

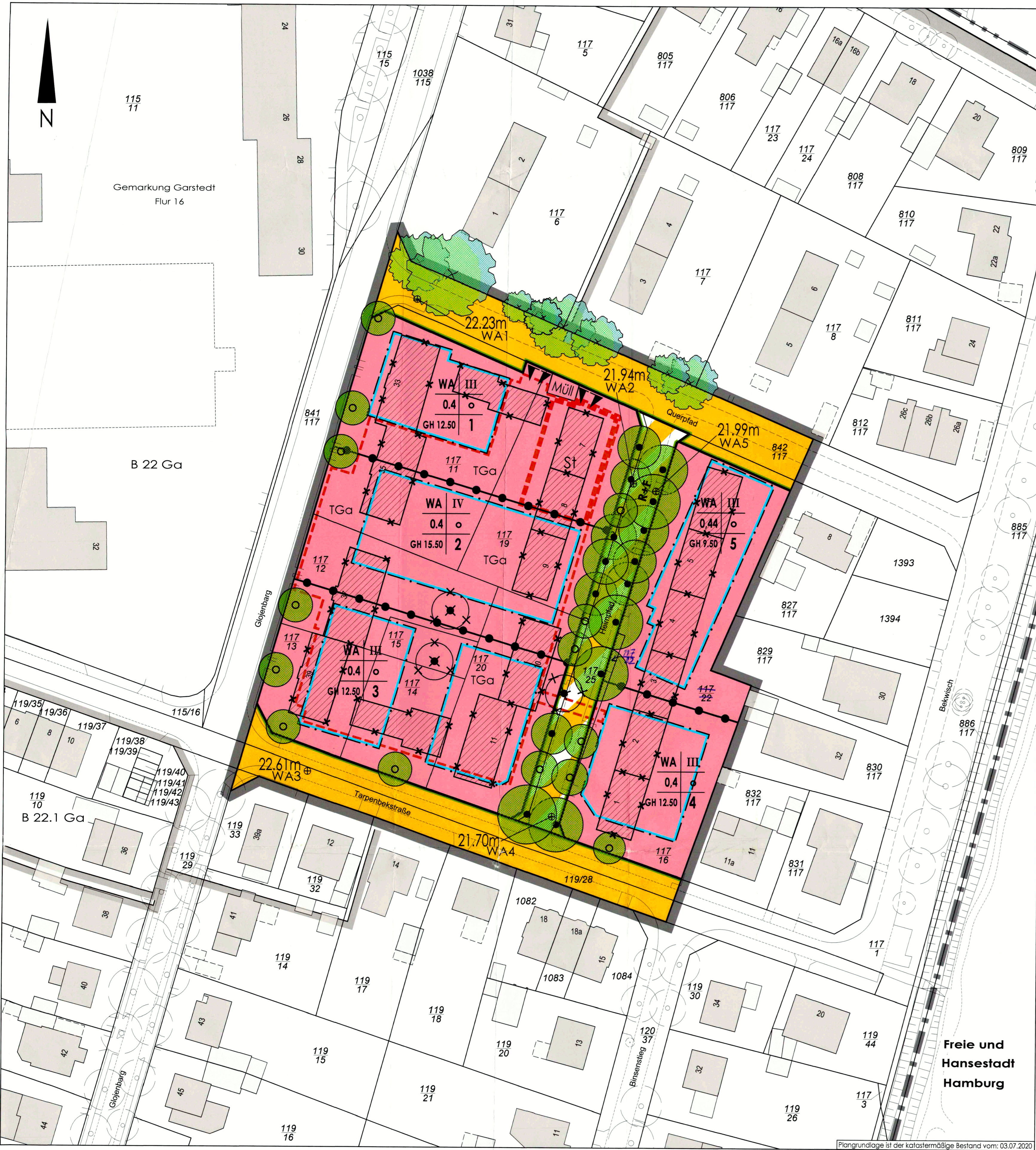
# Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr. 338 Norderstedt "Glojenberg zwischen Querpfad und Tarpenbekstraße"

Gebiet: östlich Glojenberg, südlich Querpfad, nördlich Tarpenbekstraße, beidseitig Heimpfad

