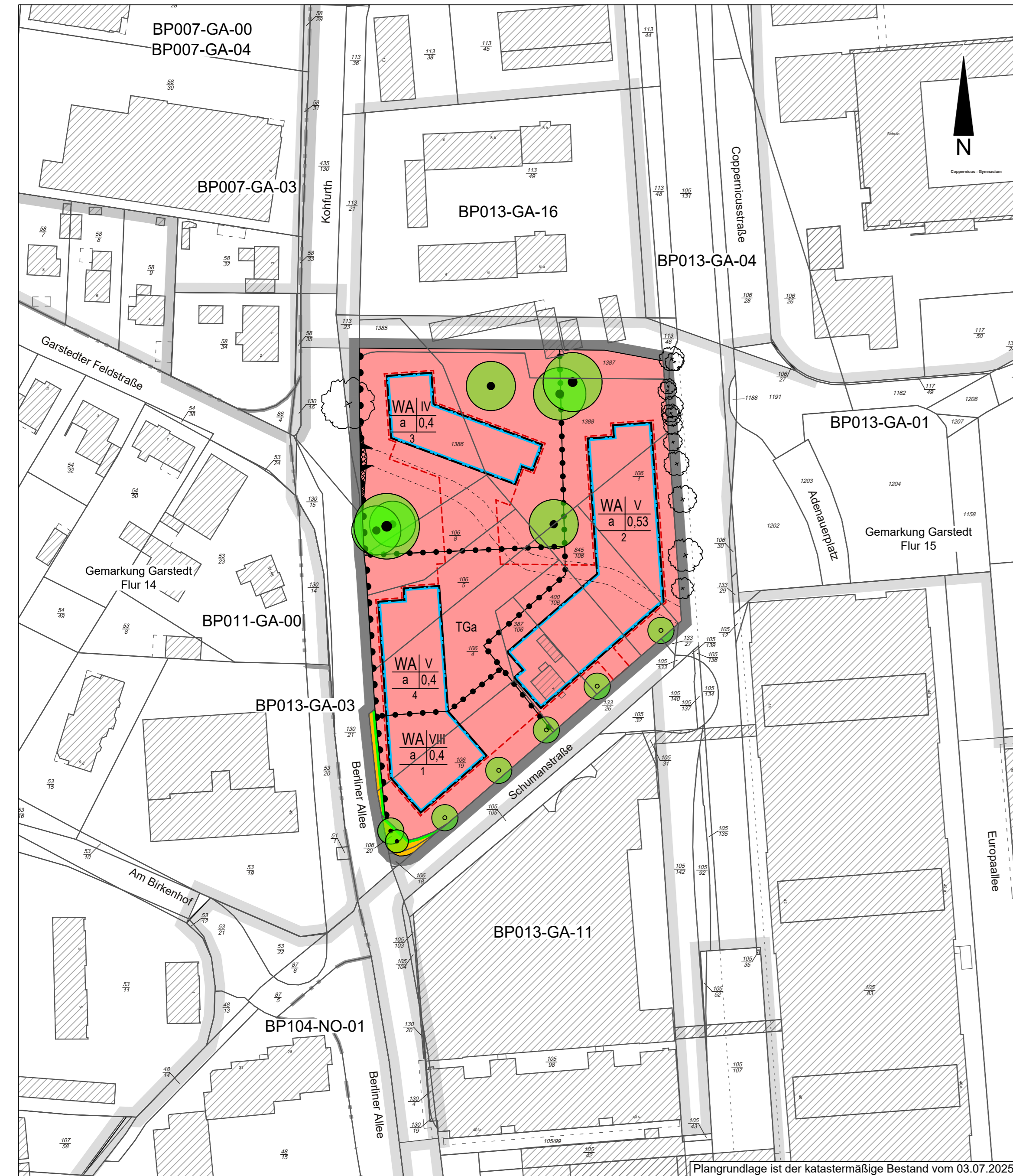


Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr. 339 Norderstedt "zwischen Berliner Allee, Schumanstraße und Adenauerplatz"

Gebiet: östlich Berliner Allee, nördlich Schumanstraße, westlich Adenauerplatz und Linie U1, südlich der Wohnbebauung Kohlfurth 4 - 6a

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017.

