

Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr. 298 Norderstedt

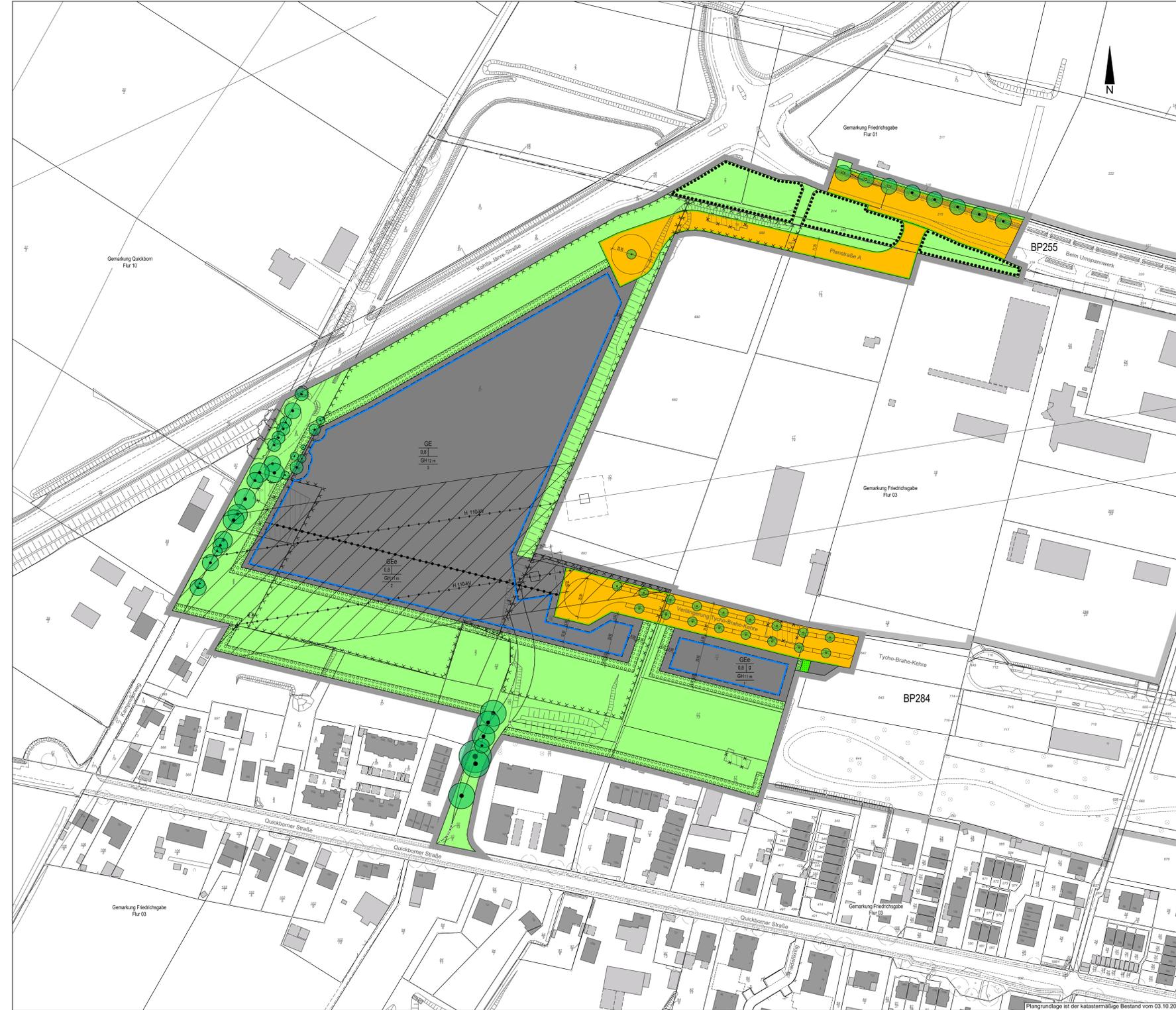
"Südlich Umspannwerk - Friedrichsgabe West"

Gebiet: südlich Beim Umspannwerk, östlich Kohtla-Järve-Straße

Es gilt die Baunutzungsverordnung von 2017 in der zuletzt geänderten Fassung

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 XX.XX.XXXX folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 298 Norderstedt "Südlich Umspannwerk - Friedrichsgabe West" für das Gebiet südlich Beim Umspannwerk, östlich Kohtla-Järve-Straße, 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)

GE Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

GEe Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

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

0,4 Grundflächenzahl

GH14,9 m Gebäudehöhe, als Höchstmaß

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

g geschlossene Bauweise

Baugrenze

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

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB)

H 110kV Hochspannungslinien, oberirdisch

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

Öffentliche Grünflächen

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)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und Abs. 6 BauGB)

Anpflanzen: Bäume

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

Sonstige Planzeichen

Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Boden einhellig mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist und Umgrenzung der Flächen, deren Boden einhellig mit umweltgefährdenden Stoffen belastet (§ 9 Abs. 5 Nr. 3 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. Nachrichtliche Übernahmen

