Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr. 319 Norderstedt "Quartier südlich Moorbektwiete / westlich Ulzburger Straße"

Gebiet: westlich Ulzburger Straße, östlich und südlich Moorbektwiete

Es gilt die Baunutzungsverordnung von 2017 in der zuletzt geänderten Fassung

Teil A - Planzeichnung -

Maßstab 1:500

Verfahrensvermerke

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr vom 18.05.2017.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Hamburger Abendblatt - Norderstedter Teil - am 14.06.2017 erfolgt.

   Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 03.07.2017 und vom 04.07.2017 bis 15.08.2017 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 08.06.2017 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

   Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat am 03.07.2025 die Ergänzung des Aufstellungsbeschlusses beschlossen. Der Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung wurde vom Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr am 03.07.2025 beschlossen und zur Veröffentlichung bestimmt.

   Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 08.09.2025 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

   Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung waren in der Zeit vom 08.09.2025 bis 10.10.2025 nach § 3 Abs. 2 BauGB im Internet veröffentlicht und haben während der Dienststunden zusätzlich öffentlich ausgelegen. Die Veröffentlichung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Veröffentlichungsfrist von jedermann per E-Mail an stadtplanung-beteiligung@norderstedt.de, schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 03.09.2025 im Hamburger Abendblatt - Norderstedter Teil - ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Veröffentlichung des Planentwurfes und der nach § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen wurden unter www.norderstedt.de/bebauungsplan zur Beteiligung der Öffentlichkeit ins Internet eingestellt.

   Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 18.11.2025 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

   Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 18.11.2025 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

   Norderstedt, den 11.12.2025 Stadt Norderstedt

   DS

   gez. Katrin Schmieder
   Die Oberbürgermeisterin

2. Der katasteramtliche Bestand am 21.01.2026 sowie die geometrischen Feststellungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

   Elmshorn, den 27.01.2026 Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein (LVermGeo SH)

   DS

   gez. Krassow

3. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

   Norderstedt, den 11.12.2025 Stadt Norderstedt

   DS

   gez. Katrin Schmieder
   Die Oberbürgermeisterin

4. 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 22.12.2025 im Hamburger Abendblatt - Norderstedter Teil - 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 mithin am 23.12.2025 in Kraft getreten.

   Norderstedt, den 07.01.2026 Stadt Norderstedt

   DS

   gez. Katrin Schmieder
   Die Oberbürgermeisterin

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 86 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom 18.11.2025 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 319 Norderstedt "Quartier südlich Moorbektwiete / westlich Ulzburger Straße" für das Gebiet: westlich Ulzburger Straße, östlich und südlich Moorbektwiete, 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)
- MI – Mischgebiete (§ 6 BauNVO)

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

- 0,4 – Grundflächenzahl (§ 16 ff. BauNVO)
- III-V – Zahl der Vollgeschosse, als Mindest- und Höchstmaß (§ 16 ff. BauNVO)
- (V) – Zahl der Vollgeschosse, zwingend (§ 16 ff. BauNVO)
- GH 51,00 m – Höhe baulicher Anlagen in ... m über einem Bezugspunkt Gebäudehöhe (GH), als Höchstmaß (§ 16 ff. BauNVO)

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

- E – Nur Einzelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 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)
- P – Öffentliche Parkfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- R+G – Rad- und Gehweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4, Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken
(§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12, 14 und Abs. 6 BauGB)
- T – Transformatorenstation (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Parkanlage (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10, 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

- Anpflanzen: Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Erhaltung: Bäume (§ 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)
- St – Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- TGa – Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Mit Geh- (ge), Fahr- (fa) und Leitungsrechten (le) zu belastende Flächen, zu Gunsten Allgemeinheit (All), Stadt Norderstedt (StN), Stadtwerke Norderstedt (StwN) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Mit Gehrechten (ge) zu belastende Flächen - schmale Flächen, zu Gunsten Allgemeinheit (All) (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, Umgrenzung der von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 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
- 88/35 – Flurstücksbezeichnungen
- Künftig fortfallende Flurstücksgrenzen
- Vorhandene bauliche Anlagen
- Künftig fortfallende bauliche Anlagen
- Flurgrenzen
- Gemarkungsgrenzen
- Künftig fortfallende Bäume
- Erhaltenswerte Bäume außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- 3 – Nummerierung der Baugebiete
- Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche der angrenzenden Bebauungspläne

Teil B - Text -

Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1. In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 3 sind alle nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, grundsätzlich nicht zulässig.