Vorentwurf Teil A - Planzeichnung - Maßstab 1:1 000



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 339 Norderstedt "zwischen Berliner Allee, Schumanstraße und Adenauerplatz" für das Gebiet östlich Berliner Allee, nördlich Schumanstraße, westlich Adenauerplatz und Linie U1, südlich der Wohnbebauung Kohlfurth 4 - 6a, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Zeichenerklärung

I. Festsetzungen (Anordnungen normativen Inhalts)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches - BauGB, §§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung - BauNVO)

WA Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 ff. BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (§ 16 ff. BauNVO)

III Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß (§ 16 ff. BauNVO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

a abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Ein- und Ausfahrtsbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Erhaltung: Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen: Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)

Zweckbestimmung: Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenen Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10, Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

Vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücksbezeichnungen

Vorhandene bauliche Anlagen

3 Nummerierung der Baubiete

Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche der angrenzenden Bebauungspläne

Erhaltenswerte Bäume außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Wegebeziehung

III. Hinweise

Linien fallen in der Realität zusammen, SW-Darstellung der Baulinie bzw. Baugrenze ist massgeblich

Teil B - Text -

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

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die gem. § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulassungsfähigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Nr. 1), Gartenbaubetriebe (Nr. 4) und Tankstellen (Nr. 5) nicht zulässig.

1.2 In den allgemeinen Wohngebieten sind Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO nicht zulässig.

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

2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, 2 und 4 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, einschließlich genehmigungsfreier baulicher Anlagen gemäß Landesbauordnung (LBO), sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgaragen), bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,80 zulässig.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Im Baugebiet WA 2 und WA 3 wird eine abweichende Bauweise als Zeilenbauweise festgesetzt. In dieser abweichenden Bauweise sind Gebäude mit einer Gesamtlänge von über 50,00 m mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.

3.2 In dem Baugebiet WA 1 und WA 4 wird eine abweichende Bauweise, als halboffene Bauweise festgesetzt. In dieser abweichenden Bauweise müssen Gebäude, an der zwischen diesen beiden Baugebieten liegenden Grenze aneinandergebaut werden. Zur anderen Grenzen ist ein seitlicher Grenzabstand einzuhalten.

4 Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen, einschließlich Tiefgaragen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 Unterirdische Stellplätze in Tiefgaragen sind nur innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der dafür festgesetzten Fläche zulässig.

4.2 Entlang der Straße Berliner Allee sind Ein- und Ausfahrten ausschließlich an der im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Stelle zulässig. Zufahrten für Feuerwehr können ausnahmsweise an anderer Stelle zugelassen werden, wenn ein Abstand von mindestens 3,50 m zu dem Kronenbereich der zum Erhalt festgesetzten oder der in das Plangebiet hereinragenden Bäume eingehalten oder gutachterlich nachgewiesen wird, dass der Erhalt der vorgenannten Bäume durch geeignete Maßnahmen wie z.B. fachgerechten Kronenschnitt und / oder fachgerechte Wurzelbehandlung gesichert ist.

5 Gebiete mit Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien bei der Errichtung von Gebäuden und sonstiger baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

5.1 Die nutzbaren Dachflächen der Gebäude sind zu mindestens 50 % mit Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie auszustatten. Auf den Flachdächern sind solche Anlagen aufgeständert herzustellen. Eine Dachbegrünung ist gemäß Nr. 7.10 unterhalb dieser Anlagen umzusetzen.

