

# Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr. 330 Norderstedt

## "Friedrichsgabe Nord - Östlich Dreibeckenweg"

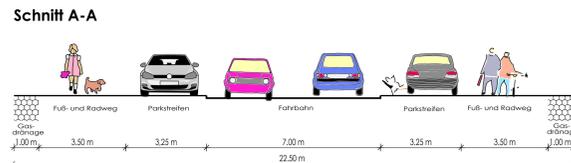
Gebiet: nördl. der Kleingartenanlage Pilzhagen, östl. des Dreibeckenweges, südl. des Hermann-Klingenberg-Ringes und westl. der Lawaetzstraße, die externen Ausgleichsflächen befinden sich nördl. und südl. Schleswiger Hagen, westl. Kothla-Järve-Straße

Es gilt die Baunutzungsverordnung von 2017

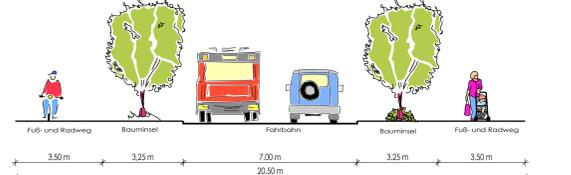
### Teil A - Planzeichnung



### Straßenquerschnitte Darstellung ohne Normcharakter M 1:100



### Schnitt B-B

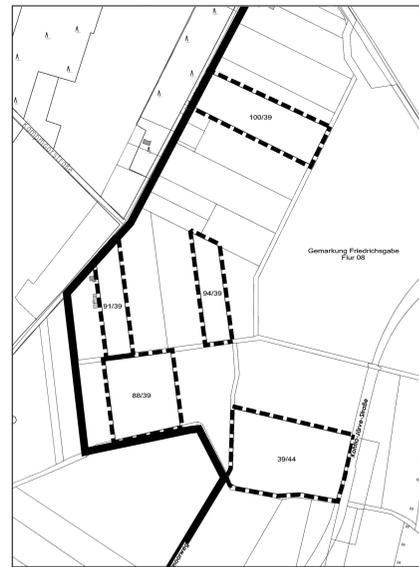


Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverwaltung der Stadt Norderstedt vom 15.03.2022 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 330 Norderstedt "Friedrichsgabe Nord - Östlich Dreibeckenweg" für das Gebiet nördlich der Kleingartenanlage Pilzhagen, östl. des Dreibeckenweges, südl. des Hermann-Klingenberg-Ringes und westl. der Lawaetzstraße, die externen Ausgleichsflächen befinden sich nördl. und südl. Schleswiger Hagen, westl. Kothla-Järve-Straße

### Zeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
<b>1. Festsetzungen (Anordnungen normativen Inhalts)</b>		
<b>Art der baulichen Nutzung</b>		
GE	Gewerbegebiete	§ 8 BauNVO
GEs	Eingeschränkte Gewerbegebiete	§ 8 LVm, § 1 Abs. 9 BauNVO
A bis D	Richtungssektoren	
0.4	Maß der baulichen Nutzung	§ 16 ff BauNVO
0.4	Höchstmaß baulicher Anlagen in ... m über einem Bezugspunkt (FH, Freifläche, FH Gebäudehöhe)	§ 16 ff BauNVO
o	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen	§ 22 Abs. 2 BauNVO § 23 Abs. 3 BauNVO

### Externe Ausgleichsflächen - M 1:5000



Verkehrsflächen	Rechtsgrundlage
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
Road- und Fußweg	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen	Rechtsgrundlage
Regenwasserleitung	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB

Grünflächen	Rechtsgrundlage
öffentliche 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	Rechtsgrundlage
Anpflanzen von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
Räume zum Anpflanzen von Knicks	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Sonstige Planzeichen	Rechtsgrundlage
Mit Geh-, (gelb), Fahr-, (rot) und (Lichtung) (le) zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
hier: Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Norderstedt	
hier: Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Norderstedt sowie Leitungsgräben	
Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltschädlichen Stoffen belastet sind	§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB

