

# 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 örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Hamburger Abendblatt - Norderstedter Teil am 06.11.2019 erfolgt.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 19.11.2019 und vom 20.11.2019 bis 16.12.2019 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 in Kenntnis 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 ausliegen.
- 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 Planentwurfes und der nach § 3 Abs. 2 BauGB ausliegenden Unterlagen wurden unter [www.norderstedt.de/bebauungsplan](http://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.

2. Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Ermahnen, den ..... Landesamt für

Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein

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

Norderstedt, den **12.03.2022** Stadt Norderstedt

Roeder Oberbürgermeisterin

4. Der Beschluss des Bebauungsplans 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 **21.03.2022** im Hamburger Abendblatt - Norderstedter Teil örtlich 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 Rechtfolgen (§ 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 am **20.03.2022** in Kraft getreten.

Norderstedt, den **10.10.2022** Stadt Norderstedt

Roeder Oberbürgermeisterin

Norderstedt, den **12.03.2022** Stadt Norderstedt

Roeder Oberbürgermeisterin

Norderstedt, den **12.03.2022** Stadt Norderstedt

Roeder Oberbürgermeisterin

Norderstedt, den **12.03.2022** Stadt Norderstedt

Roeder Oberbürgermeisterin

Norderstedt, den **12.03.2022** Stadt Norderstedt

Roeder Oberbürgermeisterin

Norderstedt, den **12.03.2022** Stadt Norderstedt

Roeder Oberbürgermeisterin

Norderstedt, den **12.03.2022** Stadt Norderstedt

Roeder Oberbürgermeisterin

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (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
<b>1. Festsetzungen (Anordnungen normativen Inhalts)</b>		
<b>Art der baulichen Nutzung</b>		
MD	Dorfgebiet	§ 5 BauNVO
0.4	Grundflächenzahl (Höchstmaß)	§ 16 ff BauNVO
III	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)	§ 16 ff BauNVO
z.B. OK 10,5 m	Höchstmaß baulicher Anlagen in ... m über einem Bezugspunkt (TH Traufhöhe, FH Firsthöhe, GH Gebäudehöhe)	§ 16 ff BauNVO
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>		
II	nur Einzelhäuser zulässig	§ 22 Abs. 2 BauNVO
0.4	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 16 ff BauNVO
III	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
<b>Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen</b>		
II	Flächen für den Gemeinbedarf	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
III	Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
<b>Verkehrflächen</b>		
IV	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
V	Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
VI	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
VII	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
<b>Grünflächen</b>		
VIII	öffentliche Grünflächen	§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
IX	private Grünflächen	§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB
<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</b>		
X	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
XI	Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
<b>Sonstige Planzeichen</b>		
XII	Mit Geh- (ge), Fahr- (fa) und Leertungsrechten (le) zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
XIII	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes	§ 16 Abs. 5 BauNVO
XIV	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
<b>2. nachrichtliche Übernahme</b>		
XV	Fläche zur Erhaltung von Knicks nach § 21 Abs. 1 LNatSchG	
XVI	Knickschutzbereich	
<b>3. Darstellung ohne Normcharakter</b>		
XVII	Vorhandene Flurstücksgrenzen	
XVIII	Bezeichnung des Baugeländes	
XIX	Flurstücksbezeichnung	
XX	Flurgrenze	
XXI	Vorhandene bauliche Anlagen	
XXII	Künftig fortfallende bauliche Anlagen	
XXIII	Standort Baum	
XXIV	Arkaden und Durchgänge	

#### Teil B - Text

##### Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

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

- In den Baugeländen MD 1 bis MD 3 sind die zulässigen Nutzungen
  - Einzelhandelsbetriebe, Scharn- und Spielwirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
  - sonstige Gewerbebetriebe,
  - Tankstellen,
 nicht zulässig (§ 1 (8) BauNVO).

- In den Baugeländen MD 1 ist die allgemein zulässige Nutzung Wohnen nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).
- In den Baugeländen MD 1 bis MD 3 sind ausnahmsweise zulässige Vergnügungsfahrten nicht zulässig (§ 1 (4) BauNVO).

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

- Die Gebäudehöhen der baulichen Anlagen dürfen in den Baugeländen MD 1 bis MD 3 sowie der Flächen für Gemeinbedarf die Höhe von 9,00 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)

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

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

- Auf den Grundstücken in den Baugeländen I bis angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. (gemäß Pflanzenliste siehe Begründung)
- Bei der Errichtung von ebenerdigen Stellplätzen ist nach 4 Stellplätzen mindestens ein standortgerechter Laubbaum in einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> zu pflanzen. (gemäß Pflanzenliste siehe Begründung)
- Die mit Erhaltungsbündel festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Bei deren Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen an derselben Stelle vorzunehmen (gemäß Pflanzenliste siehe Begründung).
- 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.
- Freistehende Müllabnahmehäuser, Standorte für Recyclingbehälter und Flächen für Vier- und Entzorgungseinrichtungen sind, mit Hecken einzuräumen und mit Rankegittern zu überdachen sowie mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen (gemäß Pflanzenliste siehe Begründung).