1.2. Ausnahmsweise können sich im allgemeinen Wohngebiet WA 2, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen ansiedeln, wenn dieses in einem Streifen von 30,00 m ab der Straßenbegrenzungslinie, parallel zur Ulzburger Straße, erfolgt und die erforderlichen Stellplätze in den festgesetzten Flächen nachgewiesen werden.

1.3. Im allgemeinen Wohngebiet WA 4 sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen: Gartenbaubetriebe und Tankstellen grundsätzlich nicht zulässig.

1.4. In den Mischgebieten MI 5 und MI 6 sind die nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen: Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig.

1.5. In den Mischgebieten MI 5 und MI 6 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 6 Abs. 3 BauNVO grundsätzlich nicht zulässig.

1.6. In allen Mischgebieten sind sonstige Gewerbebetriebe mit den Zweckbestimmungen: Verkaufsräume bzw. Verkaufsflächen sowie Vorführungs- oder Geschäftsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln oder auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, grundsätzlich ausgeschlossen.

1.7. In den allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten sind die nach § 13 a BauNVO genannten Ferienwohnungen nicht zulässig.

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

2.1. Tiefgaragen- und Kellergeschosse bleiben bei der Bestimmung der Vollgeschosse unberücksichtigt.

2.2. In den Baugebieten WA 2, WA 3, WA 4, MI 5 und MI 6 darf die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und Nr. 3 BauNVO genannten Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und die baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, auf maximal 0,80 überschritten werden.

2.3. In den Baugebieten WA 2, WA 4 und MI 6 darf die Geschossflächenzahl (GFZ) den Orientierungswert der BauNVO überschreiten. Im Baugebiet WA 2 auf maximal 1,80, im Baugebiet WA 4 auf maximal 2,08 und im Baugebiet MI 6 auf maximal 2,40.

2.4. In allen Baugebieten darf die Sockelhöhe, bezogen auf das Gelände, eine Höhe von maximal 0,70 m nicht überschreiten.

2.5. Ausnahmsweise darf die festgesetzte maximale Gebäudehöhe in den einzelnen Baugebieten durch Dach- und Technikaufbauten sowie durch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie um bis zu maximal 1,50 m überschritten werden, wenn diese Anlagen die Dachbegrünung nicht beeinträchtigen.

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

3.1. Im Baugebiet WA 2 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 den Baugebieten WA 4 und MI 6 wird eine abweichende Bauweise, als halboffene Bauweise festgesetzt. In dieser abweichenden Bauweise müssen Gebäude, an der zwischen diesen beiden Baugebieten liegenden Grenze, aneinandergebaut werden. Zu anderen Grenzen ist ein seitlicher Grenzabstand einzuhalten.

3.3. Ausnahmsweise kann in den Baugebieten WA 4, MI 5 und MI 6, entlang der öffentlichen Straßen, Ulzburger Straße und Moorbektwiete, die Baugrenze durch Vorsprünge um bis zu 1,50 m überschritten werden, wenn die Überschreitung nicht länger als 10,00 m ist und festgesetzter Baumbestand nicht beeinträchtigt wird.

3.4. Ausnahmsweise können in den Baugebieten die Baugrenzen durch Balkone um maximal 2,00 m Tiefe und maximal 5,00 m Länge überschritten werden, wenn die Überschreitung festgesetzten Baumbestand nicht beeinträchtigt.

3.5. Ausnahmsweise sind Terrassen auch außerhalb der überbaubaren Fläche zulässig, wenn die Überschreitung nicht mehr als 10,00 m² je Terrasse beträgt und diese nicht in die Kronentraufbereiche festgesetzter Bäume ragen.

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

4.1. Oberirdische Stellplätze sind ausschließlich innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

4.2. Unterirdische Stellplätze in Tiefgaragen sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

4.3. In den Baugebieten, die an eine öffentliche Straße grenzen: WA 2, WA 4, MI 5 und MI 6, sind zwischen der Baugrenze bzw. der Grenze der Tiefgarage und der Grenze des Plangeltungsbereiches, Nebenanlagen, die höher als 1,50 m sind, nicht zulässig.

4.4. In allen Baugebieten sind, außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, Nebenanlagen nur bis zu einer Größe von maximal 20,00 m³ zulässig. Davon ausgenommen sind die überdachten Fahrradabstellanlagen.