2. nachrichtliche Übernahme	Rechtsgrundlage
Fläche zur Erhaltung von Knicks	§ 21 Abs. 1 UNatSchG
Waldschutzstellen	§ 24 LWaldG
Knickschutzbereich	

3. Darstellung ohne Normcharakter	Rechtsgrundlage
Vorhandene Flurstücksgrenzen	
Bezeichnung des Baugebiets	
Flurstücksbezeichnung	
Flurgrenze	
Vorhandene bauliche Anlagen	
Öffentliche Wege	
Standort Baum	
Höhenerpunkte	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs eines angrenzenden Bebauungsplans	
erhaltenswerter Baum außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans	
Altablagung 4-14	
Altablagung 4-125	

### Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr vom 15.03.2018. Die endgültige Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Hamburger Abendblatt - Norderstedter Teil am 14.05.2018 erfolgt.
- Die öffentliche Beteiligung wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB vom 30.05.2018 und vom 31.05.2018 bis 28.06.2018 durchgeführt.
- Die öffentlichen und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 LVm, § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 19.07.2018 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat am 16.09.2021 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 08.11.2021 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 08.11.2021 bis 09.12.2021 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegung von jedem schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 29.10.2021 im Hamburger Abendblatt - Norderstedter Teil öffentlich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung des Planentwurfes und der nach § 3 Abs. 2 BauGB ausliegenden Unterlagen wurden unter www.norderstedt.de/bauabteilung zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich ins Internet eingestellt.
- Die Stadtverwaltung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 15.03.2022 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Stadtverwaltung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 15.03.2022 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss geteilt.

### Teil B - Text-

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

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

teilfläche	LEK1	LEK10
GE (Baugebiet 1)	40	44
GE (Baugebiet 2)	62	50

Entscheidungsgang Tag/Nacht für die teilflächen des Bebauungsplans

Sektor	Anfang	Ende	LEK1, Tag	LEK10, Tag	LEK1, Nacht	LEK10, Nacht
A	315	90	0	0	0	0
B	90	140	5	9	0	0
C	140	255	0	8	0	0
D	255	315	5	10	0	0

Zusatzkategorie für Richtungssektoren, der Bebauungsplan hat die Koordinaten + 10440 + 195110

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, vom Dezember 2004.

Für in dem Plan dargestellten Richtungssektoren A bis D folgenden Immissionshöhen (in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691) die Emissionskontingente (LEK) der einzelnen teilflächen auf (LEK1 + LEK10) erhöht werden. Die Zusatzkategorie (LEKzus) sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die klimatischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Bebauungsplan (L) den Immissionshöhenwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

1.3 In den Gewerbegebieten sind Logenplätze nur zulässig, wenn sie zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von mindestens 20m entfernt werden.

1.4 In den Bereichen mit der Kennzeichnung „Altablagung“ sind private Kinderspielflächen nicht zulässig.

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

2.1 In den Gewerbegebieten ist die Bebauung für die Höhe der baulichen Anlagen die Oberfläche der Fahrbahnmitte bis des dem Baugrundstück nächstgelegenen Straßenquerschnitts der öffentlichen Verkehrsfläche.

- In den Gewerbegebieten kann die festgesetzte Gebäudehöhe bei untergeordneten Gebäudetypen - maximal 15% der Geschosshöhe - um bis zu 3,30 m überschritten werden.
3. Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
  - Je Grundstück ist nur eine Zufahrt zur Erschließungsstraße zulässig.
  - 3.1 Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB)
    - Die Fuß- und Radwege in den öffentlichen Grünflächen sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen und in wasserundurchlässigen Belag auszuführen. Ein befestigter Plattenbelag bis zu einer Höhe über dem Wegesniveau ist zulässig.
    - Gründungsmaßnahmen, Vertief-, Lager- und Stützelemente sowie die öffentlichen Verkehrsflächen und Parkplätze sind zu versiegeln und in wasserundurchlässigem Aufbau herzustellen.
    - Das Oberflächenwasser der Baugruben und der öffentlichen Verkehrsflächen ist über die Kanäle abzuleiten. Das Niederschlagswasser von den Dachflächen außerhalb der Kennzeichnung „Altablagung“ ist zu versickern.
    - Die Versickerung und Verleitung von Oberflächenwasser von privaten Stellplatzflächen und sonstigen befahrten privaten Freizeitanlagen sowie von auf Dachflächen anfallendem Niederschlagswasser ist in den öffentlichen Grünflächen, die mit der Kennzeichnung „Altablagung“ versehen sind, nicht zulässig. Hierin kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn im Vorfeld durch Bodenuntersuchungen gutachterlich festgestellt wird, dass im Bereich der geplanten Versickerung keine Schadstoffe in mobilisierbarer und auswaschbarer Form vorliegen, die zu einer Grundwasseruntersättigung führen sowie durch die Beschaffenheit des Deposits die Bildung von Depositionen nicht gefördert wird.
    - Die Entnahme von Grundwasser zu Nutzungszwecken ist unzulässig.

