

Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr. 110 Norderstedt, 22. Änderung

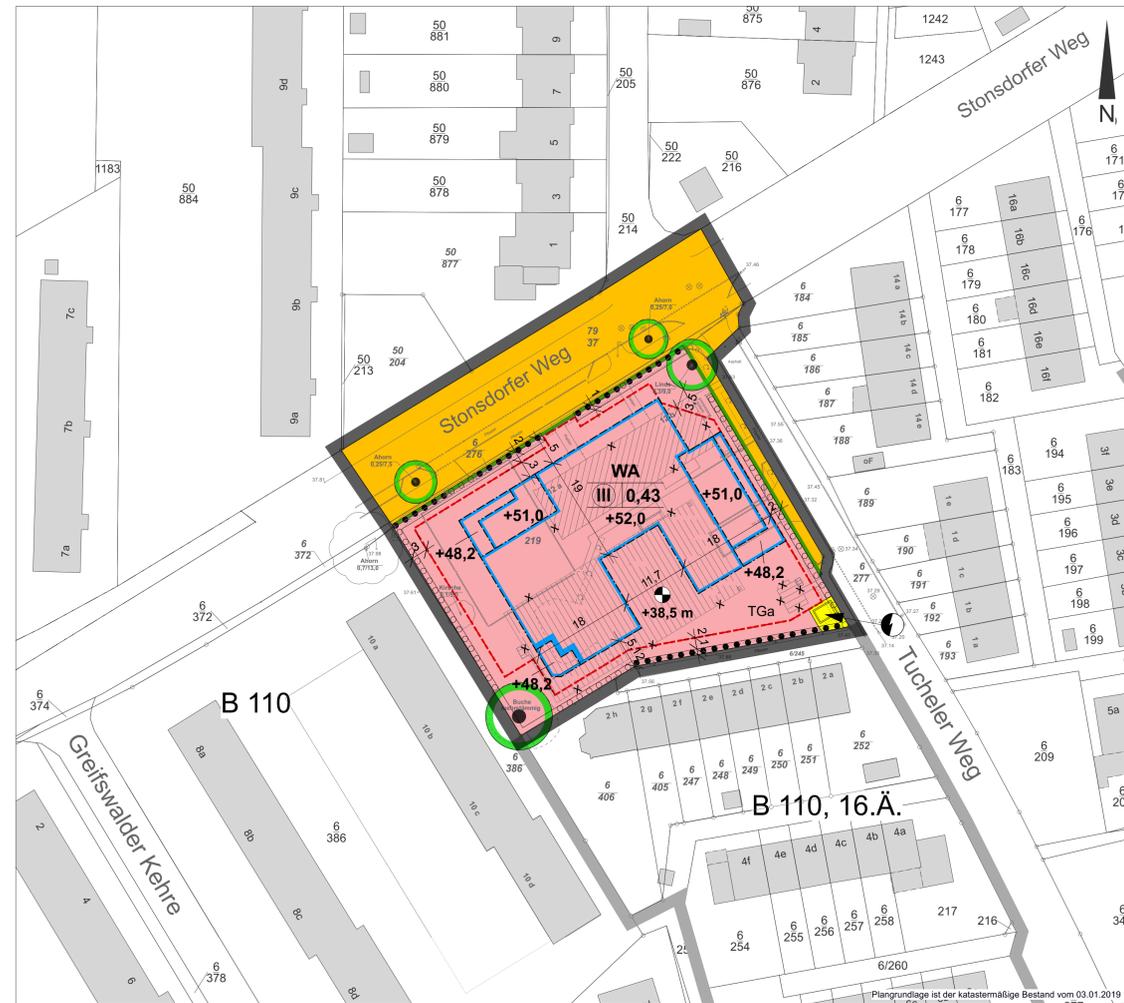
"Stonsdorfer Weg / Tucheler Weg"

Gebiet: südl. Stonsdorfer Weg, westl. Tucheler Weg, östl. der Wohnbebauung Greifswalder Kehre 10a-10d, nördl. der Reihenhausbebauung Tucheler Weg 2a-2h