Erhaltung: Knicks (§ 21 Abs. 1 LNatSchG)

Knickschutzbereiche (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

III. Darstellungen ohne Normcharakter

Vorhandene Flurstücksgrenzen

Flurstücksbezeichnungen

Vorhandene bauliche Anlagen

Künftig fortfallende bauliche Anlagen

Standorte Bäume

Erhaltenswerte Bäume außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans

Nummerierung der Baugebiete

Flurgrenzen

Schutzbereich der 110 KV - Freileitungen

Hochspannungsmast

- Fahrbahnbegrenzung mit öffentlichen Parkplätzen (straßenbegleitend)
- Schutzbereich Hochspannungslinienmast
- Grenzen der räumlichen Geltungsbereiche der angrenzenden Bebauungspläne

Teil B - Text - Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

1.1 In allen Baugebieten sind nicht zulässig:

- Spiel- und Automatenhallen sowie Spielkassen,
- Verführäume und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind,
- Tankstellen (mit Ausnahme von Betriebskassenstellen),
- Wohnungen für Aufsicht- und Betriebspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Schnellgasstationen, die auch über sogenannte Autoschalter verkaufen (Drive-in-Restaurants)

1.2 In den eingeschränkten Gewerbegebieten Nr. 1 und 2 sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. (§ 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO)

1.3 In allen Baugebieten sind Läden und Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

1.4 In dem eingeschränkten Gewerbegebiet 1 sind Lagerplätze nur zulässig, wenn sie zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen hin durch bauliche oder gestalterische Maßnahmen optisch abgegrenzt sind und zu diesen öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von mindestens 10 m errichtet werden. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

1.5 Innerhalb des Schutzbereiches der 110 KV-Freileitungen ist die Anordnung von Nutzungen, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, unzulässig. Nutzungen die dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen sind zulässig. Sofern die Einhaltung der Grenzwerte der zB. Bimbsch im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, kann von dieser Forderung abgewichen werden. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.1 In dem eingeschränkten Gewerbegebiet 1 ist der Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen die Oberfläche der Fahrbahnmitte des dem Baugrundstück nächstgelegenen Straßenabschnitts der öffentlichen Verkehrsfläche.

2.2 In den Baugebieten 2 und 3 dürfen bauliche Anlagen unter den Hochspannungslinien eine maximale Höhe von X m über dHN nicht überschreiten. (Die genaue Höhenbestimmung folgt im weiteren Verfahren). Für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist der nächstgelegene Bezugspunkt heranzuziehen.

2.3 In den Gewerbegebieten 1-3 kann die festgesetzte maximale Höhe von baulichen Anlagen von untergeordneten Gebäudeteilen - maximal 15% der Geschosfläche - die sich außerhalb des Schutzbereiches der 110 KV - Freileitungen befinden um bis zu 3,50 m überschritten werden.

2.4 Im Schutzbereich des Hochspannungslinienmastes sind bauliche Anlagen nicht zulässig.

3. Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 Abs. 6 BauNVO)

3.1 In dem eingeschränkten Gewerbegebiet 1 sind Stellplätze nur innerhalb eines Steifens von 15 m - gemessen von der öffentlichen Verkehrsfläche - zulässig.

4. Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB)

4.1 Die Fuß- und Radwege in den öffentlichen Grünflächen sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen und in wasserundurchlässigem Belag auszuführen.

4.2 Grundstückszufahrten, Hof-, Lager- und Stellplatzflächen in den Gewerbegebieten sowie die öffentlichen Verkehrsflächen und Parkplätze sind zu versiegeln und in wasserundurchlässigem Aufbau herzustellen.

4.3 Die Versickerung und Vermischung von Oberflächenwasser von privaten Stellplatzflächen und sonstigen befahrten privaten Freiflächen sowie von auf Dachflächen anfallendem Niederschlagswasser ist in dem Bereich des Plangebietes, die mit der Kennzeichnung "Altanlage" versehen sind, nicht zulässig. Hier von kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn im Vorfeld durch Bodenkundliche Gutachten festgestellt wird, dass im Bereich der geplanten Versickerung keine Schadstoffe in mobilisierbarer und auslaugbarer Form vorliegen, die zu einer Grundwasserunreinigung führen sowie durch die Beschaffenheit des Deponats die Bildung von Deponiegasen nicht gefördert wird.

4.4 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)

5.1 Die öffentlichen Grünflächen und die öffentlichen Knickschutzbereiche sind naturnah als arten- und krautreiche Wiesensfläche anzulegen und zu entwickeln.

- Die erforderliche Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen erfolgt im weiteren Verfahren -

6. Immissionsschutz Altanlagen (§ 9 Abs. 7 BauGB)

- folgt im weiteren Verfahren -

7. Immissionsschutz Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8.1 Für zu erhaltende Knicks sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten durchzuführen.