6 Erhaltungsgebot von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

6.1 Bei den Abriss- und Bodensanierungsarbeiten und der Errichtung der Baukörper hat eine dauerhafte baumgutachterliche Begleitung der jeweiligen Maßnahme zu erfolgen, wenn diese Maßnahme den Abstand von mindestens 3,50 m zur Kronenraufe der zum Erhalt festgesetzten oder der in das Plangebiet hereinragenden Bäume unterschreitet.

6.2 Für die mit Erhaltungsbindung festgesetzten Gehölze sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen (gemäß Pflanzliste siehe Begründung).

6.3 Innerhalb der festgesetzten Kronenbereiche und der in den Geltungsbereich hineinragenden Kronenbereiche einschließlich eines 1,50 m breiten Schutzstreifens der mit Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind dauerhafte Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, Nebenanlagen (auch baunutzungsrechtlich genehmigungsfreie und in den Abstandsflächen zulässige Anlagen), Stellplätze, Zuwegungen, Terrassen und sonstige Versiegelungen unzulässig.

6.4 Zu erhaltende Bäume in zukünftig befestigten Flächen sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 12 m² zu versehen, die gegen Überfahren zu sichern ist. Versiegelungen im

Wurzelbereich sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Vollversiegelnde Maßnahmen sind ausgeschlossen.

6.5 Wege, Ver- und Entsorgungsleitungen sind außerhalb der Wurzelbereiche der zu erhaltenden Bäume zu verlegen. Abweichungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass der Erhalt der Bäume durch geeignete Maßnahmen wie z.B. fachgerechter Kronenschnitt und/oder fachgerechte Wurzelbehandlung gesichert ist.

7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

7.1 Für die mit Anpflanzungsbindung festgesetzten Gehölze sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen an derselben Stelle vorzunehmen (gemäß Pflanzliste siehe Begründung).

7.2 Entlang der Schumanstraße sind mindestens 5 Straßenbäume zu pflanzen (gemäß Pflanzliste siehe Begründung). Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Standorten um bis zu 5,00 m abgewichen werden, wenn die Anlage von notwendigen Zufahrten, Stellplätzen oder Nebenanlagen örtlich variiert und die Anzahl der festgesetzten Mindestanzahl von Straßenbäumen eingehalten wird.

7.3 Für festgesetzte anzupflanzende Bäume in befestigten Flächen sind Pflanzgruben mit geeignetem Substrat mit mindestens 12,00m² durchwurzelbaren Raumes bei einer Breite von mindestens 2,00m und einer Tiefe von mindestens 1,50m herzustellen. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern.

7.4 Standorte für Leuchten, Verkehrsschilder etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.

7.5 Für festgesetzte Anpflanzungen sowie Ersatzpflanzungen sind Mindestqualitäten (gemäß Pflanzliste siehe Begründung) zu verwenden.

7.6 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.

7.7 Die nicht überbauten Teile von Tiefgaragen sind mit Ausnahme von Zuwegungen, Feuerwehrstellflächen, Terrassenbereichen und Kinderspielflächen dauerhaft intensiv zu begrünen. Die Mindestüberdeckung mit Boden/Substrat muss 0,80 m betragen.

7.8 Herausragende Teile von Tiefgaragen einschließlich erforderlicher Absturzsicherungen von mehr als 1,00 m Höhe sind mit Schling- und Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen oder durch Hecken aus Laubgehölzen in voller Höhe einzuzugrünen (gemäß Pflanzliste siehe Begründung).

7.9 Freistehende Müllboxen, Müllsammelbehälter, Standorte für Recyclingbehälter etc. mit Ausnahme von Unterflurmüllcontainern sind in voller Höhe einzuzugrünen (gemäß Pflanzliste siehe Begründung). Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

7.10 Die Dachflächen sind mit Ausnahme von technischen Aufbauten mit einer mindestens 0,15 m starken durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen und dauerhaft intensiv zu begrünen. Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie sind in diesem Sinne nicht als technische Aufbauten zu betrachten und gemäß Festsetzung Nr. 5.1 umzusetzen.

