

Satzung der Stadt Norderstedt über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301 Norderstedt

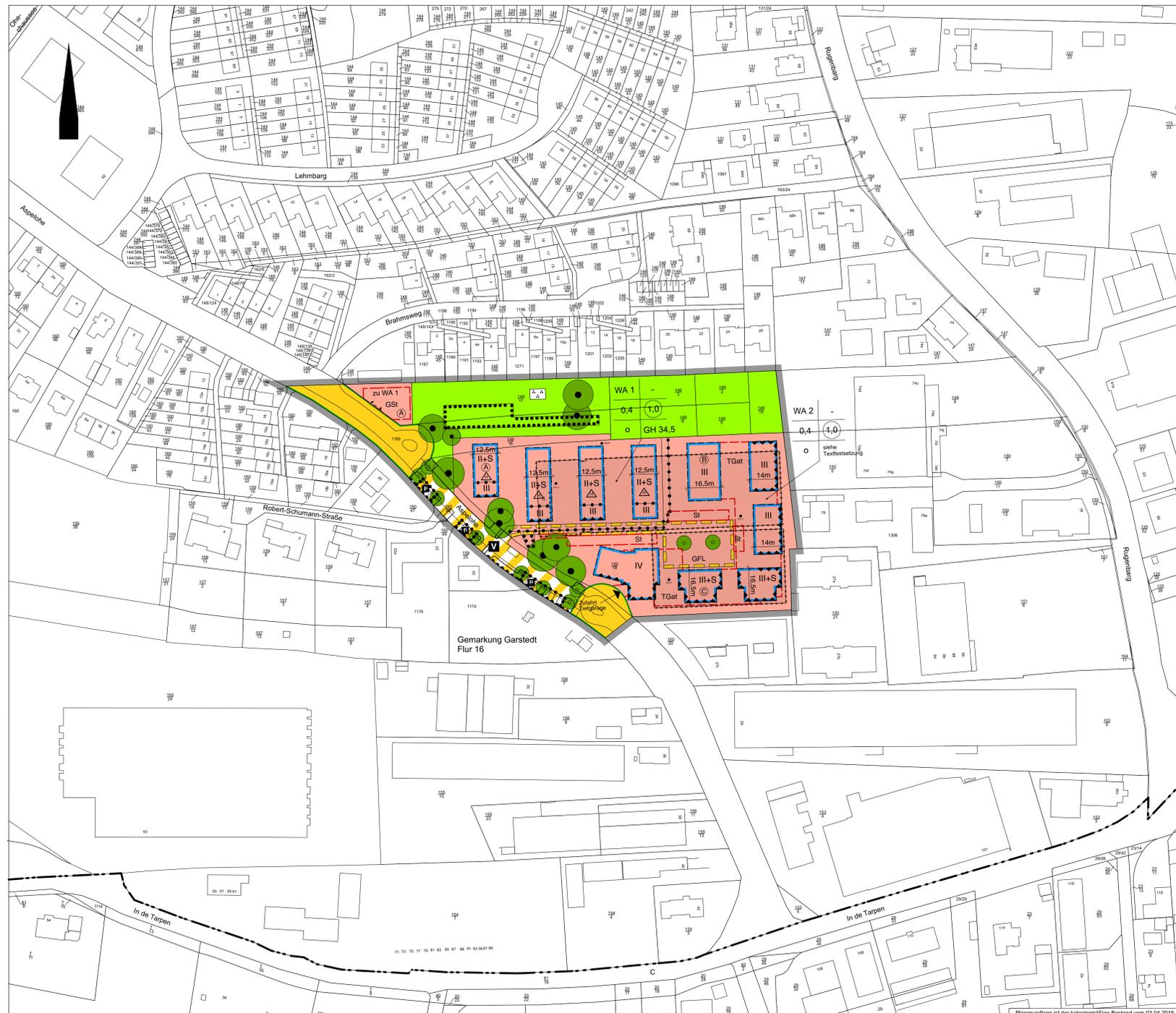
"Aspelohe"