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 Stadtverteilung der Stadt Norderstedt vom 02.03.2021 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 338 Norderstedt "Glojenberg zwischen Querpfad und Tarpenbekstraße" für das Gebiet östlich Glojenberg, südlich Querpfad, nördlich Tarpenbekstraße, beidseitig Heimpfad, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

## Zeichenerklärung

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

- Festsetzungen (Anordnungen normativen Inhalts)**
  - Art der baulichen Nutzung**
    - WA Allgemeines Wohngebiet § 4 BauNVO
  - Maß der baulichen Nutzung**
    - 0,4 Grundflächenzahl (Höchstmaß) § 16 ff BauNVO
    - III Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) § 16 ff BauNVO
    - z.B. GH 12,50 m Höchstmaß baulicher Anlagen in ... m über einem Bezugspunkt (TH Traufhöhe, FH Firsthöhe, GH Gebäudehöhe) § 16 ff BauNVO
  - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
    - Offene Bauweise § 22 Abs. 2 BauNVO
    - Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO
  - Verkehrflächen**
    - Straßenverkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
    - Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
    - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
    - R+F Rad- und Fußweg § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
    - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
    - Ein- und Ausfahrtsbereich § 9 Abs. 1 Nr. 11 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 und Anpflanzungen von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
    - Erhaltung von Bäumen § 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
    - Tiefgaragen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
    - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugruben, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugrubens § 16 Abs. 5 BauNVO
    - Bezugspunkt Gebäudehöhe § 9 Abs. 2 BauGB
    - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans § 9 Abs. 7 BauGB
- Darstellung ohne Normcharakter**
  - Besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB
  - Vorhandene Flurstücksgrenzen
  - Bezeichnung des Baugrubens
  - Flurstücksbezeichnung
  - Furrgrenze
  - Vorhandene bauliche Anlagen
  - Künftig fortfallende bauliche Anlagen
  - Standort Baum
  - Fortfallende Bäume
  - Akkaden und Durchgänge
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs eines angrenzenden Bebauungsplans
  - erhaltenwerter Baum außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans

