

Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr. 328 Norderstedt "Friedrichsgaber Weg / Stettiner Straße"

Gebiet: westlich Friedrichsgaber Weg, nördlich Flurstück 67/4, Flur 12, Gemarkung Garstedt, östlich Flurstück 72, Flur 12, Gemarkung Garstedt, südlich Flurstück 69/2, Flur 12, Gemarkung Garstedt

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 23.03.2021 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 328 Norderstedt "Friedrichsgaber Weg / Stettiner Straße" für das Gebiet: westlich Friedrichsgaber Weg, nördlich Flurstück 67/4, Flur 12, Gemarkung Garstedt, östlich Flurstück 72, Flur 12, Gemarkung Garstedt, südlich Flurstück 69/2, Flur 12, Gemarkung Garstedt, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Zeichenerklärung

| Planzeichen | Erläuterung | Rechtsgrundlage |
|-------------|-------------|-----------------|
|-------------|-------------|-----------------|

| | | |
|---|---|------------------------------------|
| 1. Festsetzungen (Anordnungen normativen Inhalts) | | |
| Maß der baulichen Nutzung | | |
| 0,4 | Grundflächenzahl (Höchstmaß) | § 16 ff BauNVO |
| III | Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) | § 16 ff BauNVO |
| Bauweise, Baulinien, Baugrenzen | | |
| o | Offene Bauweise | § 22 Abs. 2 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 |
| Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken | | |
| ■ | Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken | § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB |
| Grünflächen | | |
| ■ | 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 |
| ■ | Erhaltung von Bäumen | § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB |
| ■ | Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen | § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB |
| Sonstige Planzeichen | | |
| ■ | Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen | § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB |
| ■ | Stellplätze | § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB |
| ■ | Mit Geh-, Fahr-, (Fahr-) und Leitungsrechten (le) zu belastende Flächen (SIN=Stadt Norderstedt, StWN=Stadtwerke Norderstedt, An=Anlieger) | § 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 LNatSchG | |
| ■ | Knickschutzbereich | |
| 3. Darstellung ohne Normcharakter | | |
| ■ | Vorhandene Flurstücksgrenzen | |
| ■ | Flurstücksbezeichnung | |
| ■ | Flurgrenze | |
| ■ | Vorhandene bauliche Anlagen | |
| ■ | Standort Baum | |
| ■ | Fallfallende Bäume | |
| ■ | Arcaden und Durchgänge | |
| ■ | Grenze des räumlichen Geltungsbereichs eines angrenzenden Bebauungsplans | |
| ■ | Erhaltenswerter Baum außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans | |

Teil B - Text -

Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 14 und 20 BauGB)

1.1. Die baulichen Anlagen des Blockheizkraftwerkes (B) innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen dürfen eine Höhe von max. 7,50 m nicht überschreiten. Ausgenommen von dieser Festsetzung ist der Schornstein der Anlage, der eine Höhe von max. 30,00 m nicht überschreiten darf. Der Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulichen Anlagen ist die Oberfläche der Fahrbahnoberfläche des dem Baugrundstück nächstgelegenen Straßenschnitts der öffentlichen Verkehrsfläche. (§ 9 (1) 1 BauGB und § 18 (1) BauNVO)

1.2. Die Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Blockheizkraftwerk“ kann bis zu einer GRZ von 1,0 überbaut werden. (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO)

1.3. Die Gebäudehöhen der baulichen Anlagen der Flächen für Gemeinbedarf dürfen die Höhe von 8,50 m bezogen auf die angrenzende Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche nicht überschreiten. Ausnahmeweise kann bei aktiver Nutzung der Solarenergie durch thermische oder fotovoltaische Anlagen die festgesetzte Gebäudehöhe um 2,00 m überschritten werden.

2. Nebenanlagen, Stellplätze, offene Kleingaragen (Carports) und Garagen, einschließlich Tiefgaragen (§ 9 (1) 4 BauGB)

2.1. In den Baugeländen sind Stellplätze und Carports nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. (§ 9 (1) 4 BauGB, § 12 (6) BauNVO)

3. Pflanzbindungen und Pflanzflächen

3.1. Für festgesetzte Anpflanzungen sind einheimische standortgerechte Pflanzenarten gem. Planliste zu verwenden (vgl. Anlage zur Begründung). (§ 9 (1) 25 a BauGB)

3.2. Die Kraut- und Strauchschicht der Knicks ist zu einem knicktypischen, artenreichen Bestand mit Erhalt der festgesetzten Baum-Überhälter zu entwickeln. (§ 9 (1) 25 b BauGB)

3.3. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind neben Sträuchern auch sechs standortgerechte Laubbäume als Hochstamm gem. Planliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

3.4. Freistehende Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sowie Trafostationen sind in voller Höhe einzugrünen.

4. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 b BauGB)

4.1. Für zu erhaltende Knicks sind bei Abgang Ersatzpflanzen und Aufzuchtarbeiten so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau eines Knicks mit Überhältern erhalten bleiben. Vorhandene Lücken des zu erhaltenden Knicks sind durch heimische, knicktypische Arten zu schließen.

4.2. Die mit Anpflanzungen und Erhaltungsbinding festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Bei deren Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzen an denselben Stelle gem. Planliste zu begründen.

4.3. Im Kronenbereich - einschließlich eines 1,50 m breiten Schutzstreifens - der mit Erhaltungsbinding festgesetzten Bäume und Sträucher sind Abtragungen, Geländeaufhöhungen, Nebenanlagen, Stellplätze und sonstige Verstärkungen unzulässig. Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Zufahrten dürfen nur außerhalb der Kronenbereiche samt Schutzstreifen liegen. Ausnahmeweise sind unvermeidbare Abweichungen von Satz 1 nur im Bereich von vorhandenen Erschließungsanlagen zulässig. Dabei ist der Erhalt der Bäume durch fachgerechten Kronenschnitt u./o. fachgerechte Wurzelbehandlung zu sichern.

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

5.1. Der Fläche für den Gemeinbedarf werden für den Ausgleichsbedarf von 1.080 m² Maßnahmen des Ökocorpus Norderstedt 2 (Niederwilder Moor-Erweiterung) in der Gemarkung Itzstedt, Flur 02, Flurstücke 123 und 125 zugeordnet.

5.2. Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dient als Ausgleichsfläche für die Bodenversiegelung des Blockheizkraftwerkes und ist als extensive und artenreiche Gras- und Krautflur anzulegen und dauerhaft zu entwickeln. Sie ist dauerhaft für jeglicher Nutzung freizuhalten.

5.3. Die private Grünfläche wird der Fläche für den Gemeinbedarf zugeordnet.

6. Wasser, Boden, Einfriedigungen

6.1. Die Befestigung von Stellplätzen ist aus wasserdurchlässigem Material herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindere Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind hier nicht zulässig. (§ 9 (1) 16 i.V. Nr. 20 BauGB)

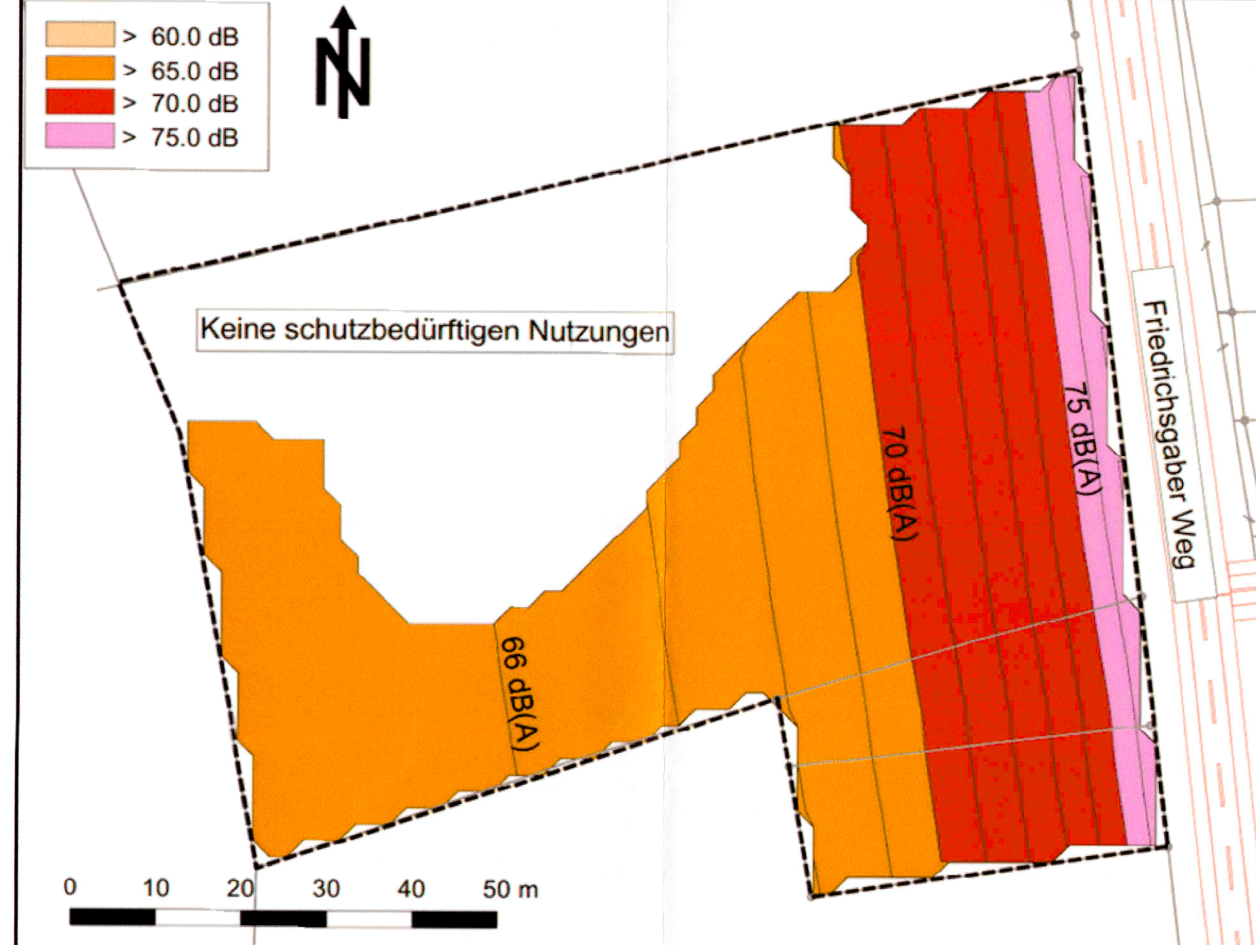
6.2. Anfallendes Regenwasser von den Dachflächen und unbelastetes Oberflächenwasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern. (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

