

Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr. 321 Norderstedt

"Östlich Moorbekstraße"

Gebiet: nördlich der Bebauung Rehkamp, östlich Moorbekstraße, südlich der Bebauung Moorbekstraße 70 bis 72 und westlich Ulzburger Straße

Es gilt die Baunutzungsverordnung von 2017

Teil A - Planzeichnung -

M 1:1000



Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr vom 16.05.2019.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Norderstедter Zeitung" am erfolgt.
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 11.09.2019 und vom 12.09.2019 bis 17.10.2019 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 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat am 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 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 bis 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 in der "Norderstедter Zeitung" ortsüblich bekannt gemacht.
Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung des Planentwurfs und der nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.norderstedt.de/bebauungsplan zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich ins Internet eingestellt.
Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr hat am den Entwurf des Bebauungsplanes nach der öffentlichen Auslegung geändert und zur erneuten Auslegung bestimmt. Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können.
Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen.
Die Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am in der "Norderstедter Zeitung" ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können.
Norderstedt, den
Stadt Norderstedt
Roeder
Oberbürgermeisterin
- Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
Elmshorn, den
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein
- Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss begilligt.
Norderstedt, den
Stadt Norderstedt
Roeder
Oberbürgermeisterin
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt und ist bekannt zu machen.
Norderstedt, den
Stadt Norderstedt
Roeder
Oberbürgermeisterin
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung 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 in der "Norderstедter Zeitung" 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 mitmin am in Kraft getreten.
Norderstedt, den
Stadt Norderstedt
Roeder
Oberbürgermeisterin

Zeichenerklärung

Planzeichnen	Rechtsgrundlage
--------------	-----------------

- Festsetzungen (Anordnungen normativen Inhalts)**
 - Art der baulichen Nutzung**

WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
----	------------------------	------------------------

z.B. 0,4
z.B. II
z.B. (II)
z.B. GH 46,60 üNNH
z.B. TH 44,00 üNNH
z.B. FH 47,00 üNNH
 - Maß der baulichen Nutzung**

Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse, zwingend	§ 16 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhennull (üNNH) als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
Traufhöhe in Metern über Normalhöhennull (üNNH) als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
Firsthöhe in Metern über Normalhöhennull (üNNH) als Höchstmaß	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
 - Bauweise, Baugrenzen, Baulinien**

Offene Bauweise	§ 22 Abs. 1 BauNVO
Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
 - Verkehrsflächen**

Straßenbegrenzungslinie	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Fuß- und Radweg	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

Pflanzung von Einzelbäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
----------------------------	--------------------------
 - Sonstige Planzeichen**

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	
Satteldach	
- Darstellung ohne Normcharakter**

Vorhandene Flurstücksgrenzen	
Bezeichnung des Baugebiets	
Flurstücksbezeichnung	
Gemarkungsgrenze	
Flurgrenze	
Vorhandene bauliche Anlagen	
Künftig fortfallende bauliche Anlagen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches angrenzender Bebauungspläne	
Standort Baum	
Erhaltungswerte Bäume außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans	
Oberkante Fertigfußboden	

Teil B - Text -

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
 - In den allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)**
 - Für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, darf die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,65 überschritten werden.
 - Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch Dach- und Technikaufbauten, Aufzugsüberfahrten sowie Solaranlagen ist um bis zu maximal 1,50 m zulässig. Die Grundfläche der Anlagen darf 40 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.
 - Terrassen, Balkone, Erker sowie Überdachungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) zulässig.
- Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**
 - Private Stellplätze sind ausschließlich in Tiefgaragen und nur innerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
 - Zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und der Straßenverkehrsfläche sind Nebenanlagen, die höher als 1,50 m sind, nicht zulässig.
- Immissionsschutz**
 - In einem Abstand bis zu 15 m von der Moorbekstraße sind besonders schutzbedürftige Räume (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) zur Moorbekstraße ausgerichtet nicht zulässig. Sie können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn Maßnahmen (z. B. begrenzte Öffnungswinkel, schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibungen, Fenster mit schalldämmten Lüftungen) ergriffen werden, durch die sichergestellt ist, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

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

- Für die mit Anpflanzungsbindung festgesetzten Gehölze sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen gem. Pflanzliste vorzunehmen (vgl. Anlage zur Begründung).
- Die in der Verkehrsflächen standörtlich festgesetzten Baumpflanzungen können aufgrund erforderlicher Zufahrten um bis zu 5 m verschoben werden. Die Anzahl der Bäume ist dabei einzuhalten.
- Auf den Grundstücksflächen im WA 1 und WA 2 sind mindestens drei mittelkronige Laubbäume gem. Pflanzliste zu pflanzen (vgl. Anlage zur Begründung).
- Innerhalb von befestigten Flächen sind Pflanzgruben mit geeignetem Substrat mit mindestens 12 m³ durchwurzelbaren Raumes bei einer Breite von mindestens 2,0 m und einer Tiefe von mindestens 1,5 m herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern. Die Flächen sind dauerhaft gem. Pflanzliste zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen (vgl. Anlage zur Begründung). Standorte für Leuchten, Verkehrsschilder etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.
- Für Einfriedungen der Wohnbauflächen zu den öffentlichen Flächen sind ausschließlich Hecken aus heimischen Laubgehölzen gem. Pflanzliste, in die Drahtzäune integriert sein können, zulässig (vgl. Anlage zur Begründung).
- Freiflächen auf Tiefgaragen müssen mit Ausnahme von Zuwegungen und Terrassenbereichen eine Erdschichtüberdeckung von mindestens 0,50 m bzw. mindestens 0,80 m für Baumpflanzungen aufweisen und begrünt werden.
- Tiefgaragenzufahrten sind mit Pergolen zu überspannen und mit Schling- und Kletterpflanzen ausreichend und dauerhaft zu begrünen (vgl. Anlage zur Begründung).
- Herausragende Teile von Tiefgaragen einschließlich erforderlicher Absturzsicherungen von mehr als 1,0 m Höhe sind dauerhaft abzupflanzen (vgl. Anlage zur Begründung).
- Freistehende Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sind in voller Höhe einzurünnen.

6. Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt (§ 9 (1) 16 und 20 BauGB)

- Zuwegungen außerhalb von unterbauten Flächen sind mit luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind hier nicht zulässig.
- Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht über- und unterbauten Flächen wieder herzustellen.
- Unbelastetes Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken der Baugebiete zu versickern.
- Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtenwasser führen, sind nicht zulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

- In allen Wohngebieten sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung als Flachwerbeanlage an der der Erschließungsstraße zugewandten Hausfassade zulässig.
- Die Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen.
- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie Lichtwerbung sind unzulässig.
- Im allgemeinen Wohngebiet 3 sind nur symmetrische Satteldächer mit gleichmäßiger Dachneigung bei beiden Dachhälften zulässig.



Übersichtsplan M 1:5000

Stadt	Norderstedt
Amt 60 Fachbereich 601	Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr Planung
Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr. 321 Norderstedt "Östlich Moorbekstraße"	Name Datum
Gebiet: nördlich der Bebauung Rehkamp, östlich Moorbekstraße, südlich der Bebauung Moorbekstraße 70 bis 72 und westlich Ulzburger Straße	Bearbeitet Gezeichnet Geändert Geändert Geändert Geändert
Evers & Küssner Stadtplaner	Voit Voit Voit Voit Voit Voit
Maßstab 1:1.000	Norderstedt, den