

# Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr. 349 Norderstedt "Nördlich Friedrich-Ebert-Straße"

## Gebiet: nördlich Friedrich-Ebert-Straße, westlich Friedrichsgaber Weg, südlich Styhagen

Es gilt die Baunutzungsverordnung von 2017 in der zuletzt geänderten Fassung

### Teil A - Planzeichnung

M 1:1 000



### Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr (der Stadtvertretung) vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Norderstedter Zeitung" am ..... erfolgt.  
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am ..... und vom ..... bis ..... 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 ausliegen.  
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am ..... im Hamburger Abendblatt – Norderstedter Teil ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung des Planentwurfes und der nach § 3 Abs. 2 BauGB ausliegenden Unterlagen wurden unter [www.norderstedt.de/bebauungsplan](http://www.norderstedt.de/bebauungsplan) zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich ins Internet eingestellt.  
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 gebilligt.  
Norderstedt, den ..... Stadt Norderstedt  
Oberbürgermeisterin
- Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.  
Elmahorn, den ..... Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.  
Norderstedt, den ..... Stadt Norderstedt  
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 "Norderstedter 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 die Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtskräftigkeit des § 4 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen.  
Die Satzung ist mitlin am ..... in Kraft getreten.  
Norderstedt, den ..... Stadt Norderstedt  
Oberbürgermeisterin

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. 349 Norderstedt "Nördlich Friedrich-Ebert-Straße" für das Gebiet: "nördlich Friedrich-Ebert-Straße, westlich Friedrichsgaber Weg, südlich Styhagen, 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)

- Mi** Mischgebiete (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)
  - 0,4 Grundflächenzahl (§ 16 ff BauNVO)
  - III Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß (§ 16 ff BauNVO)
  - GH14,8 m Gebäudehöhe, als Höchstmaß in Meter (m) über Normalhöhennull (ü. NHN) (§ 16 ff BauNVO)

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

- o Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
- Einzel- oder Doppelhäuser (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
- Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
- Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

**Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

- Flächen für den Gemeinbedarf (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)
- Bauhof (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB)

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

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)
- Elektrizität (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- Regenrückhaltebecken (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

**Grünflächen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

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

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

- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b und Abs. 6 BauGB)
- Erhaltung Bäume (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- Knickschutzbereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

**Sonstige Planzeichen**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Erhaltung Knicks (§ 9 Abs. 6 BauGB, § 21 Abs. 1 LNatSchG)

**III. Darstellungen ohne Normcharakter**

- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- Flurstückbezeichnungen
- Vorhandene bauliche Anlagen
- Künftig fortfallende bauliche Anlagen
- Flurgrenzen
- Künftig fortfallende Bäume
- Erhaltenwerte Bäume außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans
- Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche der angrenzenden Bebauungspläne
- Abstand von 20,00 m von der Straßenmittellinie

### Teil B – Text

#### PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

**1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB)**

- In der Fläche für den Gemeinbedarf ist eine Wohnnutzung nicht zulässig.
- In dem Mischgebiet sind die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 bis 8 BauNVO (Tankstellen und Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind), nicht zulässig.
- In dem Mischgebiet ist die ausnahmsweise zulässige Nutzung gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) nicht zulässig.

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

- In der Fläche für den Gemeinbedarf ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch Nebenanlagen, einschließlich genehmigungsfreier baulicher Anlagen gem. LBO, Stellplätze und deren Zufahrten sowie unterirdische bauliche Anlagen bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 1,0 zulässig.
- In der Fläche für den Gemeinbedarf kann die festgesetzte maximale Gebäudehöhe durch Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie um bis zu 1,50 m überschritten werden.
- In der Fläche für den Gemeinbedarf sind die festgesetzte maximale Gebäudehöhe ausnahmsweise durch untergeordnete Dach- und Technikaufbauten um bis zu 1,50 m überschritten werden, wenn diese zusammengekommen maximal 30 % der jeweiligen Dachfläche in Anspruch nehmen.
- In der Fläche für den Gemeinbedarf dürfen technische Anlagen und Betriebsmittel, die jeweils dem Bauhof dienen (wie z.B. Silos, Tanks, technische Aufbauten, etc.) die festgesetzte maximale Gebäudehöhe ausnahmsweise bis auf 45,00 m über Normalhöhennull überschreiten, wenn sich die Überschreitung auf der Fläche für den Gemeinbedarf insgesamt auf maximal 2 % dieser Fläche beschränkt.

**3 Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen einschließlich Tiefgaragen mit Thren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB)**

- In der Fläche für den Gemeinbedarf und dem Mischgebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unzulässig. Erforderliche Zufahrten und Einfriedungen sind abweichend hiervon zulässig.

**4 Festsetzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

- In der Fläche für den Gemeinbedarf darf die dauerhafte Nutzung baulicher Anlagen nicht vor Fertigstellung und Inbetriebnahme der jeweils erforderlichen Entwässerungsanlagen erfolgen.

