürfen in den Baugeländen MD 1 bis MD 3 sowie der Flächen für Gemeinbedarf die Höhe von 7,00 m bezogen auf die angrenzende Höhe der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nicht überschreiten. Ausnahmsweise kann bei aktiver Nutzung der Solarenergie durch thermische oder fotovoltaische Anlagen die festgesetzte Gebäudehöhe um 2,00 m überschritten werden.

3. Bauweise überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

3.1 Terrassen, einschließlich ihrer Überdachung, dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise um bis zu 3,00 m überschreiten.

4. Anpflanzungsgebote (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

4.1 Auf den Grundstücken in den Baugeländen ist im angefangenen 400 m Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbau zu pflanzen. (gemäß Pflanzenliste siehe Begründung)

4.2 Bei der Errichtung von ebenerdigen Stellplätzen ist nach 4 Stellplätzen mindestens ein standortgerechter Laubbau in einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 12 m² zu pflanzen. (gemäß Pflanzenliste siehe Begründung)

4.3 Die mit Erhaltungsbündel festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Bei deren Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen an derselben Stelle vorzunehmen (gemäß Pflanzenliste siehe Begründung).

4.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, gärtnerisch anzulegen und als Versickerungsflächen für Oberflächenwasser nutzbar zu machen. Von diesen Flächen sind mind. 20 % mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

4.5 Freistehende Müllabgabehäuser, Standorte für Recyclingbehälter und Flächen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind, mit Hecken einzugrenzen und mit Rankgebielen zu überdecken sowie mit Schilf- und Kletterpflanzen zu bepflanzen (gemäß Pflanzenliste siehe Begründung).

5. Erhaltunggebote (§ 9 (1) Nr. 25 b BauGB)

5.1 Zu erhaltende Bäume in zukünftig beplanten Flächen sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 12,00 m² zu versehen, die gegen Überfahren zu sichern ist. Anpflanzungen, Geländeaufhebungen, Nebenanlagen, Stellplätze und Zuwegungen, Terrassen und sonstige Versiegelungen sind nicht zulässig.

5.2 Für die mit Erhaltungsbündel festgesetzten Gehölze sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen (gemäß Pflanzenliste siehe Begründung).

5.3 Im Kronenbereich zzgl. eines 1,50 m breiten Schutzstreifens der mit Erhaltungsbündel festgesetzten Bäume sind dauerhafte Abgrabungen, Geländeaufhebungen, Nebenanlagen (auch baurechtlich genehmigungsfähig) und in den Abgrabungsflächen zulässige Anlagen, Stellplätze, Terrassen, Feuerwehrlinien und sonstige Versiegelungen unzulässig. Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind grundsätzlich außerhalb der Wurzelbereiche der zu erhaltenden Bäume zu verlegen.

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

6.1 Das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und allen privaten beplanten Flächen, von denen kein Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser zu erwarten ist, ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Soweit auf Grund von nachgewiesenen hydrogeologischen Verhältnissen keine Versickerung möglich ist, kann das anfallende Oberflächenwasser in das Regenwasserseil der Stadt Norderstedt eingeleitet werden.

6.2 Die Flächen von oberirdischen Stellplätzen und Zufahrten sind zu versiegeln. Die Ableitung des Niederschlagswassers hat über die angrenzende beladene Bodenzone zu erfolgen.

6.3 Fußwege, Platflächen, Terrassenbereiche etc. sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindestens Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind unzulässig.

6.4 Die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens ist nach baurechtlicher Verdichtung auf allen nicht über- oder unterbauten Flächen auf mindestens 0,50 m Tiefe wiederherzustellen.

6.5 Im Plangebiet dürfen keine grundwassergefährdenden auswasch- oder auslaugbaren Baumaterialien insbesondere zur Platz- und Wegebefestigung verwendet werden.

6.6 Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtwasser führen, sind nicht zulässig. Während der Baumaßnahmen sind bei Grundwasserabsenkungen Vorkehrungen zum Schutz der Vegetation zu treffen. Bei Grundwasserabsenkungen, die länger als drei Wochen andauern, ist eine Bewässerung der im Wirkungsbereich befindlichen Baumbestände vorzusehen.