4.5. Ausnahmsweise dürfen erforderliche Feuerwehrzufahrten an die Ulzburger Straße angebunden werden, wenn diese außerhalb der Kronentraufbereiche von, als erhaltenswert festgesetzten Bäumen bzw. anzupflanzenden Bäumen, liegen und nicht der allgemeinen Erschließung des Baugrundstückes dienen.

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

5.1. In allen Baugebieten sind Flachdächer oder flachgeneigte Dächer der Hauptanlagen bis 10° Dachneigung flächenhaft mit einer mindestens 0,10 m starken durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen. Ausnahmsweise können Oberlichter und andere erforderliche technische Aufbauten errichtet werden, wenn sie nicht mehr als 30 % der Dachfläche in Anspruch nehmen und die Dachbegrünung nicht beeinträchtigt wird.

5.2. Dächer von Nebenanlagen und überdachten Stellplätzen mit Flachdach oder flachgeneigtem Dach bis 10° Dachneigung sind flächenhaft mit einer mindestens 0,10 m starken durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen.

5.3. Für die mit Anpflanzungs- oder Erhaltungsbindung festgesetzten Gehölze, sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen, gemäß Pflanzliste, vorzunehmen (vgl. Anlage zur Begründung).

5.4. Für die Baumpflanzungen sind mittelkronige, standortgerechte Laubbäume, gemäß Pflanzliste, zu verwenden (vgl. Anlage zur Begründung).

5.5. Ausnahmsweise können die festgesetzten Standorte zur Anlage von notwendigen Zufahrten / Zugängen örtlich um bis zu 5,00 m variiert werden, wenn sich die Anzahl der Bäume dadurch nicht verringert.

5.6. Für jeden Baum ist im Kronenbereich eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12,00 m² vorzusehen.

5.7. Innerhalb von befestigten Flächen sind für Baumpflanzungen Pflanzgruben mit geeignetem Substrat mit mindestens 12,00 m³ durchwurzelbarem Raumes bei einer Breite von mindestens 2,00 m und einer Tiefe von mindestens 1,50 m herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

5.8. Standorte für Leuchten, Trafostationen etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.

5.9. Freiflächen auf Tiefgaragen müssen mit Ausnahme von Zuwegungen und Terrassenbereichen eine Erdschichtüberdeckung von mindestens 0,50 m aufweisen und begrünt werden. Für Baumpflanzungen und / oder Großsträucher müssen die Freiflächen auf Tiefgaragen eine Erdschichtüberdeckung von mindestens 0,80 m aufweisen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

5.10. Tiefgaragenzufahrten sind mit Pergolen zu überspannen und mit Schling- und Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste ausreichend und dauerhaft zu begrünen (vgl. Anlage zur Begründung).

5.11. Sichtbare Teile von Tiefgaragen einschließlich erforderlicher Absturzsicherungen von mehr als 1,00 m Höhe sind mit Schling- und Kletterpflanzen oder Laubgehölzen, gemäß Pflanzliste, dauerhaft zu begrünen (vgl. Anlage zur Begründung).

5.12. Freistehende Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sind, gemäß Pflanzliste, in voller Höhe einzugrünen (vgl. Anlage zur Begründung).

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

6.1. 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 bauordnungsrechtlich genehmigungsfreie und in den Abstandsflächen zulässige Anlagen), Stellplätze, Zuwegungen und Feuerwehrzufahrten (mit Ausnahme der festgesetzten Flächen), Terrassen und sonstige Versiegelungen unzulässig.

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

7.1. Zuwegungen außerhalb von unterbauten Flächen sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind nicht zulässig.

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

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

7.4. Unbelastetes Oberflächenwasser der Baugebiete ist, soweit technisch möglich, auf den Grundstücken zu versickern.

7.5. Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtenwasser führen, sind nicht zulässig.

8. Grünflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

8.1. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche an der Ulzburger Straße sind im Zuge der Ausgestaltung mindestens 3 standortgerechte Bäume, gemäß Pflanzliste, zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (vgl. Anlage zur Begründung).

8.2. Die private Grünfläche ist naturnah als arten- und krautreiche Wiesenfläche zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. In der privaten Grünfläche sind Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, Erschließungs- und Nebenanlagen einschließlich baurodnungsrechtlich genehmigungsfreier Anlagen und sonstige Versiegelungen unzulässig.

