

Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr. 145 Nord Norderstedt, 1. Änderung

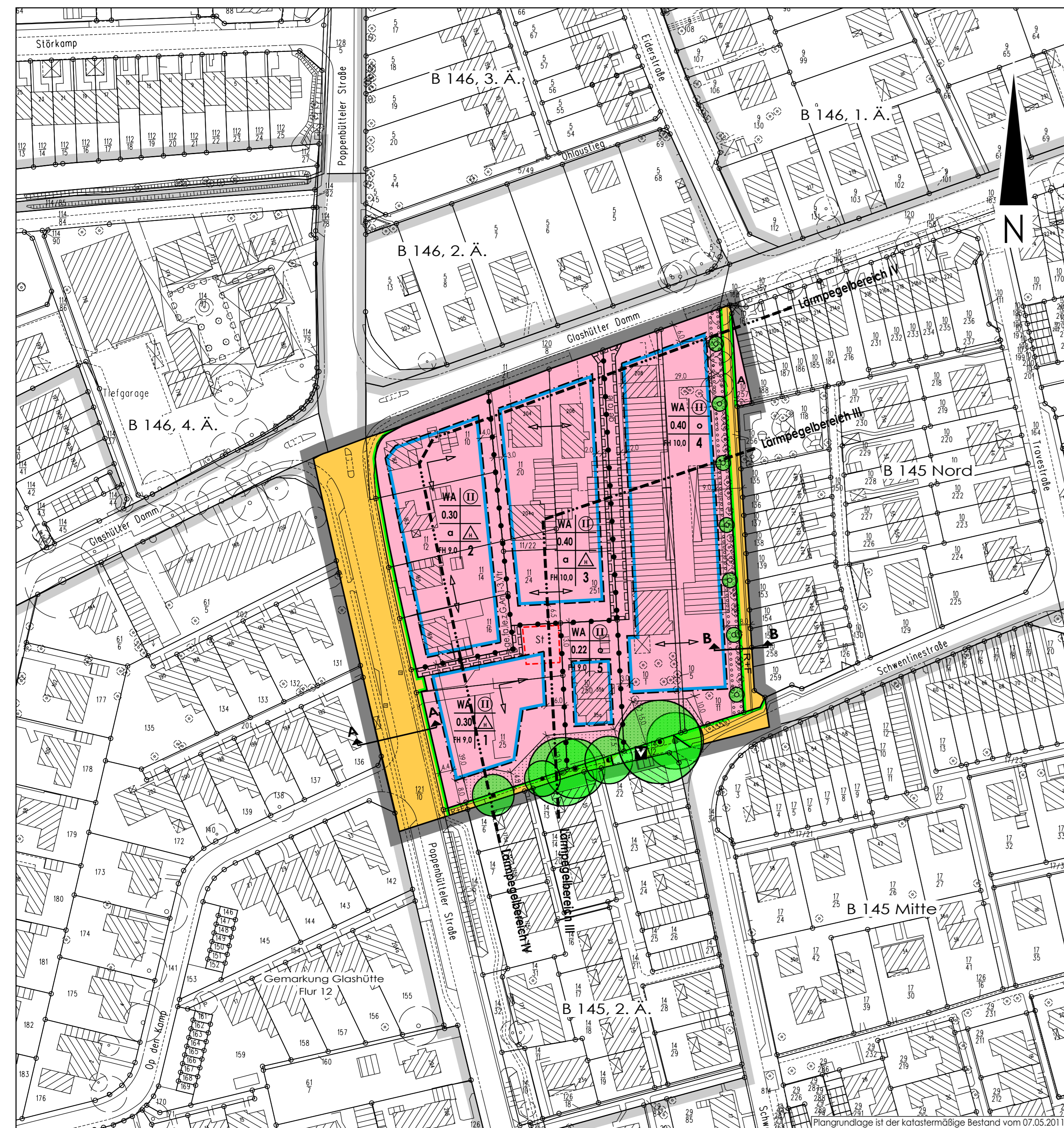
"Nachverdichtung Poppenbütteler Straße Ost"

Gebiet: Östlich Poppenbütteler Straße / Ecke südlich Glashütter Damm / westlich und nördlich Fußweg zur Schwentinestraße