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

- Die öffentlichen Grünflächen und die öffentlichen Knickschutzstellen sind naturnah als arten- und krautreiche Weiden anzulegen und zu entwickeln.
- Bei Abtrag des Oberbodens in den öffentlichen Grünflächen und den Gewerbeflächen in den Bereichen mit der Kennzeichnung „Altablagung“ ist die Abdeckung des Abtragungsareals mit einer 0,2 m mächtigen Schicht aus verbleibendem nicht länglichen Boden wiederherzustellen. Ausnahmsweise kann auf eine Bodenabdeckung verzichtet werden, wenn gutachterlich durch Bodenuntersuchungen nachgewiesen wird, dass die chemische Beschaffenheit des vorhandenen Oberbodens unbedenklich für die Pflanzenerziehung ist. Die Bodenabdeckung ist durch eine geeignete Verankerung mit dem Unterboden zu verbinden. Die Verankerung ist durch eine geeignete Verankerung mit dem Unterboden zu verbinden. Die Verankerung ist durch eine geeignete Verankerung mit dem Unterboden zu verbinden.
- Der katalanische Bestand am 20.10.2021 sowie die geomatischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung wurden als richtig begründet.

##### 6. Immissionsschutz Altablagungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- In den Gewerbegebieten und den öffentlichen Verkehrsflächen sind bei der Errichtung von Gebäuden und Flächen Versärgungen in Bereichen mit der Kennzeichnung „Altablagung“ sowie einer 20m-breiten Schutzstreifen östlich der „Altablagung 4-14“ gekennzeichneten Bereiche passive Gasabzugs- und Abblaugensysteme zur gasigen Fassung und Ableitung von Methangas vorzusehen.
- Die dauerhafte Funktionalität des Gasabzugssystems für Gebäude ist gemäß den Vorgaben eines Sachverständigen langfristig durch Wartung und ein Gas-Monitoringprogramm zu überwachen.
- Eine Unterbrechung der Gebäude oder die Herstellung von Teilanlagen in Bereichen mit der Kennzeichnung „Altablagung“ sowie einer 20m-breiten Schutzstreifen östlich der „Altablagung 4-14“ gekennzeichneten Bereiche sind unzulässig. Hierin kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn ein Sanierungs- und Sicherungskonzept bezüglich des vorhandenen Methangas- und Schadstoffrisiko gutachterlich geprüft und die Umsetzung gutachterlich begutachtet wird oder durch durchführbare Maßnahmen gutachterliche Untersuchungen nachgewiesen werden kann, dass z.B. durch passive Gasabzugssysteme zur gasigen Fassung und Ableitung von Methangas gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.
- Die vorhandenen Schichten der Altablagung 4-14 unterliegenden Regenwasserleitung sind neu zu errichten. Schadstoffrisiko zu bewerten, das je entweder über den Schadstoff bei Entweichen oder sie sind im Falle einer Überbauung in das passive Gasabzugssystem zu integrieren.
- Die vorhandenen Schichten der Altablagung 4-14 unterliegenden Regenwasserleitung sind neu zu errichten. Schadstoffrisiko zu bewerten, das je entweder über den Schadstoff bei Entweichen oder sie sind im Falle einer Überbauung in das passive Gasabzugssystem zu integrieren.
- Die Planung der passiven Gasabzugssysteme, deren Abnahme mit Funktionskontrolle sowie die Dokumentation sind durch einen Sachverständigen durchzuführen. Das spezialisierte Gas-Monitoringprogramm ist ebenfalls durch einen Sachverständigen auszuführen und durchzuführen oder zu überwachen.
- Basstoffe, die ständigen Kontakt mit Abfallgasmaterial oder Deponiesickerwasser haben, sind korrosionsfähig zu beurteilen.