6.3. Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtenwasser führen, sind nicht zulässig.

7. Immissionsschutz

7.1. Zum Schutz der Wohn- und Büroräumlichkeiten werden die maßgeblichen Außenlämpel gemäß DIN 4109 (Januar 2018) entsprechend den nachfolgenden Abbildungen festgesetzt.

Abbildung 3: maßgeblicher Außenlämpel für schutzbedürftige Räume



7.2. Für Erhaltung, Änderung oder Nutzungsänderung eines Gebäudes in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen sind die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß für die jeweiligen Außenbauteile (einschließlich der Einbauten) gemäß DIN 4109 (Januar 2018) zu ermitteln.

7.3. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.

7.4. Zum Schutz der Nachbarn sind im gesamten Plangebiet für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gem. den ermittelten und ausgewiesenen maßgeblichen Außenlämpel nach DIN 4109 erfüllt werden.

7.5. Befestigte Außenbereiche wie Terrassen, Loggien und Dachterrassen sind in einem Abstand von 30,00 m zur Mitte der Friedrichsgaber Weg nur in geschlossener Gebäudeform bzw. auf der lärmabgewandten Gebäudeseite zulässig. Offene Außenbereiche sind ausnahmeweise auch dann zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Orientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A) tags um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird.

7.6. Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelantrages ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

Hinweise

1. Zu diesem Bebauungsplan gehört eine textliche Begründung.
2. Aus Artenschutzgründen ist folgende Maßnahme zu berücksichtigen: Fällung von Gehölzen im Zeitraum von 1.10. bis zum 28./29.2. durchzuführen.

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr vom 05.10.2017. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Hamburger Abendblatt, Regionalteil Norderstedt am 16.01.2018 erfolgt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 11.12.2017 und vom 12.12.2017 bis 23.01.2018 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 14.11.2017 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat am 20.08.2020 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 15.03.2021 bis 07.05.2021 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 03.03.2021 im Hamburger Abendblatt, Regionalteil Norderstedt öffentlich 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 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19.10.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 03.08.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 03.08.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss begilligt.

Norderstedt, den 20. 12. 2021

Stadt Norderstedt
Oberbürgermeisterin

2. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabgerecht dargestellt sind.
Der katastermäßige Bestand am 26.02.2021, 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.]