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

Teil A - Planzeichnung -

Maßstab 1:500



Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr vom Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Hamburger Abendblatt, Regionalteil Norderstedt am erfolgt.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am in Form einer Informationsveranstaltung und anschließend durch Auslegung 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 und die Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- 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 allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am im Hamburger Abendblatt, Regionalteil Norderstedt ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung des Planentwurfes und der nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter www.norderstedt.de/bebauungsplan zur Beteiligung der Öffentlichkeit zusätzlich ins Internet eingestellt.
- 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.
- Norderstedt, den Stadt Norderstedt
Roeder
Oberbürgermeisterin
- 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
Roeder
Oberbürgermeisterin
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung sowie Internetadresse der Gemeinde und 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 im Hamburger Abendblatt, Regionalteil Norderstedt 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 in Kraft getreten.
- Norderstedt, den Stadt Norderstedt
Roeder
Oberbürgermeisterin
- Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.
- Elmshorn, den Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein
Roeder
Oberbürgermeisterin

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 110 Norderstedt, 22. Änderung "Stonsdorfer Weg / Tucheler Weg" für das Gebiet: südlich Stonsdorfer Weg, westlich Tucheler Weg, östlich der Wohnbebauung Greifswalder Kehre 10a-10d, nördlich der Reihenhausbebauung Tucheler Weg 2a-2h, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Zeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
1. Festsetzungen (Anordnungen normativen Inhalts)		
Art der baulichen Nutzung		
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		
0,40	Grundflächenzahl (Höchstmaß)	§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB
III	Zahl der Vollgeschosse (zwingend)	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
+48,2	maximale Gebäudehöhe in Metern über Normalhöhennull (NHN)	§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		
Baugrenze	Baugrenze	§ 23 Abs. 1 und 3 BauNVO
Verkehrsfläche		
Straßenverkehrsflächen	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB
Straßenbegrenzungslinien	Straßenbegrenzungslinien	§ 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken		
Elektrizität / Trafostation	Elektrizität / Trafostation	§ 9 Abs. 1, Nr. 12 BauGB
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft		
Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1, Nr. 25 a BauGB
Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 Abs. 1, Nr. 25 b BauGB
Erhaltung von Einzelbäumen	Erhaltung von Einzelbäumen	§ 9 Abs. 1, Nr. 25 b BauGB
Sonstige Planzeichen		
TGa	Umgrenzung von Flächen für Tiefgaragen	§ 9 Abs. 1, Nr. 4 und 22 BauGB
+38,5 m	Obere Höhenbezugspunkt Oberkante Fertigfußboden (OKFF) im Erdgeschoss in Metern über Normalhöhennull (NHN)	§ 9 Abs. 7 BauGB
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
2. Darstellung ohne Normcharakter		
Vorhandene Gebäude	Vorhandene Gebäude	
Flurstücksbegrenzen	Vorhandene Flurstücksbegrenzen	
Flurstücksbezeichnung	Flurstücksbezeichnung	
Flurgrenze	Flurgrenze	
Vorhandene Bäume	Vorhandene Bäume	
Fortfallende Gebäude	Fortfallende Gebäude	
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs eines angrenzenden Bebauungsplans	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs eines angrenzenden Bebauungsplans	
Maßkette	Maßkette	
Höhenpunkt	Höhenpunkt	