7.11 Dachflächen von Nebenanlagen mit einer maximalen Dachneigung bis 10 Grad sind flächenhaft mit einer durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen. Die Fassaden von Nebenanlagen sind mit Schling- und Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen (gemäß Pflanzliste siehe Begründung). Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

8 Maßnahmen zum Schutz für Boden und Wasserhaushalt (§ 9 Abs.1 Nr. 16 d) und 20 BauGB)

8.1 Zuwegungen und Terrassenbereiche sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind hier nicht zulässig.

8.2 Die Flächen von oberirdischen Stellplätzen und Zufahrten sind zu versiegeln. Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers soll über die angrenzende belebte Bodenzone erfolgen.

8.3 Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht über- oder unterbauten Flächen wiederherzustellen.

8.4 Unbelastetes Oberflächenwasser ist, soweit technisch möglich, im Plangebiet zu versickern.

9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 86 LBO 2021)

9.1 Im Plangebiet sind nur Flachdächer zulässig, die gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 7.10 zu begrünen und gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 5.1 mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auszustatten sind.

9.2 Im Plangebiet 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 sind nicht zulässig.

9.3 Einfriedigungen innerhalb der Baugebiete sind ausschließlich aus Laubholzhecken, gemäß Pflanzliste, zulässig, in die Drahtäune integriert sein können. Diese Einfriedigungen dürfen eine Höhe von maximal 1,50 m aufweisen (gemäß Pflanzliste Begründung).

Hinweise:

1. Zu diesem Bebauungsplan gehört eine textliche Begründung.

2. Es gilt die Satzung der Stadt Norderstedt zum Schutz des Baumbestandes vom 18.08.2016.

3. Zu erhaltende Gehölze sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen, entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (gemäß DIN 18920, R SBB). Die

Wurzelbereiche (= Kronenbereich plus 1,50 m) sind von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten. Bei Grundwasserabsenkungen, die länger als drei Wochen andauern, ist eine Bewässerung der im Wirkungsbereich befindlichen Baumbestände vorzusehen.

4. Aus Artenschutzgründen sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Keine Rodung von Gehölzen und kein Beginn der Bauarbeiten in der Brutzeit der Vögel (01. März bis 30. September, allgemein gültige Regelung § 39 BNatSchG).

- Rodung der Bäume nur innerhalb der Fledermauswinterquartierzeit (01.12. bis 31.01) oder Fledermausbesatzkontrolle der zu fallenden Bäume vor Fällung.