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

9.1. Der Boden ist im Bereich des Flurstückes Gemarkung Friedrichsgabe, Flur 05, Flurstück 516 und in einem 6,00 m breiten Streifen, nördlich angrenzend an das Flurstück 516 (Teilfläche des Flurstücks 567), auf Freiflächen außerhalb von Baukörpern (Tiefgaragen) und außerhalb von befestigten Flächen mit einer 0,35 m mächtigen Schicht aus unbelastetem Boden abzudecken. Ausnahmsweise kann auf die Auftringung des Bodens verzichtet werden, wenn gutachterlich durch Bodenuntersuchungen nachgewiesen wird, dass die chemische Beschaffenheit des vorhandenen Oberbodens unterhalb der Prüfwerte Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für Wohnflächen liegt.

9.2. Eine Grundwassernutzung darf erst nach dem Nachweis der Unbedenklichkeit erfolgen.

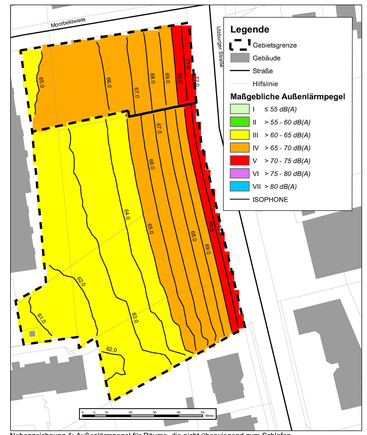
10. Immissionsschutz
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

10.1. Für Wohngebäude entlang der Ulzburger Straße gilt: Durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 (d.h. Wohn- und Schlafräume, Kinderzimmer, Arbeitsräume / Büros, Unterrichtsräume / Seminarräume) den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Wenn eine Anordnung aller schutzbedürftigen Räume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Wohn- / Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Bei Wohnungen mit Fenstern an den lärmzugewandten Gebäudeseiten sind die dem Schlafen dienenden Räume, die nicht über mindestens ein Fenster zur straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen, mit einer schallgedämmten mechanischen Lüftungsanlage auszustatten oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden. Die Schalldämmforderungen gemäß textlicher Festsetzung müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden.

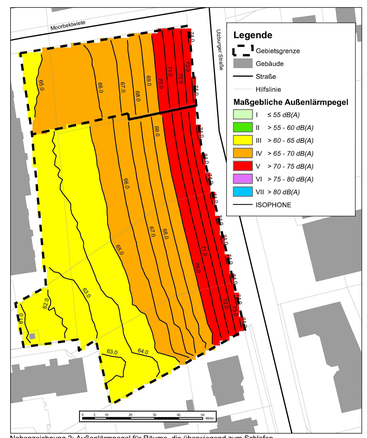
10.2. Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist nach Gleichung 6 der DIN 4109: 2018-01, Teil 1 (Kapitel 7.1) zu bestimmen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und des Baufreistellungsverfahrens nachzuweisen. Zur Umsetzung von Satz 1 sind die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1: 2018-01 und DIN 4109-2: 2018-01 in der Nebenzeichnung 1 für Räume, die nicht überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, und in Nebenzeichnung 2 für die Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, festgesetzt.

10.3. Im gesamten Plangebiet sind zum Schutz der Nachtruhe für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, geeigneten Weise sichergestellt werden kann.

10.4. Von den Festsetzungen (1 und 2) kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.



Nebenzeichnung 1: Außenlärmpegel für Räume, die nicht überwiegend zum Schlafen genutzt werden können



Nebenzeichnung 2: Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können

11. 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. 23 b BauGB)

11.1. In dem Plangebiet sind die nutzbaren Dachflächen der Hauptanlagen zu mindestens 50% mit Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie auszustatten. Auf flach geneigten Dächern (bis 10°) oder Flachdächern sind sie aufgeständert und mindestens 15° geneigt, herzustellen. Eine Dachbegrünung ist gemäß 5.1. unterhalb dieser Anlagen umzusetzen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 86 LBO 2021)