## Teil B - Text

### Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 19 Abs. 1 BauGB)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
  - In den Baugruben sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
    - Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
    - sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
    - Anlagen für Verwaltungen,
    - Gartenbaubetriebe,
    - Tankstellen,
 nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO).
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
  - In dem Baugruben WA 4 ist ein Überschreiten der nach § 19 (1) S. 3 BauNVO festgesetzten Grundflächenzahl für Nebenanlagen sowie der baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die die Baugrubenfläche lediglich unterbaut werden, wie folgt zulässig:
    - WA 1 bis zu einer GRZ von 0,78
    - WA 2 bis zu einer GRZ von 0,89
    - WA 3 bis zu einer GRZ von 0,70
  - In den Baugruben WA 1 - WA 3 ist ein Überschreiten der festgesetzten Grundflächenzahl durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die die Baugrubenfläche lediglich unterbaut werden, wie folgt zulässig:
    - WA 1 bis zu einer GRZ von 0,78
    - WA 2 bis zu einer GRZ von 0,89
    - WA 3 bis zu einer GRZ von 0,70
  - In den Baugruben WA 2 und WA 5 ist ein Überschreiten der nach § 17 (1) BauNVO zulässigen Geschossflächenzahl wie folgt zulässig:
    - WA 2 bis zu einer GRZ von 1,60
    - WA 5 bis zu einer GRZ von 1,30
  - Über dem dritten Obergeschoss sind keine weiteren Aufenthaltsräume im Baugruben WA 5 zulässig.
  - Für bautechnisch notwendige untergeordnete Dachaufbauten sowie für Photovoltaikanlagen, darf die zulässige Gebäudehöhe um 1,00 m überschritten werden, wenn diese Anlagen maximal 30 % der Dachflächen in Anspruch nehmen.
  - Garagen- und Kellergeschosse bleiben bei der Bestimmung der Vollgeschosse unberücksichtigt.
- Bauweise überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**
  - Terrassen, einschließlich ihrer Überdachung, dürfen die Baugruben ausnahmsweise um bis zu 3,00 m überschreiten.
- Nebenanlagen, Tiefgaragen, Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**
  - In den Baugruben sind unterirdische und oberirdische Stellplätze nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
  - In den Baugruben sind Ein- und Ausfahrten ausschließlich an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen zulässig. Ausnahmsweise kann von dieser Festsetzung abgewichen werden, wenn zusätzliche Zufahrten für die Feuerwehr erforderlich sind.
  - In den Baugruben sind Carports und Garagen unzulässig.
  - In den Baugruben sind nicht gemeinschaftlich genutzte oder nicht der Gemeinschaft dienende Nebenanlagen wie Garten- oder Gartenschuppen gemäß § 14 BauNVO nur bis zu einer Größe von maximal 10,00 m<sup>2</sup> zulässig. Gemeinschaftlich genutzte bzw. der Gemeinschaft dienende Anlagen wie Müllstationen, Überdachte oder eingebaute Fahrradstellanlagen sowie Gartenschuppen sind hiervon ausgenommen.
- Anpflanzungsgebiete (§ 9 (1) 25 a BauGB)**
  - Die mit Anpflanzungs- und Erhaltungsbündel festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Bei deren Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen an derselben Stelle vorzunehmen (gemäß Pflanzenliste siehe Begründung).
  - Für die zeitlich festgesetzten anzuverlässigen Bäume (gemäß Pflanzenliste siehe Begründung) sind Pflanzgruben mit mind. 1,20 m durchwurzelbarem Raum bei einer Breite von mind. 2,00 m und einer Tiefe von mind. 1,50 m herzustellen. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Ständerbäume, Trichterbäume etc. sind innerhalb der Baumstämme unzulässig. Ausnahmsweise können die festgesetzten Bepflanzungen mit Rücksicht auf die Freizumplanung um bis zu 2,00 m verschoben werden. Die Anzahl der Bäume ist dabei einzuhalten.
  - 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.
  - Die nicht überbaubaren Teile von Tiefgaragen mit Ausnahme von Zuwegungen und Terrassenbereichen sind dauerhaft intensiv zu begrünen. Die Windschutzwand mit Bodenüberdeckung muss 0,50 m betragen.