Teil B - Text -

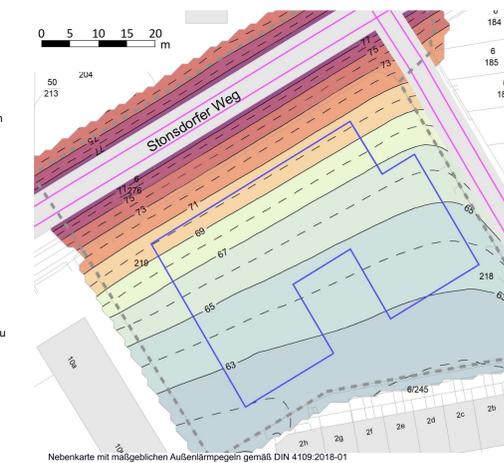
PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)**
 - In den Baugebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbetriebe und Tankstellen nicht zulässig (§1 Abs. 6 BauNVO).
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB)**
 - Zur Installation von Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien und untergeordneter technischer Anlagen zur Gebäudeausstattung darf die maximal zulässige Gebäudehöhe innerhalb der überbaubaren Fläche mit einer Zulässigkeit einer maximalen Gebäudehöhe von +52,0 m NHN um bis zu 0,5 m überschritten werden.
 - Die zulässige Grundflächenzahl in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf von Stellplätzen und deren Zufahrten und Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgaragen), bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
 - Garagen- und Kellergeschosse bleiben bei der Bestimmung der Vollgeschosse unberücksichtigt (§ 21a Abs. 1 BauNVO).
- Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen, einschließlich Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB)**
 - Unterirdische Stellplätze in Tiefgaragen sind nur innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Ausnahmsweise ist eine geringfügige Überschreitung von bis zu 0,50 m zulässig, soweit kein festgesetzter Baumstandort tangiert wird. Zufahrten zu Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen und außerhalb der Umgrenzung der Fläche für Tiefgaragen zulässig.
 - In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Carports und oberirdische Garagen unzulässig.
 - Zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche sind hochbauliche Nebenanlagen, Carports und Garagen ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind Fahrradbügel und Müllsammelstellen.
 - In dem Allgemeinen Wohngebiet sind nicht gemeinschaftlich genutzte oder nicht der Gemeinschaft dienende Nebenanlagen wie Garten- oder Geräteschuppen gemäß § 14 BauNVO nur bis zu einer Größe von maximal 10 m² zulässig. Gemeinschaftlich genutzte bzw. der Gemeinschaft dienende Anlagen wie Müllstandorte, (überdachte oder eingebaute) Fahrradstellanlagen sind hiervon ausgenommen.
- Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt (§ 9 Abs. 20 BauGB)**
 - Oberirdische Stellplätze, Zuwegungen, Terrassenbereiche etc. sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindere Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind außerhalb von Tiefgaragenflächen nicht zulässig.
 - Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht über- und unterbauten Flächen wiederherzustellen.
 - Das anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.
 - Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtenwasser führen, sind nicht zulässig.
- Anpflanzungsgebote (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 a BauGB)**
 - Für die mit Anpflanzungsbindung festgesetzten Gehölze sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen gemäß Pflanzliste an derselben Stelle vorzunehmen.
 - Die Grundstücke der Wohnbauflächen sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen mit Hecken aus heimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzliste, in die Draht- oder Stabgitterzäune grundstückseitig integriert sein können, einzufrieden. Dabei sind Öffnungen für Zufahrten und Zuwegungen zulässig.
 - Für festgesetzte Anpflanzungen sowie Ersatzpflanzungen sind die gemäß Pflanzliste genannten Arten und Mindestqualitäten zu verwenden.
 - Freiflächen auf Tiefgaragen sind mit Ausnahme von Zuwegungen und Terrassenbereichen mit einer Erdschichtüberdeckung von mindestens 0,50 m, für die Anpflanzung von für Baum- oder Großstrauchpflanzungen mit mindestens 0,80 m zu überdecken. Diese sind dauerhaft zu begrünen.
 - Die Tiefgaragenzufahrt ist mit Pergolen zu überspannen und mit Schling- und Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste ausreichend und dauerhaft zu begrünen.
 - Herausragende Teile der Tiefgarage einschließlich erforderlicher Absturzsicherungen von mehr als 1,0 m Höhe sind mit Laubgehölzen gemäß Pflanzliste abzupflanzen.
 - Dachflächen sind mit Ausnahme von Dachterrassen und technischen Aufbauten auf mindestens 50 % der Gebäudegrundfläche mit einer mindestens 10 cm starken durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen und extensiv zu begrünen.
 - Freistehende Müllsammelbehälter, Standorte für Recyclingbehälter und Flächen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind auf drei Seiten mit Hecken gemäß Pflanzliste zu begrünen.
- Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 b BauGB)**
 - Im Kronenbereich der im WA festgesetzten Bäume zzgl. eines 1,50 m breiten Schutzstreifens sind dauerhafte Abtragungen, Geländeaufhufungen, Versiegelungen, Leitungsverlegungen sowie jegliche Nebenanlagen unzulässig.
 - Für die mit Erhaltungsbindung festgesetzten Gehölze sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen gemäß Pflanzliste vorzunehmen.
- Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 Abs. 1, Nr. 24 BauGB)**

Die nachfolgend benannten DIN-Normen sind während der Öffnungszeiten bei der Verwaltung einzusehen.