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

- In dem Mischgebiet ist das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und privaten, befestigten Flächen auf den jeweiligen Grundflächen zu versickern. Soweit auf Grund von nachgewiesenen hydrogeologischen Verhältnissen keine Versickerung möglich ist, kann eine Ableitung in den Regenwasserkanal erfolgen.
- In den privaten Grünflächen sind Mulden zur Retention, Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser sowie Einfriedungen zulässig.
- In den Knickschutzbereichen und Flächen für die Erhaltung von Knicks sind Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, Leitungen, Einfriedungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Versiegelungen unzulässig.
- Die Knickschutzbereiche sind als naturnahe Wiesenflächen zu entwickeln.
- Den Eingriffen in das Schutzgut Boden in Höhe von 3.243 m<sup>2</sup> werden 3.243 Okokontopunkte aus dem Artenschutz- und Verzinnschutzschlag der Moorerenatur des Okokonto 45 „Nienwöhler Moor – Teilfläche Süßfeld“ (Gemarkung Süßfeld, Flur 1, Flurstücke 641 bzw. und 69/2) der Stiftung Naturschutz zugeordnet.
- Dem Eingriff in die Gehölzbestände der überplanten vorherigen Eingrünung werden 100 laufende m Ersatzknick im Okokonto Knickersfeld Schmalfeld (Schmalfeld Flur 01, Flurstück 13 bzw.) der Lanne GmbH zugeordnet.

**6 Gebiete und Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)**

- In dem Plangebiet sind die nutzbaren Dachflächen der Hauptanlagen zu mindestens 50 % mit Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie auszustatten. Die Anlagen sind auf geneigten Dächern (über 15°) nur in der gleichen Neigung wie die zugehörige Dachfläche zulässig. Auf flach geneigten Dächern (bis 15°) oder Flachdächern sind sie aufgeständert und mit mindestens 15° geneigt herzustellen.

**7 Vorkennungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

- Die Luftschallminderung von Außenbauteilen ist nach Gleichung 6 der DIN 4109-1:2018-01 zu bestimmen. Zur Umsetzung von Satz 1 sind die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1:2018-01 und DIN 4109-2:2018-01 in der folgenden Nebenzeichnung für schutzbedürftige Räume festzusetzen.



- Im Mischgebiet sind für Schlafzimmer schalldämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, geeignete Weise sichergestellt werden kann.

- Von den Festsetzungen 7.1 und 7.2 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nachgewiesen wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

- Im Mischgebiet sind die Außenwohnbereiche wie Terrassen oder Balkone so anzuordnen oder auszugestalten, dass in diesen Bereichen ein Taggelagel von kleiner 55 dB(A) erreicht wird.

- Im Mischgebiet müssen Aufenthaltsräume, die bis zu 20,00 m von der Straßenmittellinie der Friedrich-Ebert-Straße entfernt liegen, mit jeweils mindestens einem Fenster zur lärmabgewandten Nord-, Ost- oder Westseite ausgerichtet sein.

- Bauliche Anlagen entlang der Baulinie sind zum Immissionsschutz mit einer Länge von mindestens 118,00 m zu errichten.

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

- Flach geneigte Dächer (bis 15°) oder Flachdächer von baulichen Anlagen sind ab einer Dachfläche von 15 m<sup>2</sup> flächenhaft mit einer mindestens 0,10 m starken, durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen und dauerhaft mindestens extensiv zu begrünen. Von einer Begrünung ausgenommen sind untergeordnete Flächen für Oberlichter, Flachgeneigte (bis 15°) Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und andere technische Aufbauten.
- In der Fläche für den Gemeinbedarf sind mindestens 30 % der Fassadenflächen der Gebäude mit Schling- und Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste (siehe Anlage zur Begründung) dauerhaft zu begrünen. In den zu begrünenden Bereichen ist je 5 laufende m Wandlänge mindestens eine Kletterpflanze fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für klimmende Pflanzen ist eine Rankhilfe vorzusehen. Je Kletterpflanze ist eine erdgebundene Vegetationsfläche von mindestens 1,00 m<sup>2</sup> bei einer Mindestbreite von 0,50 m herzustellen.

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

- Für die mit Erhaltungsbindung festgesetzten Gehölze sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen gemäß Pflanzliste (siehe Anlage zur Begründung) auf dem Grundstück vorzunehmen.