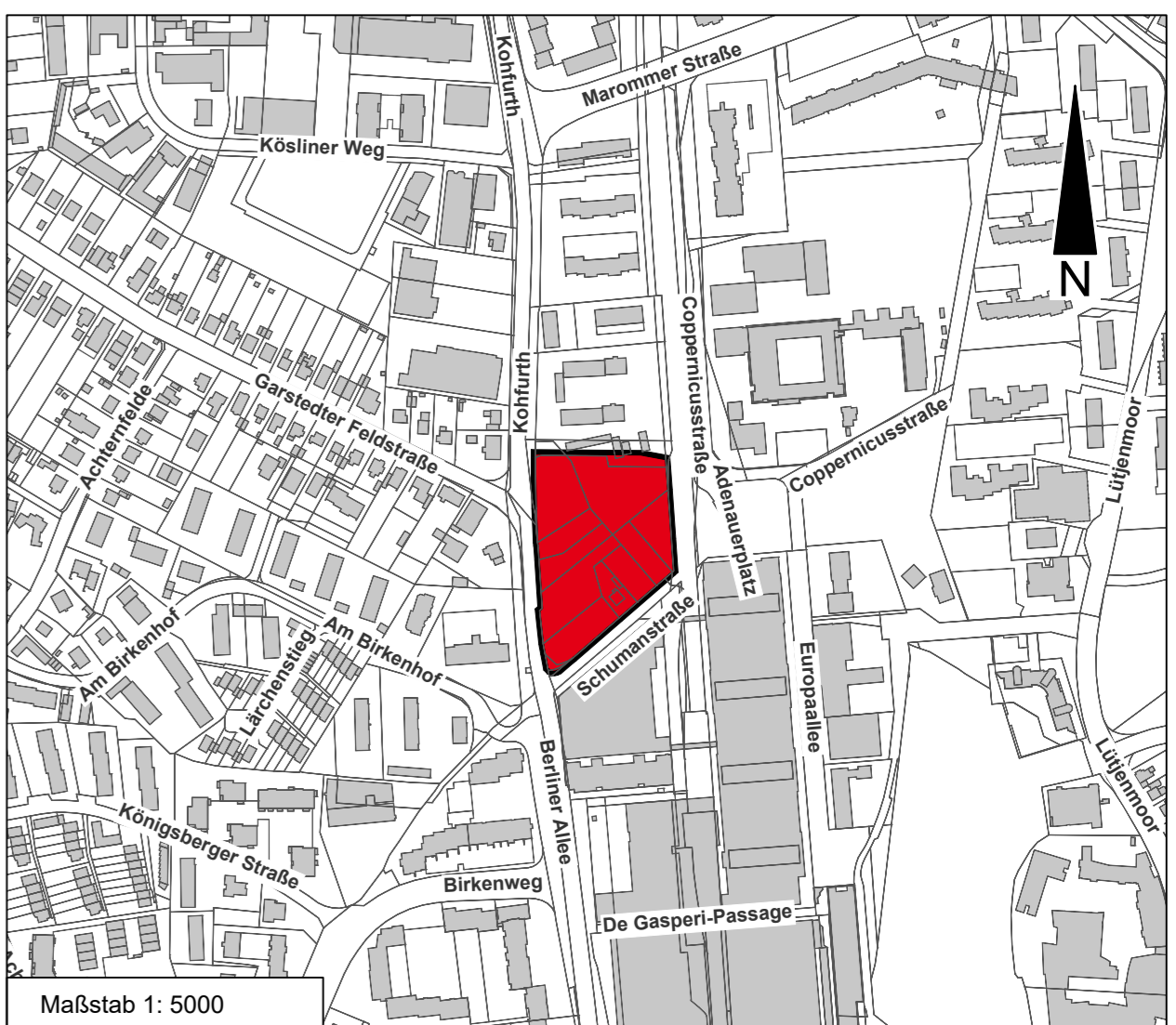
- Abbruch von Gebäuden nur innerhalb der Fledermauswinterquartierzeit (01.12. bis 31.01) oder Fledermausbesatzkontrolle der abzurechnenden Gebäude vor dem Abbruch.

- Bereitstellung von künstlichen Quartieren für Fledermäuse, wenn die Gebäude abgebrochen sowie die Bäume gefällt werden. Entfällt, wenn durch Überprüfung auf tatsächliche Vorkommen keine festgestellt wurden.

5. Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vermeidung oder Vergeugung zu schützen.

6. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind gemäß § 15 DSchG der Grundstückseigentümer oder der Leiter der Arbeiten.

Stadt Norderstedt Bebauungsplan Nr. 339



Amt 60 Fachbereich 601 Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr Planung

Name	Datum
Bearbeitet Ahrens	06.10.2025
Gezeichnet Ehring	06.10.2025
Ergänzt Ehring	07.11.2025
Geändert	
Geändert	
Geändert	

Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr. 339 Norderstedt "zwischen Berliner Allee, Schumanstraße und Adenauerplatz"

Gebiet: östlich Berliner Allee, nördlich Schumanstraße, westlich Adenauerplatz und Linie U1, südlich der Wohnbebauung Kohlfurth 4 - 6a

Vorentwurf
Maßstab 1:1000 Zeichnung 1-1 Norderstedt, den 07.11.2025