8.2 Vorhandene Lücken der zu erhaltenden Knicks sind durch die in der Pflanzliste genannten Arten zu schließen.

8.3 Innerhalb der Wurzelbereiche (= Kronenraumbereich plus 1,50 m) der zu erhaltenden Bäume sind dauerhafte Höhenveränderungen wie Abgrabungen oder Aufschüttungen unzulässig.

8.4 Für neu zu pflanzende Bäume sind Pflanzgruben mit mindestens 12 m³ durchwurzelbarem Raum bei einer Breite von mindestens 2,0 m und einer Tiefe von mindestens 1,5 m herzustellen.

8.5 Für die als Anpflanzungs- oder Erhaltungsgebiet festgesetzten Gehölze sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen gem. Pflanzliste vorzunehmen.

8.6 Von den in der Planzeichnung festgesetzten neuen Baumstandorten sind ausnahmsweise Veränderungen des Standortes bis zu 0,5 m zulässig, wenn die Verschiebung aufgrund erforderlicher Grundstückszufahrten notwendig wird.

8.7 Auf die in der Planzeichnung festgesetzten neuen Baumstandorte kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn:

- die Flächen für die öffentliche Erschließung angrenzender Baugebiete benötigt werden,
- die Anpflanzungen aufgrund der Sicherheitsanforderungen der Leitungsträger nicht möglich sind.

8.8 Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist in den Gewerbegebieten je 6 angefangene Stellplätze mindestens ein mittelkroniger Laubbau gem. Pflanzliste zu pflanzen.

8.9 In den Gewerbegebieten und in dem eingeschränkten Gewerbegebiet ist entlang der den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Grundstücke je 15 m angefangener Grundstücksfront ein mittelkroniger Laubbau gem. Pflanzliste auf dem Baugrundstück zu pflanzen. Die festgesetzten Anpflanzungen auf Stellplatzanlagen sind darauf anrechenbar, sofern die Stellplätze an den Straßenfronten liegen.

8.10 Freistehende Müllammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sowie Trafostationen sind in voller Höhe einzugruppen.

8.11 In allen Baugebieten sind fachschiefe Dachflächen (Neigung bis zu 20 Grad) auf Büro- und Gewerbebauten, mit Ausnahme von Leichtbauhallen, vegetationsfähig zu gestalten und zu begrünen. Dabei ist die Dachbegrünung mit einem mindestens 10 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen.

8.12 Parkhäuser und Parkpaletten sind mit selbstklimmenden oder Gerüstklimmpflanzen gem. Pflanzliste zu begrünen.

9. Versorgungsanlagen

9.1 In den Gewerbegebieten und in dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude zu mindestens 50 % zur Nutzung mit solarer Strahlungsenergie auszustatten. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf geneigten Dächern sind nur in der gleichen Neigung wie die zugewandte Dachfläche zulässig.

10. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO)

10.1 Werbeanlagen sind nur bis zu einer maximalen Größe von 4 m² zulässig. Ausnahmsweise kann von dieser Größenbeschränkung abgewichen werden, wenn die Werbeanlagen verschiedener Betriebe auf einer Tafel (Hinweisschilder) zusammengefasst sind.

10.2 Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von maximal 4 m zulässig.

10.3 Im gesamten Plangebiet sind Werbeanlagen an der den Grünzügen zugewandten Seite unzulässig.

10.4 Werbeanlagen oberhalb der Dachkante sind unzulässig.

10.5 Alle Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen.

10.6 Zum öffentlichen Straßenraum ausgerichtete Grundstücksneinfriedungen dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

Hinweise

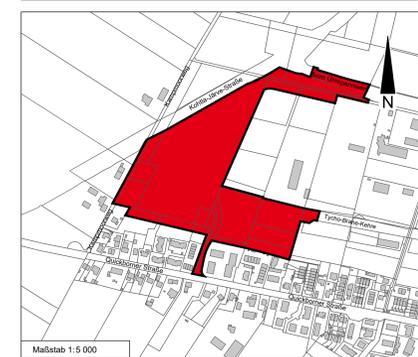
Zu diesem Bebauungsplan gehört eine textliche Begründung. Weitere Ausführungen und Hinweise zu Themen wie Artenschutz, Baumschutz und Lärmschutz sind hier nachzulesen. Die Pflanzliste ist Anhang der Begründung.

- Aus Artenschutzgründen sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Die erforderlichen Maßnahmen werden im weiteren Verfahren ermittelt -

- Gehölzschutz:

- Die erforderlichen Maßnahmen werden im weiteren Verfahren ermittelt -



Amt 60 Fachbereich 601		Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr Planung	
	Name	Datum	
Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr. 298 Norderstedt "Südlich Umspannwerk - Friedrichsgabe West"	Bearbeitet	Mawitz	15.12.2022
	Gezeichnet	Jeß-Doppel	15.12.2022
	Ergänzt		
	Geändert	Jeß-Doppel	26.10.2023
	Geändert		
	Geändert		
Maßstab 1:1 000		Zeichnung 1-1	Norderstedt, den 26.10.2023