  - Tiefgaragenzufahrten sind mit blanken Pergolen zu überdecken. Sichtbare Außenwände sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen (gemäß Pflanzenliste siehe Begründung).
  - Herausragende Teile der Tiefgarage einschließlich erforderlicher Absturzsicherungen von mehr als 1,00 m Höhe sind mit Laubgehölzen abzupflanzen (gemäß Pflanzenliste siehe Begründung).
  - Freistehende Müllammelbehälter, Standorte für Recyclingbehälter und Flächen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind, mit Ausnahme der Standorte für Unterflurmüllcontainer, mit Hecken einzugrenzen und mit Krängeleiten zu überdecken sowie mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen (gemäß Pflanzenliste siehe Begründung).
  - In den Baugruben WA 1 - WA 5 sind Dächer, soweit sie nicht als Dachterrassen genutzt werden, auf insgesamt mindestens 1,500 m<sup>2</sup> mit einer extensiven Dachbegrünung, welche mindestens eine 10 cm starken durchwurzelbaren Substratschicht aufweist, zu versehen. Ausgenommen sind Oberlichter und andere technische Aufbauten.
- Erhaltungsbäume (§ 9 (1) 25 b BauGB)**
  - zu erhaltende Bäume in zukünftig befestigten Flächen sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 1,200 m<sup>2</sup> zu versehen, die gegen Überfahren zu sichern ist. Abgrabungen, Geländeaufräumarbeiten, 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).
- 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 Dächern und allen privaten befestigten Flächen, von denen kein Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser zu erwarten ist (z.B. nicht befestigte Wege, Terrassen), ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.
  - Die Flächen von oberirdischen Stellplätzen und Zufahrten sind zu versiegeln. Die Ableitung des Niederschlagswassers hat über die angrenzende bewohnte Siedlungszone zu erfolgen.
  - Fußwege, Platzflächen, Terrassenbereiche etc. sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindestens Befestigungen wie Betonunterbau, Fugeneinbauten, Asphaltierung und Betonierung sind unzulässig.
  - Die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht über- oder unterbauten Flächen auf mindestens 0,30 m Tiefe wiederherzustellen.
  - Im Planungsbereich dürfen keine grundwassergefährdenden auswasch- oder auslaugbaren Baumaterialien insbesondere zur Platz- und Wegebefestigung verwendet werden.
  - Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Abenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserpegels 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 vorzusehen.
  - Die Eingriffe des Bebauungsplans Nr. 338 verursachen einen externen Ausgleichsbedarf von 442 m<sup>2</sup>. Das Ausgleichsziel wird als Okazonto (642 Okazupläne) auf einer 442 m<sup>2</sup> großen Fläche der Stiftung Naturschutz SH im Niemoeller Moor (in der Gemarkung Söllstedt, Flur 1, Flurstücke 441/1 und 49/2/1) kompensiert.
- Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 84 LBO)**
  - In den Baugruben WA 1 - WA 5 sind ausschließlich flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von max. 10° zulässig.
  - Die Terrassenbereiche dürfen durch eine seitliche Einfriedigung von max. 3,00 m Länge und max. 2,00 m Höhe abgegrenzt werden.
  - Die Grundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin mit Hecken aus Laubgehölzen (gemäß Pflanzenliste siehe Begründung) mit einer Höhe von max. 1,00 m, in die Dachbühnen grundsätzlich integriert werden können, einzufrieden.
  - In den Baugruben WA 1 - WA 5 sind Werbeanlagen nur an der Stelle der eigenen Leistung als Fachwerbeanlagen an der Erschließungsstraße zugewandten Hausfassade zulässig. Die Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen. Werbeanlagen mit wechsellichtem und beweglichem Licht sowie Leuchtwand in grellen Farben ist unzulässig.
  - Zum öffentlichen Straßenraum hin sind Sichtschutzbühnen, wie Lamellen- und Flechtzähne, generell unzulässig.