Gebiet: zwischen Aspelohe und Rugenborg

Es gilt die Baunutzungsverordnung von 1990

Teil A - Planzeichnung -

M 1:1000



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom 15.03.2016 folgende Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301 Norderstedt "Aspelohe" für das Gebiet zwischen Aspelohe und Rugenborg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Zeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
1. Festsetzungen (Anordnungen normativen Inhalts)		
Füllschema Nutzungsschablonen		
Art der baulichen Nutzung		
Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	
Bauweise	Gebäudehöhe in m über NN	
Art der baulichen Nutzung		
WA	Allgemeines Wohngebiet, gleichzeitig Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB § 4 BauNVO, § 12 Abs. 3a BauGB
Maß der baulichen Nutzung		
z.B. 0,4	Grundflächenzahl, als Höchstmaß	§ 19 BauNVO
z.B. (1,0)	Geschossflächenzahl, als Höchstmaß	§ 20 BauNVO
z.B. II+S	Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß, teilw. zzgl. Stütze	§ 16 Abs. 3, § 20 BauNVO
z.B. GH 32	zulässige Gebäudehöhe in Meter über NN	§ 16 Abs. 4, § 18 BauNVO
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		
Baugrenze		§ 23 Abs. 1 BauNVO
offene Bauweise		§ 22 Abs. 1 BauNVO
nur Hausgruppe zulässig		§ 22 Abs. 2 BauNVO
Verkehrsfächen		
Strassenverkehrsfläche		§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung: verkehrsüblicher Bereich		
Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung: öffentliche Parkfläche		
Einfahrt/Tiefgarage		
Einfahrtbereich		
Bereich ohne Ein- und Ausfahrt		
Grünflächen		
öffentliche Grünfläche, Zweckbestimmung: Parkanlage		§ 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		
anzupflanzender Baum		§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
zu erhaltender Baum		§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Umgrenzung der Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern		§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Sonstige Festsetzungen/Planzeichen		
St	Fläche für Stellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
TGA	Fläche für Tiefgarage	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
GSt (A)	Fläche für Gemeinschaftsanlagen - Stellplätze mit Bezeichnung des zugeordneten Baufelds	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
GFL	Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzgesetzes	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungsmaße / Abgrenzung unterschiedlicher Zweckbestimmungen der Verkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
(B) (C)	Bezeichnung eines Gebäudes, siehe textliche Festsetzung Nr. 7 und 11	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
2. Darstellung ohne Normcharakter		
	vorhandene Flurstücksgrenze	
	Flurstücksbezeichnung	
	Flurgrenze	
	vorhandene bauliche Anlage	
	abzureißende Gebäude	
	geplante Geländeöhe in Meter über NN	