Eintr. den 16. FEB. 2022

Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein

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

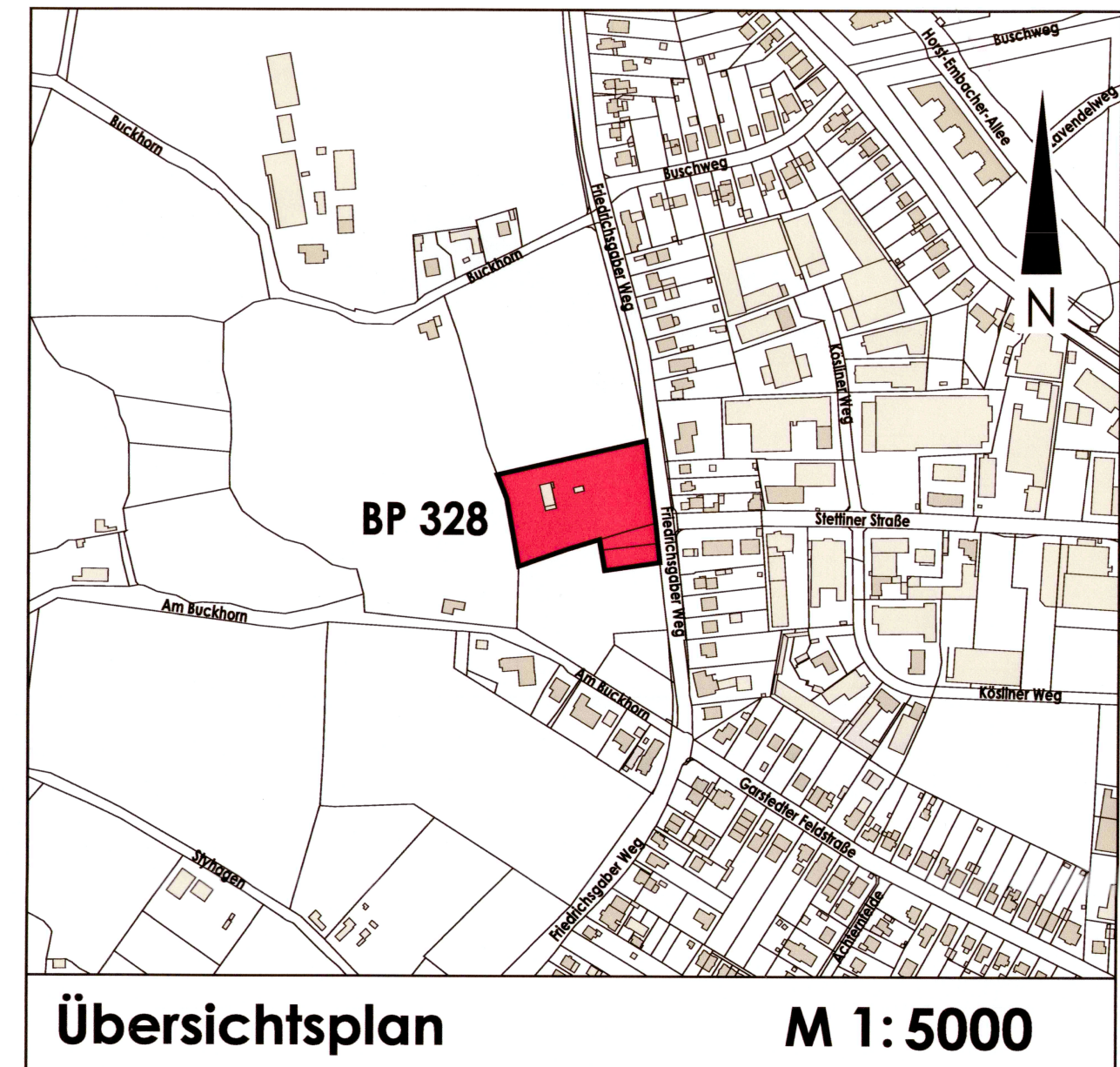
Norderstedt, den 20. 12. 2021

Stadt Norderstedt
Roeder
Oberbürgermeisterin

4. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung sowie Internetadresse der Stadt und die Stelle, bei der der Plan, die Begründung und die zusammenfassende Erläuterung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 20. 12. 2021 im Hamburger Abendblatt, Regionalteil Norderstedt öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Vertretung 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 16. FEB. 2022 kraft getreten.

Norderstedt, den 15. 01. 2022

Stadt Norderstedt
Roeder
Oberbürgermeisterin



Übersichtsplan M 1:500

| Stadt Norderstedt | |
|--|--------------------------------------|
| Amr 60 | Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr |
| Fachbereich 601 | Planung |
| Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr. 328 Norderstedt "Friedrichsgaber Weg / Stettiner Straße" | |
| Gebiet: westlich Friedrichsgaber Weg, nördlich Flurstück 67/4, Flur 12, Gemarkung Garstedt, östlich Flurstück 72, Flur 12, Gemarkung Garstedt, südlich Flurstück 69/2, Flur 12, Gemarkung Garstedt | |
| Maßstab 1:500 | Norderstedt, den 11.05.2021 |