##### 7. Immissionsschutz Schallschutz

- Die Schalldämmung der Außenbauteile von Außenlärm- und Baulärm ist entsprechend dem in der Nebenkarte angegebenen möglichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ auszuführen. An den lärmempfindlichen Gebäuden kann der mögliche Außenlärmpegel ohne weiteren Nachweis um 5 dB(A) abgesenkt werden.
- Von der vorgenannten Festsetzung kann Abgesehen werden, soweit im Rahmen eines Einzelanwerbes ermittelt wird, dass geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz bestehen.



Rechtsgrundlagen: 1. Teil nachgelassene Aufzeichnungen gem. DIN 457/2018-01

##### 8. Pflanzbindungen

- Richtungsneige Dachflächen (Neigung bis zu 20 Grad) auf Büro- und Gewerbebauten, mit Ausnahme von Leichtbauflächen, sind vegetationsfrei zu gestalten und zu begrünen. Dabei ist die Dachbegrünung mit einem mindestens 8 cm dicken, durchwurzelbarem Substratbau zu versehen. Ausnahmsweise kann auf den dafür vorgesehenen Dachflächen im Bereich der freigelegten Anlagen, der von vegetationsfreien Gestaltung abgesehen werden, wenn diese zur Nutzung erneuerbarer Ressourcen erforderlich sind (Solarenergie etc.).
- Parkplätze und Parkanlagen sind mit selbstmächtigen oder Gerüstpflanzplanen gem. Pflanzliste zu begrünen.
- Für zu erhaltende Knicks sind bei Abtrag Ersatzpflanzungen und Aufarbeiten durchzuführen.
- Vorhandene Lücken der zu erhaltenden Knicks sind durch die in der Pflanzliste genannten Arten zu schließen.

- Die neu anzulegenden Knicks sind wie folgt herzustellen: Der Knickwall ist mit einer Schichtbreite von 2,5 m, einer Kronebreite von 1,0 m und einer Wühlhöhe von mindestens 1,0 m über Gelände herzustellen.
- Innhalb der Wühlbereiche in Kronehaubereich plus 1,50 m) der zu erhaltenden Böume sind dauerhafte H0-Bewehrungen wie Abgrabungen oder Aufschüttungen unzulässig.
- Für die neu zu pflanzenden Böume im Straßenraum sind Pflanzgruben mit mindestens 12 m² durchwurzelbarem Raum bei einer Breite von mindestens 2,0 m und einer Tiefe von mindestens 1,5 m herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Durchdringen mit Kitz zu sichern. Die Flächen sind oberhalb zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Standorte für Leuchtbäume, Kassen etc. sind innerhalb der Baumreihen nicht zulässig.
- Für die als Anpflanzungs- oder Erhaltungspflanz festgesetzten Gehölze sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen gem. Pflanzliste vorzusehen.
- Für die in der Planung festgesetzten neuen Baumstandorte kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn die Flächen für die öffentliche Erschließung angrenzender Baugelände benötigt werden.
- Anpflanzungen aufgrund der Sicherheitsanforderungen der Leitungsgräben sind zulässig.
- Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist in den Gewerbegebieten je 6 angrenzende Stellplätze mindestens ein mittelgroßer Laubbäumchen gem. Pflanzliste zu pflanzen.
- In den Gewerbegebieten und in dem eingeschriebenen Gewerbegebiet ist entlang der den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Grundstücke je 15 m angrenzenden Grundstückslinie ein mittelgroßer Laubbäumchen gem. Pflanzliste auf den Baugrundflächen zu pflanzen. Die festgesetzten Anpflanzungen auf Stellplatzanlagen sind darauf anzurechnen, sofern die Stellplätze an den Straßenfronten liegen.
- Freistehende Müllabnehmer und Standorte für Recyclingbehälter sowie Trollystationen sind in voller Höhe anzulegen.