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

- Zu erhaltende Bäume in zukünftig befestigten Flächen sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 12,00 m<sup>2</sup> zu versehen, die gegen Überfahren zu sichern ist. Abtragungen, Geländeaufhöhungen, Nebenanlagen, Stellplätze und Zuwegungen, Terrassen und sonstige Verfestigungen sind nicht zulässig.
- Für die mit Erhaltungsbündel festgesetzten Gehölze sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen (gemäß Pflanzenliste siehe Begründung).
- Im Kronenbereich zzgl. eines 1,50 m breiten Schutzstreifens der mit Erhaltungsbündel festgesetzten Bäume sind dauerhafte Abtragungen, Geländeaufhöhungen, Nebenanlagen (auch bauordnungsrechtlich genehmigungsbedürftig) und in den Abstandsflächen zulässige Anlagen, Stellplätze, Terrassen, Feuerwehrtouren und sonstige Verfestigungen unzulässig. Vier- und Entzorgungseinrichtungen 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)

- Das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und allen privaten befestigten 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 Regenwasserleitersystem der Stadt Norderstedt eingeleitet werden.
- Die Flächen von oberirdischen Stellplätzen und Zufahrten sind zu versiegeln. Die Ableitung des Niederschlagswassers hat über die angrenzende belebte Bodenzone zu erfolgen.
- Fußwege, Platzflächen, Terrassenbereiche etc. sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindestens Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Befestigung sind unzulässig.
- Die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht über- oder unterbauten Flächen auf mindestens 0,50 m Tiefe wiederherzustellen.
- Im Pflanzgebiet dürfen keine grundwassergefährdenden auswasch- oder ausdaundernden Baumaterialien insbesondere zu Platz- und Wegebefestigung verwendet werden.
- Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtenwasser 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 vorzunehmen.

##### 7. Immissionsschutz

- 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.
- Zum Schließen genutzte Räume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, soweit der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt wird.
- 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)

- In den Baugeländen MD 1 bis MD 3 sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 38 und 45 Grad zulässig. In dem Baugelände MD 1 sind ausnahmsweise abweichende Dachformen zulässig, wenn diese für eine landwirtschaftliche Nutzung erforderlich sind.
- Die Terrassenbereiche dürfen durch eine seitliche Einfruchtung von max. 3,00 m Länge und max. 2,00 m Höhe abgegrenzt werden.
- In den Baugeländen sind Werbeanlagen nur an der Stelle der eigenen Leistung als Flachwerbeanlagen an der Erschließungsstraße zugewandten Hausfassade zulässig. Die Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben sind unzulässig.
- Für die an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Einfruchtungen sind ausschließlich mindestens 1,0 m hohe Hecken aus Laubbäumen auf einer mindestens 1,5 m breiten offenen Vegetationsfläche zulässig. Grundstücksseitig darüber können Draht- oder Metallgitterzäune errichtet werden. Die Heckenhöhe hat mindestens der Zaunhöhe zu entsprechen. Zum öffentlichen Straßenraum hin sind Sichtschutzbäume, wie Lärmen- und Fichtenzüme, generell unzulässig.