Es gilt die Baunutzungsverordnung von 1990

Teil A - Planzeichnung -

M 1:1000

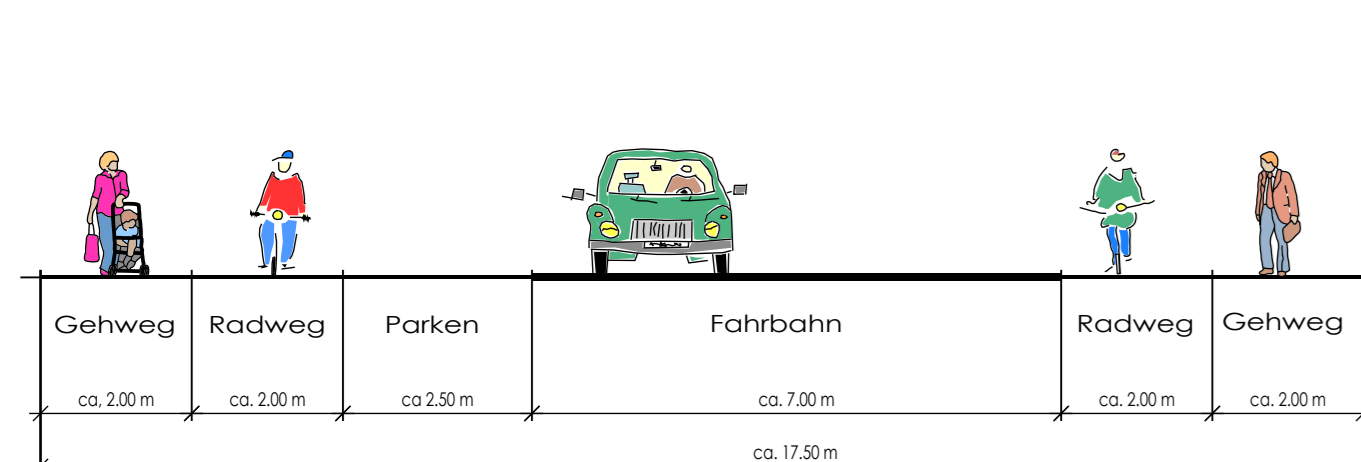


Straßenquerschnitte

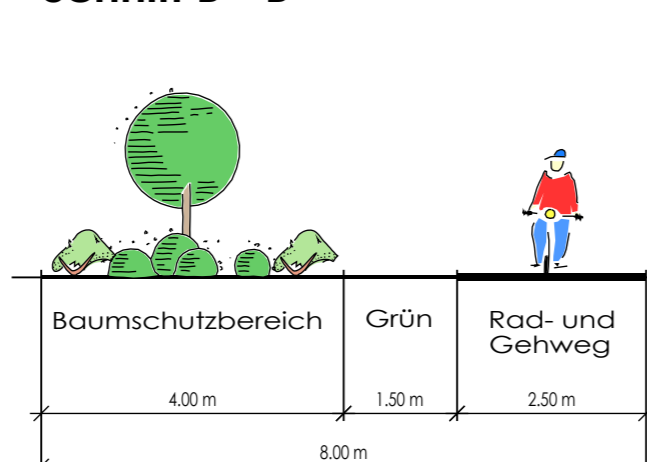
Darstellung ohne Normcharakter

M 1:100

Schnitt A - A



Schnitt B - B



Zeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
WA	1. Festsetzungen (Anordnungen normaliven Inhalts) Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
0.4	Maß der baulichen Nutzung Grundflächenzahl (Höchstmaß)	§ 16 ff BauNVO
II	Zahl der Vollgeschosse (zwingend)	§ 16 ff BauNVO
z.BOK 10,5 m	Höchstmaß baulicher Anlagen in ... m über einem Bezugspunkt (FH Traufhöhe, FH Firsthöhe, GH Gebäudehöhe)	§ 16 ff BauNVO
o	Bauweise, Baulinien, Baugrenzen Offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 BauNVO
△	nur Hausgruppen zulässig	§ 16 ff BauNVO
a	Abweichende Bauweise	§ 16 ff BauNVO
—	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
←	Stellung der baulichen Anlagen Festichtung	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
—	Verkehrsflächen Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
—	Rad- und Fußweg	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
—	Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
—	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
—	Verkehrsberuhigter Bereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
●	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Anpflanzen von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
●	Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
○	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 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
—	Stellplätze	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
—	Mit Geh- (ge), Fahr- (fa) und Leitungsrechten (le) zu belastende Flächen, Versorgungsträger (Vtr)	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugeländen, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugeländes	§ 16 Abs. 5 BauNVO
—	Lärmpegelbereich III	
—	Lärmpegelbereich IV	
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
—	2. nachrichtliche Übernahme Knickschutzbereich	
—	3. Darstellung ohne Normcharakter Vorhandene Flurstücksgrenzen	
—	Bezeichnung des Baugeländes	
—	Flurstücksbezeichnung	
—	Flurgrenze	
—	Vorhandene bauliche Anlagen	
—	Standort Baum	
—	Akarden und Durchgänge	
—	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs eines angrenzenden Bebauungsplans	
—	A Zugewordene Baulfläche	

Teil B - Text -

1.0. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- In allen Baugeländen sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig. (§ 16 BauNVO)