 - Die Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen ist entsprechend den in der Nebenkarte dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegeln gemäß DIN 4109:2018-01 „Schallschutz im Hochbau“ auszuführen.
 - Zu schlafen genutzte Räume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, soweit der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt wird.

7.3 Von den vorgenannten Festsetzungen zum Lärmschutz kann abgewichen werden, soweit im Rahmen eines Einzelanweises ermittelt wird, dass geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz bestehen.

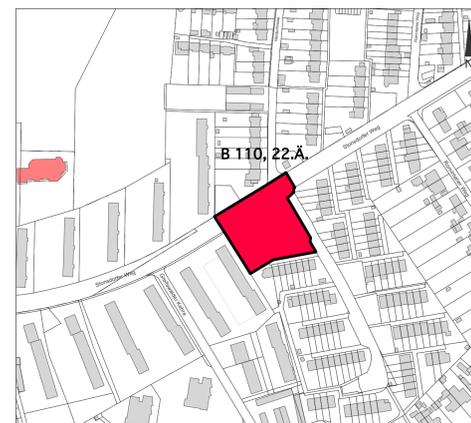


8.0 Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 LBO (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 82 LBO)

- Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Außenwände eines Geschosses oberhalb der zulässigen Vollgeschosse zum Stonsdorfer Weg auf mindestens 70 % der Länge und zum Tucheler Weg auf mindestens 50 % der Länge von der aufgehenden Außenwand des Vollgeschosses um mindestens 0,50 m zurückzusetzen.
- Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind nur Werbeanlagen an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Die Werbeanlagen sind nur als Flachwerbeanlagen an der der Erschließungsstraße zugewandten Hausfassade zulässig.
- Die Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen.
- Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind unzulässig.
- Für Einfriedungen zur Abgrenzung der Wohnbauflächen zu den öffentlichen Verkehrsflächen (Stonsdorfer Weg, Tucheler Weg) ist eine Integration von Draht- oder Stabgitterzäunen in die anzupflanzenden beziehungsweise zu erhaltenden Hecken aus Laubgehölzen zulässig. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Hecken nur eine maximale Höhe von 1,50 m haben. Im unmittelbaren Zufahrtsbereich von Tiefgaragen dürfen Hecken nur eine maximale Höhe von 0,80 m haben. Lamellen- und Flechtzäune sind generell unzulässig.

Hinweise

- Zu diesem Bebauungsplan gehört eine textliche Begründung. Weitere Ausführungen und Hinweise zu Themen wie Artenschutz, Baumschutz und Lärmschutz sind hier nachzulesen. Die Pflanzliste ist Anhang der Begründung.
- Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt im Geltungsbereich der Zone III der rechtskräftigen Wasserschutzgebietsverordnung Norderstedt, vom 27. Januar 2010. Es gelten entsprechende Bestimmungen.
- Aus Artenschutzgründen sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:
 - Fällung bzw. Beseitigung von Gehölzen, Hecken und Gebüsch im Zeitraum vom 1.10. bis zum 28./29.2.
 - Gebäudeabriss vom 1.12. bis 28./29.2. bzw. außerhalb dieses Zeitraums nach vorheriger Begutachtung auf Tagesquartiere und Gebäudebrüter durch einen Sachverständigen.
 - Integration bzw. Anbringung von 10 Nisthöhlen/-steinen bzw. Fassadenkästen als Verlust für Ruhe- und Fortpflanzungstätten für Mauersegler und Haussperlinge. Anbringung nach Fertigstellung des Hochbaus vor der danach kommenden Brutaison.
- Gehölzschutz:
 - Zu erhaltende Gehölze sind vor Beginn jeglicher Abriss- oder Bauarbeiten während der kompletten Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (gemäß DIN 18920, RAS-LP-4). Die Wurzelbereiche (= Kronentraufbereich zzgl. 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.



Übersichtsplan Maßstab 1:2.500

Stadt Norderstedt	
Amt 60 Fachbereich 601 Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr Planung	
Name	Datum
Bearbeitet	03.06.2019
Gezeichnet	31.05.2019
Ergänzt	10.01.2022
Geändert	06.04.2022
Geändert	25.05.2022
Geändert	25.08.2022
Geändert	
ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG entwickeln und gestalten	
Baum Schwormstedt Stollmacher PartGmbB	
Graumannsweg 69, 22087 Hamburg	
Maßstab 1:500	
Norderstedt, den 18.10.2022	