7. Immissionsschutz

7.1 Die Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen ist entsprechend den in der lärmtechnischen Untersuchung ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegeln gemäß DIN 4109/2018-01 „Schallschutz im Hochbau“ auszuführen.

7.2 Zum Schützen genutzte Räume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen auszuführen, soweit der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt wird.

7.3 Von den vorgenannten Festsetzungen zum Lärmschutz kann abgewichen werden, soweit im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz bestehen.



Nebenkarte 1: Maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109/2018-01

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 84 LBO)

8.1 In den Baugeländen MD 1 bis MD 3 sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 38 und 45 Grad zulässig. In dem Baugeländ MD 1 sind ausnahmsweise abweichende Dachformen zulässig, wenn diese für eine landschaftliche Nutzung erforderlich sind.

8.2 Die Terrassenbereiche dürfen durch eine seitliche Einfriedigung von max. 3,00 m Länge und max. 2,00 m Höhe abgegrenzt werden.

8.3 In den Baugeländen sind Werbeanlagen nur an der Stelle der eigenen Leistung als Flachwerbeanlage an der Erschließungsstraße zugewandten Hausfassade zulässig. Die Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in gelben Farben sind unzulässig.

8.4 Für die an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Einfriedigungen sind ausschließlich mindestens 1,0 m hohe Hecken aus Laubgehölzen auf einer mindestens 1,5 m breiten offenen Vegetationsfläche zulässig. Grundstücksseitig dahinter können Draht- oder Metallgitterzaune errichtet werden. Die Heckenhöhe hat mindestens die Zaunhöhe zu entsprechen. Zum öffentlichen Straßenraum hin sind Sichtschutzzaune, wie Lamellen- und Reichtürme, generell unzulässig.

Hinweise

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine textliche Begründung, einschließlich Umweltbericht. Weiteren Ausführungen und Hinweisen zu Themen wie Artenschutz und Bauschutz sind hier nachzulesen.

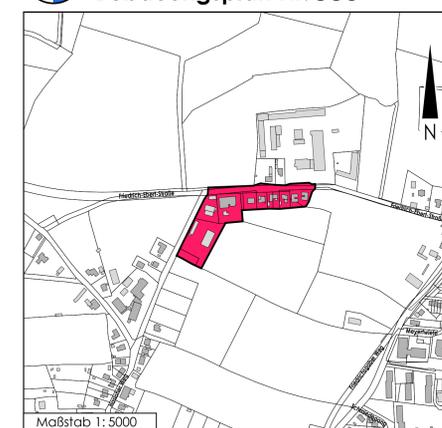
Zur Einhaltung der Höhen sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (gemäß DIN 18922, RAS-LP-4). Die Wurzelbereiche (= Kronenaufbereich plus 1,50 m) sind von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.

Aus Artenschutzgründen sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Keine Rodung von Gehölzen in der Brutzeit (März bis September – allgemein gültige Regelung § 39 BNatSchG).
- Suche nach Fledermäusen in den betreffenden Gebäuden, falls ein Abbruch vorliegt. Ggf. spezielle Maßnahmen zum Schutz der Fledermäuse.
- Heurückstellung von Vogelkisten zur Kompensation des eventuellen Verlustes von Brutplätzen in und an Gebäuden.
- Schaffung neuer Fledermausquartiere durch Installation von künstlichen Fledermaus-Quartieren zur Kompensation des eventuellen Verlustes von alten Gebäuden.
- Die DIN 4109 kann bei der Stadt Norderstedt im Bereich Stadtplanung, Rathausallee 50, 22846 Norderstedt zu den Öffnungszeiten des Rathauses eingesehen werden.

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 335 der Stadt Norderstedt übereinstimmt. Auf Anfrage beim Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr - Fachbereich Planung kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originaldokumente bestätigt werden.

Stadt Norderstedt Bebauungsplan Nr. 335



Amt 60 Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr

Fachbereich 601 Planung

Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr. 335 Norderstedt "südlich Friedrich-Ebert-Straße / östlich Kornhoop"		Name	Datum
Bearbeitet	Arens	15.08.2019	
Gezeichnet	Ehrling	15.08.2019	
Ergänzt	Ehrling	19.02.2020	
Geändert	Blaudszun	27.12.2021	
Geändert			
Geändert			
Geändert			
Maßstab 1:1000		Norderstedt, den 11.10.2022	