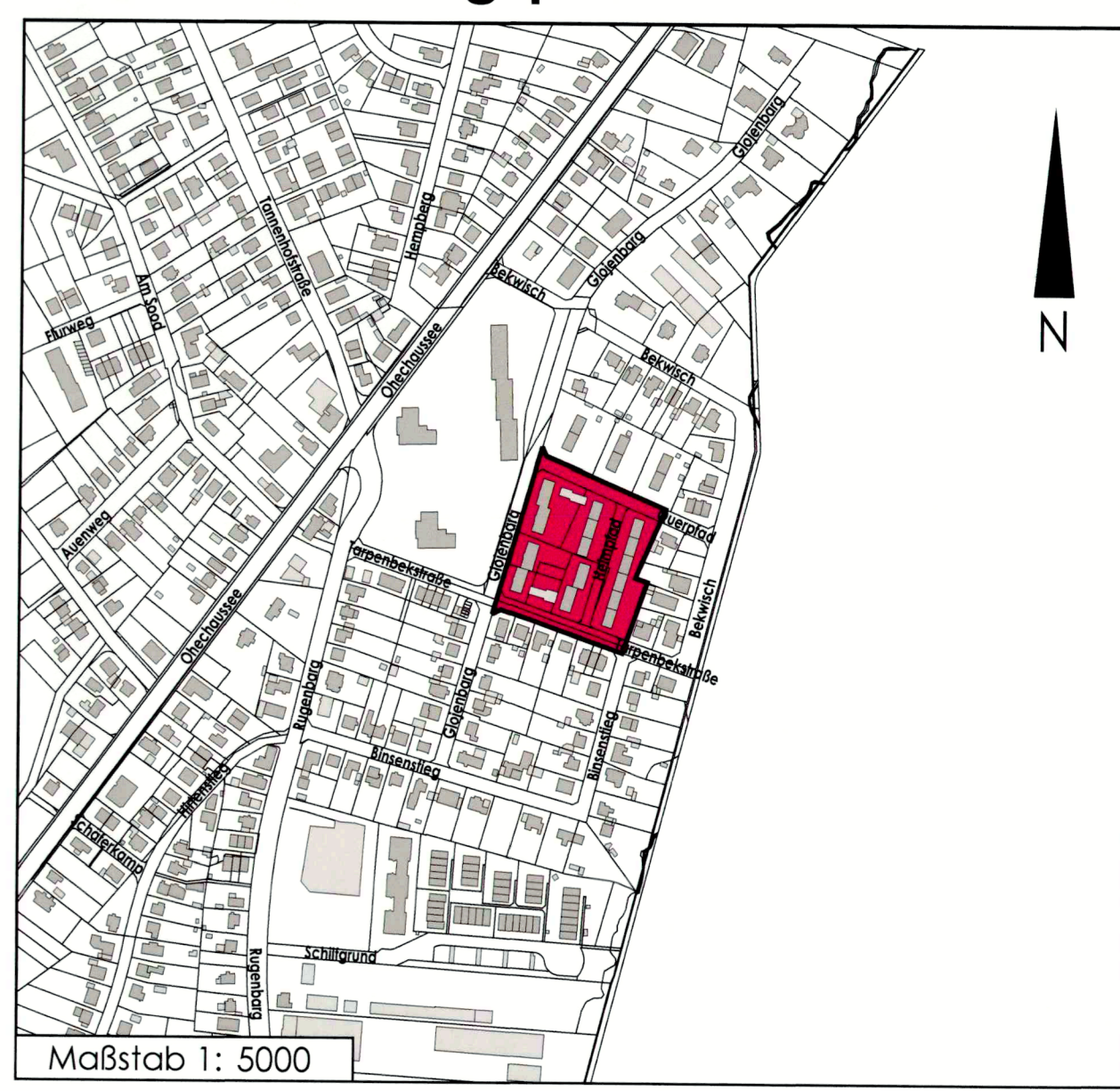
## 9 Hinweise

- 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-LE-6). Die Wurzelbereiche (= Kronenbereich plus 1,50 m) sind von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.
- Aus Artenschutzgründen sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:
  - Ab-Fällung von Gehölzen im Zeitraum vom 1.10 bis zum 31.03.
  - Fällung von Bäumen im engeren Zeitraum vom 1.12 bis zum 28./29.02.
  - Keine Räumung der Gärten im Zeitraum vom 1.3 bis zum 15.08 bzw. außerhalb dieses Zeitraums nach vorheriger gründlicher Absuche nach Brühvögeln durch einen Ornithologen.
  - Gebäudeabriss vom 1.12 bis 28./29.02 bzw. außerhalb dieses Zeitraums nur nach erneuter Kontrolle auf Toxegavariante und Gebäudebröckler durch einen Sachverständigen.
  - Installation von 10 Dohlenbrunnkästen an den Bäumen im Heimpfad.
  - Anbringung von mindestens 3 Springkornlehmern arts- und zeitlich an Gebäuden, alternativ 4 spezifische Nisthöhlen arts- und zeitlich an Bäumen.

## Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr (der Stadtverteilung) vom 07.02.2019. Die ursprüngliche Bezeichnung dieses Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Norderstedter Zeitung" am 07.08.2019 erfolgt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 20.08.2019 und vom 21.08.2019 bis 18.09.2019 durchgeführt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 V.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 25.06.2019 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat am 01.10.2020 den Entwurf des Bebauungsplans 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 06.11.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 09.11.2020 bis 10.12.2020 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Jedermann schriftlich oder mündlich Gehör zu leisten, am 28.10.2020 im Hamburger Abendblatt - Norderstedter Teil öffentlich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung des Planentwurfes und der nach § 3 Abs. 2 BauGB auszugelegenden Unterlagen wurden unter www.norderstedt.de/bebauungsplan zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich ins Internet eingestellt.
- Die Stadtverteilung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 02.03.2021 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Die Stadtverteilung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 02.03.2021 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss genehmigt. Norderstedt, den 07.04.2021. Oberbürgermeisterin, Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein, Datum: 10. Nov. 2020, Datum: 26. Mai 2021.
- Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Stadtverteilung 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 27.01.2021, Norderstedter Zeitung, öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verteilung von Verfassers- und Formschreiben 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. Norderstedt, den 29.03.2021. Oberbürgermeisterin.

## Stadt Norderstedt Bebauungsplan Nr. 338



Amt 60 Fachbereich 601		Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr Planung	
Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr. 338 Norderstedt "Glojenberg zwischen Querpfad und Tarpenbekstraße"			
Bearbeitet	Ahrens	Name	Datum
Gezeichnet	Ehrling		17.01.2019
Ergänzt	Ehrling		24.04.2019
Gehändert	Ehrling		14.09.2020
Gehändert	Ehrling		18.12.2020
Gehändert			
Gehändert			
Gebiet: östlich Glojenberg, südlich Querpfad, nördlich Tarpenbekstraße, beidseitig Heimpfad			
Maßstab 1: 500			
Norderstedt, den 18.12.2020			