- Die festgesetzten Gebäudehöhen beziehen sich auf die Höhenlage der angrenzenden Verkehrsfläche. Ausgenommen Baugelände 4; dort gilt als Bezugspunkt die natürliche Geländeoberfläche im Verkauf des Grundstücks. Ausnahmsweise kann bei aktiver Nutzung der Solarenergie durch thermische oder fotovoltaische Anlagen die festgesetzte Gebäudehöhe um 1 m überschritten werden.
- Außerhalb der überbaubaren Flächen sind bei den Grundstücken, die unmittelbar an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen grenzen, innerhalb der Vorgartenzone in einer Tiefe von 3 m, gemessen von der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche Garagen / Carports sowie Geräte / Fahrschuppen / Kleintierställe nicht zulässig. Dies gilt nicht wenn diese Anlagen hinter einer Lärmschutzwand errichtet werden sollen. (§ 23 (5) BauNVO)
- Freistehende Müllboxen, Müllkompostbehälter, Standorte für Recyclingbehälter etc. sind in voller Höhe dauerhaft einzuräumen, soweit sie von öffentlichen Flächen einsehbar sind.
- Innerhalb der Baumschutzbereiche ist die Errichtung jeglicher baulicher Anlagen, auch genehmigungsfreier, unzulässig; einschl. Erschließungs- und Versorgungsleitungen.
- Im Baugelände 1 + 4 darf die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,7 überschritten werden.
- In den Baugeländen 1-3 sind je Baugrundstück nur eine Grundstückszufahrt zulässig. Dies gilt auch wenn ein Baugrundstück aus mehreren Flurstücken besteht. Baugelände 5 darf ausnahmsweise eine Zufahrt von der Schwentinestraße, durch den Baumschutzbereich, zu den Baumschutzstellen nehmen. Zufahrten von der Schwentinestraße zum Baugelände 4 sind nur ausnahmsweise für eine Teilgarage mit max. 20 Stellplätzen zulässig.
- Ausnahmsweise kann von der festgesetzten Hauptgebäudedeckung abgewichen werden, wenn der Lärmschutz im oder am Gebäude bzw. im Außenbereich des Grundstücks durch andere geeignete Maßnahmen i.S. von ZfL 4.1 sichergestellt ist. Dabei ist sicherzustellen, dass dadurch für die Wohnbebauung östlich der Baugelände 1 + 2 (Nachbaugrundstücke) keine nachteiligen höheren Lärmbelastungen entstehen, als bei der festgesetzten streifenparallelen Bebauung. Im Baugelände 4 ist eine Ausnahme nur zulässig für Gebäude mit max. 20 m Länge.
- In der abweichenden Bauweise im Baugelände 2 + 3 sind Gebäude als halboffene Bauweise mit einseitiger Grenzbebauung zu errichten.
- Die in der Planzeichnung mit A gekennzeichnete Baulfläche östlich des Fuß- und Radweges ist nur nutzbar im Zusammenhang mit dem östlich angrenzenden Flurstück 10/188 entsprechend den Festsetzungen des B 145 für diesen Baugrundstück.