##### 9. Förderung regenerativer Energie (im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

1.1 Mindestens 30 % der Dachflächen sind für solare Energieerzeugung zu sein.

##### Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO

##### 10. Baugestaltliche Festsetzungen

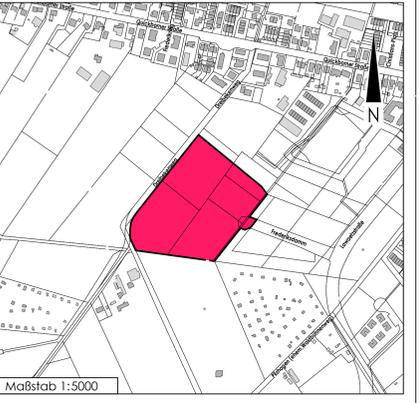
- Werbeanlagen sind nur bis zu einer maximalen Größe von 4 m² zulässig. Ausnahmsweise kann von dieser Größenbeschränkung abgesehen werden, wenn die Werbeanlagen verschiedener Betriebe auf einer Fläche (Hilfswirtschaft) zusammengefasst sind.
- Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von maximal 4 m zulässig.
- Im gesamten Plangebiet sind Werbeanlagen an der den öffentlichen Grünanlagen zugewandten Seite unzulässig.
- Werbeanlagen oberhalb der Dachkante sind unzulässig.
- Alle Werbeanlagen sind dienlich auszuführen.
- Zum öffentlichen Straßenraum ausgerichtete Grundstücksentwässerungen dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

##### Hinweise

- Zu diesem Bebauungsplan gehört eine textliche Begründung.
- Die erhaltende Gebäude sind während der Bauphase durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (gemäß DIN 18202, RAS-G-4). Die Wühlbereiche (Kronehaubereich plus 1,50 m) sind von jeglichem Bau- und Lagerbetriebe freizuhalten. Geländeschutzmaßnahmen, Wurzelabtragungen sowie Behandlungen von Bäumen am Stamm sind von einem qualifizierten Baumfeger durchzuführen.
- Die öffentlichen Grünflächen sind mit Baugruben zu den angrenzenden Baugeländen dauerhaft auszubauen.
- Aus Anrechnungsräumen sind folgende Flächen zu beackern: Unverweidete Grünflächen und Grünflächen, die außerhalb der Baugruben im Zeitraum vom 01.10 bis zum 28.02 des Folgejahres vorzunehmen. Die Bodenabdeckung zur Herabsetzung der Erdoberflächentemperatur erfolgt im Zeitraum zwischen 1. August und Ende Februar. Der Zeitraum liegt außerhalb der Brutzeit und der Aufzucht der Jungen der potentiell betroffenen Vögelarten.
- Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone II des Wasserschutzgebietes Norderstedt. Die Vorschriften der Verordnung sind anzuwenden.
- Die DIN 4109, DIN 4369 und DIN 18202 können bei der Stadt Norderstedt im Bereich Stadtplanung, Rathausplatz 55, 22846 Norderstedt zu den Öffnungszeiten des Rathauses eingesehen werden.

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigung des Bebauungsplans Nr. 330 der Stadt Norderstedt übereinstimmt. Auf Anfrage beim Amt für Stadtentwicklung und Verkehr (Bereich Stadtplanung) kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalkunde bestätigt werden.

## Stadt Norderstedt Bebauungsplan Nr.330



Amt 60 Fachbereich 601		Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr	
Planung			
Bearbeitet	Name	Datum	
Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr. 330 Norderstedt	Kristin Mielitz	23.02.2018	
"Friedrichsgabe Nord - Östlich Dreibeckenweg"	Joß-Doppel	23.02.2018	
	Ergänzt	Jeß-Doppel	19.07.2021
	Gebändert	Jeß-Doppel	31.01.2022
	Gebändert		
	Norderstedt, den 31.01.2022		