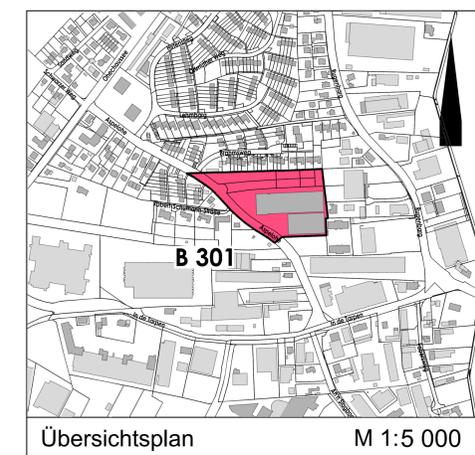
Teil B - Text -

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- Im Rahmen der festgesetzten Nutzungen sind im allgemeinen Wohngebiet nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.
- Außer den in Nummer 1 genannten Vorhaben sind auch untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen zulässig, die dem Nutzungszweck des Gebietes selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Versorgung des Gebietes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen können als Ausnahme zugelassen werden. Dies gilt auch für fernwärmetechnische Nebenanlagen sowie für Anlagen für erneuerbare Energien.
- In den allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
- In dem Baugbiet, in dem nur Hausgruppen zulässig sind (WA1), kann für Einzelgrundstücke der Mittelhäuser von der in Plan festgesetzten GRZ und GFZ ausnahmsweise abgewichen werden, wenn - bezogen auf das gesamte Grundstück der Hausgruppenzeile - die zulässige Ausnutzung eingehalten wird.
- In dem mit WA2 bezeichneten allgemeinen Wohngebiet dürfen folgende Gebäudehöhen nicht überschritten werden: bei einer dreigeschossigen Bebauung: 34,50 m über NN bei einer dreigeschossigen Bebauung zzgl. Staffelegeschoss und bei einer viergeschossigen Bebauung: 37,50 m über NN.
- In den allgemeinen Wohngebieten darf die GRZ für die nach § 19 Abs. 4 Satz 2 mitzurechnenden Anlagen bis 0,7 überschritten werden.
- Die Baugrenzen dürfen durch Balkone und Loggien um bis zu 2 m überschritten werden. An den nördlichen Enden der West- und der Ostfassade des mit (B) bezeichneten Gebäudes sind auf einer Länge der Fassade von jeweils 6 m Balkone zugunsten der Ver- und Entsorgungszugänge zu belassen.
- Die als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzte Fläche (GFL) ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungszugänge zu belassen.
- Die Fläche für Gemeinschaftsstellplätze mit der Bezeichnung (A) wird der östlich gelegenen, ebenfalls mit (A) bezeichneten überbaubaren Grundstücksfläche zugeordnet.
- Stellplätze und Stellplätze in Tiefgaragen sind nur auf den hierfür festgesetzten Flächen zulässig.
- Für die nach der Planzeichnung zu erhaltenden Bäume sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen im Verhältnis 1:1 vorzunehmen. Auftrieb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen, Nebenanlagen, Stellplätze und sonstige Veranlagen im Kronenbereich der mit einem Erhaltungsgebiet festgesetzten Bäume, einschließlich eines 1,5 m breiten Schutzstreifens, unzulässig; im Fall von unvermeidbaren Abweichungen ist der Erhalt der Bäume durch fachgerechten Kronenschnitt und/oder fachgerechte Wurzelbehandlung zu sichern.
- Je 4 ebenerdige Stellplätze ist ein standortgerechter Laubbau, der jedoch keine kugelförmige Krone haben darf, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Es sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden (siehe Pflanzenauswahlliste als Anlage 2 der Begründung). Grodkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mind. 18 cm, Klein-kronige von mind. 14 cm in 1,0 m über dem Erdboden aufweisen. Die Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.
- Im Kronenbereich eines jeden anzupflanzenden Baumes außerhalb unterbaubarer Bereiche sind Pflanzgruben von mindestens 12 m durchwurzelbarem Raum bei einer Breite von mindestens 2,0 m und einer Tiefe von mindestens 1,5 m anzulegen und zu erhalten. Die Baumscheiben sind gegen Überfahren zu sichern. Standorte für Leuchten, Trafostationen etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.
- Ebenerdige, nicht überdachte Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
- Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Hiervon ausgenommen sind erforderliche Flächen für Wohnhöfe, Wege, Terrassen, Freizeppren und Kindererflächen. Es sind standortgerechte, heimische Arten zu verwenden (siehe Pflanzenauswahlliste als Anlage 2 der Begründung). Klein-kronige Bäume müssen einen Stammumfang von mind. 14 cm in 1,0 m über dem Erdboden aufweisen. Die Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen.
- Mindestens 50 % der zulässigen Dachgrundfläche sind mit einem mindestens 10 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft extern zu begrünen.
- Für die an öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen angrenzenden Einfriedungen sind ausschließlich mindestens 1,0 m hohe Hecken aus Laubbäumen auf einer mindestens 1,5 m breiten offenen Vegetationsfläche zulässig. Grundrissseitig dahinter können Draht- oder Metallgitterzaune errichtet werden. Die Heckenhöhe hat mindestens der Zaunhöhe zu entsprechen. Sichtschutzzaune sind als Einfriedung zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen nicht zulässig.
- Freistehende Müllboxen, Müllsammelbehälter, Standorte für Recyclingbehälter etc. sowie Trafostationen sind, soweit sie von öffentlichen Flächen einsehbar sind, in voller Höhe dauerhaft durch Kletter- oder Rankpflanzen oder eine vorzupflanzende Laubgehölzhecke dreiseitig einzuräumen.
- An den gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB gekennzeichneten Fassaden sind vor Fenstern der zum dauernden Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räume verglaste Loggien, Wintergärten, verglaste Loggien (Laubengänge) oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen vorzusehen, die eine Pegeländerung derart bewirken, dass ein Geräuschpegel von tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) vor dem geöffneten Fenster nicht überschritten wird. Für das Staffelegeschoss des mit (B) bezeichneten Gebäudes sind als vergleichbare Maßnahme auch transparente Lärmschutzwände an den Südseiten der Dachterrassen zulässig. Diese Wände müssen über die gesamte Südseite der Dachterrasse verlaufen und eine Höhe von mindestens 2 m aufweisen.

Hinweise

- Schutz des Mutterbodens**
Mutterboden, der bei der Einrichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgebeugt wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Vergeudung zu schützen.
- Archäologische Bodendenkmale**
Bei der Auffindung von frühgeschichtlichen Funden oder sonstigen Kulturdenkmälern sind die Erdbarbeiten einzustellen und das Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu verständigen.
- Bodenschutz, Grundwasser**
Die Durchlässigkeit gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen. Eine dauerhafte Absenkung des pflanzenverfügbaren Grund- oder Stauwasserspiegels ist unzulässig.



Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr vom 17.01.2013. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Norderstedter Zeitung" am 14.05.2014 erfolgt.
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 22.05.2014 und vom 23.05.2014 bis 20.06.2014 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 03.06.2014 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 08.10.2015 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat am 03.09.2015 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 05.10.2015 bis 05.11.2015 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 23.09.2015 in der "Norderstedter Zeitung" örtlich bekannt gemacht.
Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange am 15.03.2016 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 15.03.2016 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
- Der katastermäßige Bestand am 25.05.2016 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.]
Bad Segeberg, den 27.05.2016
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein
DS
gez. Jörg Wohleber
- Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan und die Begründung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 20.04.2016 in der "Norderstedter Zeitung" örtlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verzierung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abweigung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Einspruchsansprüche 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 mittags am 21.04.2016 in Kraft getreten.
Norderstedt, den 03.05.2016
Stadt Norderstedt
DS
gez. Grote
Oberbürgermeister

Norderstedt, den 11.04.2016
Stadt Norderstedt
DS
gez. Grote
Grote
Oberbürgermeister

Bearbeitet von:

clausen-seggelke
stadtplaner
Hütten 30
20999 Hamburg
fon: 040 28 45 34-0
fax: 040 28 45 43-43
post@clausen-seggelke.de

Stadt Norderstedt		Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr	
Amt 60		Fachbereich 601	
Team 6013		Planung	
Satzung der Stadt Norderstedt über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 301		"Norderstedt Aspelohe"	
Gebiet: zwischen Aspelohe und Rugenborg		Satzung	
Maßstab 1: 1000	Norderstedt, den 07.04.2016		