##### Hinweise

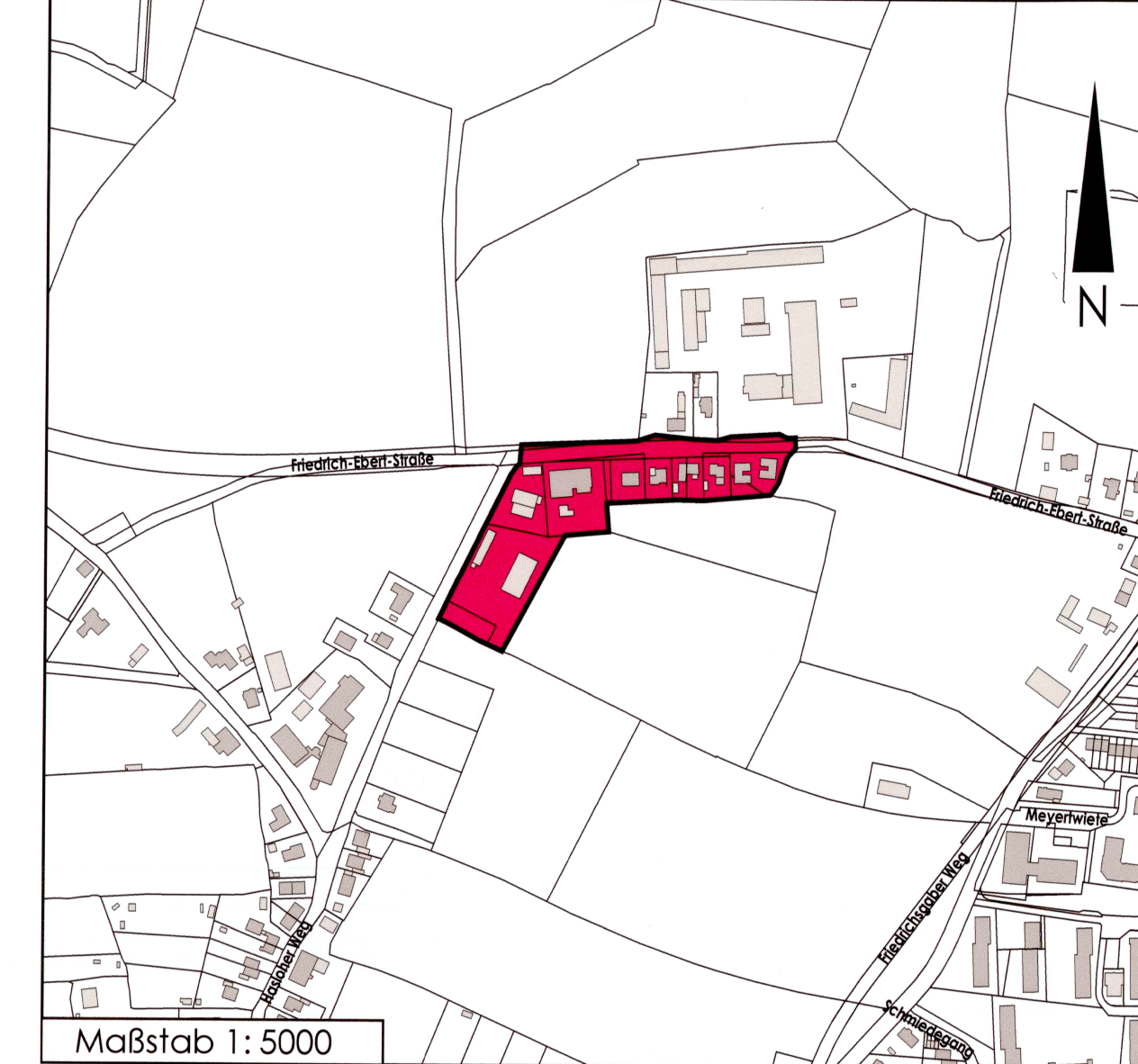
Zu diesem Bebauungsplan gehört eine textliche Begründung, einschließlich Umweltbericht. Weiteren Ausführungen und Hinweisen zu Themen wie Artenschutz und Baumschutz sind hier nachzulesen.

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 (= Kronenraumbereich plus 1,50 m) sind von jeglichem Bau- und Lagerbetriebs 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 vorgesehen. Ggf. spezielle Maßnahmen zum Schutz der Fledermäuse.
- Neuanstallung von Vogelkästen zur Kompensation des eventuellen Verlustes von Brutplätzen 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.

## Stadt Norderstedt Bebauungsplan Nr. 335



Maßstab 1: 5000

Amt 60 Fachbereich 601	Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr Planung																
Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr. 335 Norderstedt "südlich Friedrich-Ebert-Straße / östlich Kornhoop"																	
Gebiet: südlich Friedrich-Ebert-Straße / östlich Kornhoop																	
Maßstab 1:1000																	
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Name</th> <th>Datum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bearbeitet: Ahrens</td> <td>15.08.2019</td> </tr> <tr> <td>Gezeichnet: Ehrlich</td> <td>15.08.2019</td> </tr> <tr> <td>Ergänzt: Ehrlich</td> <td>19.02.2020</td> </tr> <tr> <td>Geändert: Blaudszun</td> <td>27.12.2021</td> </tr> <tr> <td>Geändert:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Geändert:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Norderstedt, den 27.12.2021</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Name	Datum	Bearbeitet: Ahrens	15.08.2019	Gezeichnet: Ehrlich	15.08.2019	Ergänzt: Ehrlich	19.02.2020	Geändert: Blaudszun	27.12.2021	Geändert:		Geändert:		Norderstedt, den 27.12.2021	
Name	Datum																
Bearbeitet: Ahrens	15.08.2019																
Gezeichnet: Ehrlich	15.08.2019																
Ergänzt: Ehrlich	19.02.2020																
Geändert: Blaudszun	27.12.2021																
Geändert:																	
Geändert:																	
Norderstedt, den 27.12.2021																	