1. In allen Baugebieten sind ausschließlich Hauptgebäude mit Flachdächern bzw. flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 10° zulässig.
2. In allen Baugebieten sind ausschließlich Nebenanlagen und überdachte Stellplätze mit Flachdächern bzw. flachgeneigten Dächern mit einer Dachneigung bis maximal 10° zulässig.
3. Im Mischgebiet MI 6 ist ein Geschoss mit senkrecht aufgehenden Außenwänden (Staffelgeschoss) oberhalb der zulässigen vier Vollgeschosse ausgeschlossen.
4. In allen Baugebieten sind als Fassadenmaterial der Hauptgebäude nur Verblendziegel in roten und rot-braunen Farbtönen zulässig. Untergeordnete Gebäudeflächen können auch in Putz und/oder Holz, in hellen Farbtönen (weiß, creme, beige), im Ton der Verblendziegel oder in Holzfarbe hergestellt werden.
5. In allen Baugebieten sind Werbeanlagen ausschließlich an der Stätte der Leistung, als Flachwerbeanlage, an der Hausfassade zulässig.
6. Die Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen.
7. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie Lichtwerbung sind unzulässig.
8. Für Einfriedigungen zur Abgrenzung der Bauflächen zum öffentlichen Rad- und Fußweg, zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen (Ulzburger Straße im Osten und Moorbektwiete im Norden) und zum Geh-, Fahr- und Leitungsrecht im Westen sind ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen, gemäß Pflanzliste, in die Drahtzäune integriert sein können, und Mauern aus Naturstein oder im gleichen Material wie das Hauptgebäude, zulässig. Diese Einfriedigungen sind bis zu einer maximal Höhe von 0,80 m zulässig (vgl. Anlage zur Begründung).
9. Einfriedigungen nach Süden bzw. innerhalb des Plangebietes sind ausschließlich aus Laubholzhecken, gemäß Pflanzliste, zulässig, in die Drahtzäune integriert sein können. Diese Einfriedigungen dürfen eine Höhe von maximal 1,50 m aufweisen (vgl. Anlage zur Begründung).
10. Lamellen- und Flechtzäune sowie Sichtschutz aus Kunststoff sind unzulässig.
11. Im Bereich des Sichtdreiecks dürfen Nebenanlagen, Einfriedigungen und Bewuchs in einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m über Fahrbahnoberkante die Sicht nicht beeinträchtigen.

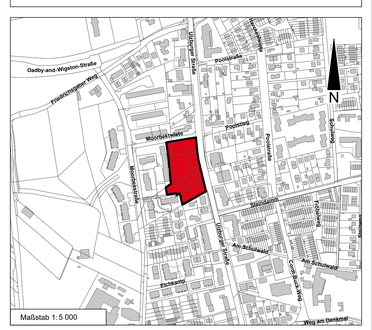
Hinweise

1. Zu diesem Bebauungsplan gehört eine textliche Begründung.
2. Zu erhaltende Gehölze sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen, entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (gemäß DIN 18920, RAS-LP-4). Die Wurzelbereiche (= Kronentraufbereich 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.
3. Aus Artenschutzgründen ist folgende Maßnahme zu berücksichtigen: Keine Rodung von Gehölzen in der Brutzeit (derzeit 01. März bis 30. September gemäß der allgemein gültige Regelung § 39 BNatSchG).
4. Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Norderstedt. Die Vorschriften der Verordnung sind einzuhalten. Die geplante Versickerung des anfallenden gesammelten Niederschlagswassers bedarf der Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Segeberg zu beantragen. Analog gilt dieses beim Bau und der Nutzung von geothermischen Anlagen.
5. Die DIN 4109 kann bei der Stadt Norderstedt im Bereich Stadtplanung, Rathausallee 50, 22846 Norderstedt zu den Öffnungszeiten des Rathauses eingesehen werden.

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

Hiermit wird bestätigt, dass die vorliegende digitale Fassung mit der Ausfertigung des Bebauungsplanes Nr. 319 der Stadt Norderstedt übereinstimmt.
Auf Anfrage beim Amt für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr - Fachbereich Planung kann die Übereinstimmung der digitalen Fassung mit der Originalurkunde bestätigt werden.

Stadt Norderstedt
Bebauungsplan Nr. 319



Amt 60 Fachbereich 601	Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr Planung		
Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr. 319 Norderstedt "Quartier südlich Moorbektwiete / westlich Ulzburger Straße"		Name	Datum
	Bearbeitet	Kroker	03.05.2017
	Gezeichnet	Mühlbauer	03.05.2017
	Ergänzt		
	Geändert	Mühlbauer	03.06.2025
	Geändert		
	Geändert		
	Geändert		
Gebiet: westlich Ulzburger Straße, östlich und südlich Moorbektwiete			
Maßstab 1: 500	Zeichnung 1-1	Norderstedt, den 23.12.2025	