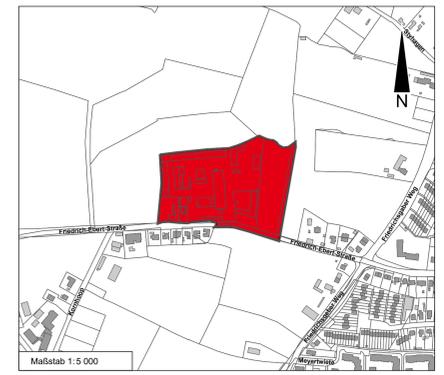
**BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBO)**

- In dem Mischgebiet sind nur Sattel-, Mansard-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 50° zulässig. Dies gilt nicht für Dächer auf Giebeln, Anbauten, Dachaufbauten, Nebenanlagen, Carports oder Garagen, wenn diese Gebäudebestandteile bzw. Anlagen untergeordnet sind.
- Zur Abgrenzung der Grundstücke sind nur offene Einfriedungen mit einer Höhe von bis zu 2,00 m über der natürlichen Geländeoberfläche, oder lebende Einfriedungen aus heimischen Laubbäumen bzw. Schling- und Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste (siehe Anlage zur Begründung) in die offene Draht- bzw. Stabgitterzäune integriert sein können, zulässig. Offene Einfriedungen müssen zu mindestens 80 % licht- und luftdurchlässig sein.
- Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder blinkendem Licht sind unzulässig. Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen.

### HINWEISE

- Zu diesem Bebauungsplan gehört eine textliche Begründung.
- Der überplante Bereich befindet sich teilweise in einem archäologischen Interessengebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz, d.h. mit archäologischen Denkmalen, zu rechnen. Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalerschutzbehörde mitzuteilen, § 15 des Gesetzes zum Schutz der Denkmale ist zu beachten.
- Das Plangebiet liegt innerhalb des Wassergewinnungsgebietes Schnelsen (WGG Schnelsen). Die 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 dies beim Bau und der Nutzung von geothermischen Anlagen.
- Für die Bauphase von Vorhaben sind geeignete Maßnahmen zur Minderung der Staubemissionen zu treffen, insbesondere sofern während der Arbeiten besonders trockenes Wetter herrscht und eine sichtbare Staubeentwicklung zu beobachten ist.
- Aus Artenschutzgründen sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:
  - Fällung von Gehölzen im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28./29.02., bei Einzelbäumen mit > 30 cm Stammdurchmesser erst ab 01.12.
  - Gebäudeabriss im Zeitraum vom 01.12. bis zum 28.02. bzw. außerhalb dieses Zeitraums bei vorherigem Ausschluss von aktuellem Besitz durch Vogel und Fledermause. Bei positivem Befund sind entsprechende Maßnahmen festzulegen.
  - Erweiterung des Regenwasserrückhaltebeckens im Zeitraum von Anfang September bis Ende Februar bzw. außerhalb dieses Zeitraums nur mit entsprechenden Schutzmaßnahmen.
  - Erweiterung des Bauhofgeländes im Zeitraum von Anfang September bis Ende Februar bzw. außerhalb dieses Zeitraums nur mit entsprechenden Schutzmaßnahmen.
  - Absicherung des Nordrandes des Betriebsgeländes gegen Einwanderung von Kleintieren durch geeignete Maßnahmen (z.B. Anpflanzwand oder/und geschlossene Gebäuwände) unter Beachtung von Fluchtmöglichkeiten.
- Mit Baubeginn der Erweiterungsfäche ist der Knickschutzstrefen mit einem festen Bauzaun abzugrenzen und von jeglichem Baubetrieb freizuhalten.
- Die Knickschutzbereiche sind maximal 1- bis 2-mal im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren.
- Nicht lebende Einfriedungen sind für Kleintiere durchlässig zu gestalten.
- Im Wurzelbereich der festgesetzten und der in den Geltungsbereich hineinragenden Bäume sind dauerhafte Abgrabungen, Geländeaufbauten, bauliche Anlagen, Stellplätze, Zuwegungen und sonstige Versiegelungen unzulässig. Die DIN 18920 und die RAS-LP 4 sind zu beachten.
- Bei Grundwassererhebungen ist eine Bewässerung der im Wirkungsbereich befindlichen Baumbestände vorzusehen.
- Die DIN 4109 kann bei der Stadt Norderstedt im Fachbereich Stadtplanung, Rathausallee 50, 22846 Norderstedt zu den Öffnungszeiten des Rathauses eingesehen werden.

## Stadt Norderstedt Bebauungsplan Nr. 349



Amt 60 Fachbereich 601		Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr Planung	
	Name	Datum	
Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr. 349 Norderstedt "Nördlich Friedrich-Ebert-Straße"	Bearbeitet	Kraetschmann	27.01.2022
	Gezeichnet	Jeß-Depel	27.01.2022
	Ergänzt	Ehrling	28.03.2022
	Geändert	Mühlbauer	29.04.2022
	Geändert	Ehrling	06.09.2023
	Geändert		
Entwurf		Geändert	
Maßstab 1:1 000		Zeichnung 1-1	
		Norderstedt, den 03.01.2024	