2.0. Grünplanerische Festsetzungen

- Überdachte Stellplätze (Carports) sind mit Schling- und Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste zu beranken. Die Dächer sind extensiv zu begrünen. (§ 9 (1) 25 a BauGB)
- Die Baumschutzbereiche sind als extensive Gras- und Krautflur anzulegen. (§ 9 (1) 2d und 25 a und b BauGB)
- Das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen, Wohnwegen und privaten, befestigten Flächen, von denen kein Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser zu erwarten ist, ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Dies gilt nicht für das Baugelände 4. (§ 9 (1) 16 i.V.m. Nr. 20 BauGB)
- Für die an Anpflanzungs- oder Erhaltungsgebel festgesetzten Gehölze sind bei Neuanlage und deren Abgang Ersatzpflanzungen gem. Pflanzliste (Anlage I zur Begründung) vorzunehmen. Gehölzschnittmaßnahmen, die zu einer Verunstaltung des geschützlichen Habitats führen, sind verboten.
- Für alle neu zu pflanzenden Bäume sind Pflanzgruben mit mindestens 12 m² durchwurzelbarem Raum bei einer Breite von mindestens 2,0 m und einer Tiefe von mindestens 1,5 m herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern.
- Die Wegeklasse zur Erschließung der Baugelände 3 + 4 ist beidseitig durch Baumpflanzungen im Abstand von 20 m alleseitig zu begrünen.
- Baugrundstücke die zusammenhängend planmäßig bebaut werden, sind je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mit je 1 Laubbäum zu begrünen. Im Plan festgesetzte Baumpflanzungen können angerechnet werden.

3.0. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Im Baugelände 1 sind Gebäude gegenüber Baugelände 5 nur mit Flachdach und einer Gebäudehöhe von 8,70 m zulässig. Für Gebäude parallel zur Poppenbütteler Straße gelten die in der Planzeichnung getroffenen Festsetzungen. Sattel- Kröppelwalmächer sind bei der II-geschossigen Bebauung in allen Baugeländen ausgeschlossen.
- Es sind nur grundstücksbezogene Werbeanlagen an der Stelle der Leistung zulässig.
- Freistehende Werbeanlagen – wie Fahnenmasten und Fahnenstangen – sind in jeglicher Art ausgeschlossen. Werbeanlagen am Gebäude sind nur innerhalb der Erdgeschosszone zulässig.
- Für die an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Einriedungen sind ausschließlich Mauern oder Hecken aus Laubgehölzen gemäß Pflanzliste zulässig. Grundstücksseitig sind dahinter Drahtzäune bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Lamellen- und Rechenzäune als Sichtschutzmaßnahmen aus Holz sind an allen Grenzen in jeglicher Form unzulässig. An seitlichen Grundstücksgrenzen sind bis max. 10 m Tiefe als Straßbegrenzungslinie in Verbindung mit ZfL 4.1 + 4.2 Lärmschutzwände bis 2,50 m Höhe zulässig. Lärmschutzwände bis 2,50 m Höhe zulässig.

4.0. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

- Im gesamten Plangebiet sind entsprechend den Lärmpegelbereichen für die Außenbauteile der Gebäude Mindestschalldämm-Maße R_w gemäß DIN 4109 einzuhalten. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dem Abschnitt 5, Tabelle 9 – 10 der DIN 4109 zu entnehmen (s. Begründung). Die besonders schutzbedürftigen Räume (z. B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) sowie dem Wohnen dienende Außenanlagen (Terrassen, Balkone, etc.) sind zur lärmabgewandten Seite des Hauses auszurichten. Ausnahmsweise kann die Anordnung besonders schutzbedürftiger Räume oder Terrassen zur lärmabgewandten Seite zugelassen werden, wenn die Fenster dieser Räume mit schalldämmenden Lüftungen ausgestattet sind, oder der Lärmschutz durch andere geeignete bauliche Maßnahmen sichergestellt ist. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- Sollte abschrittweise die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Poppenbütteler Straße bzw. dem Glashütter Damm vorgesehen sein, ist deren Wirksamkeit gutachterlich nachzuweisen. Sie kann zugelassen werden, wenn der Lärmschutz im oder am Gebäude bzw. im Außenbereich des Grundstücks nicht durch andere geeignete Maßnahmen gem. ZfL 4.1 sichergestellt werden kann. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Hinweis:

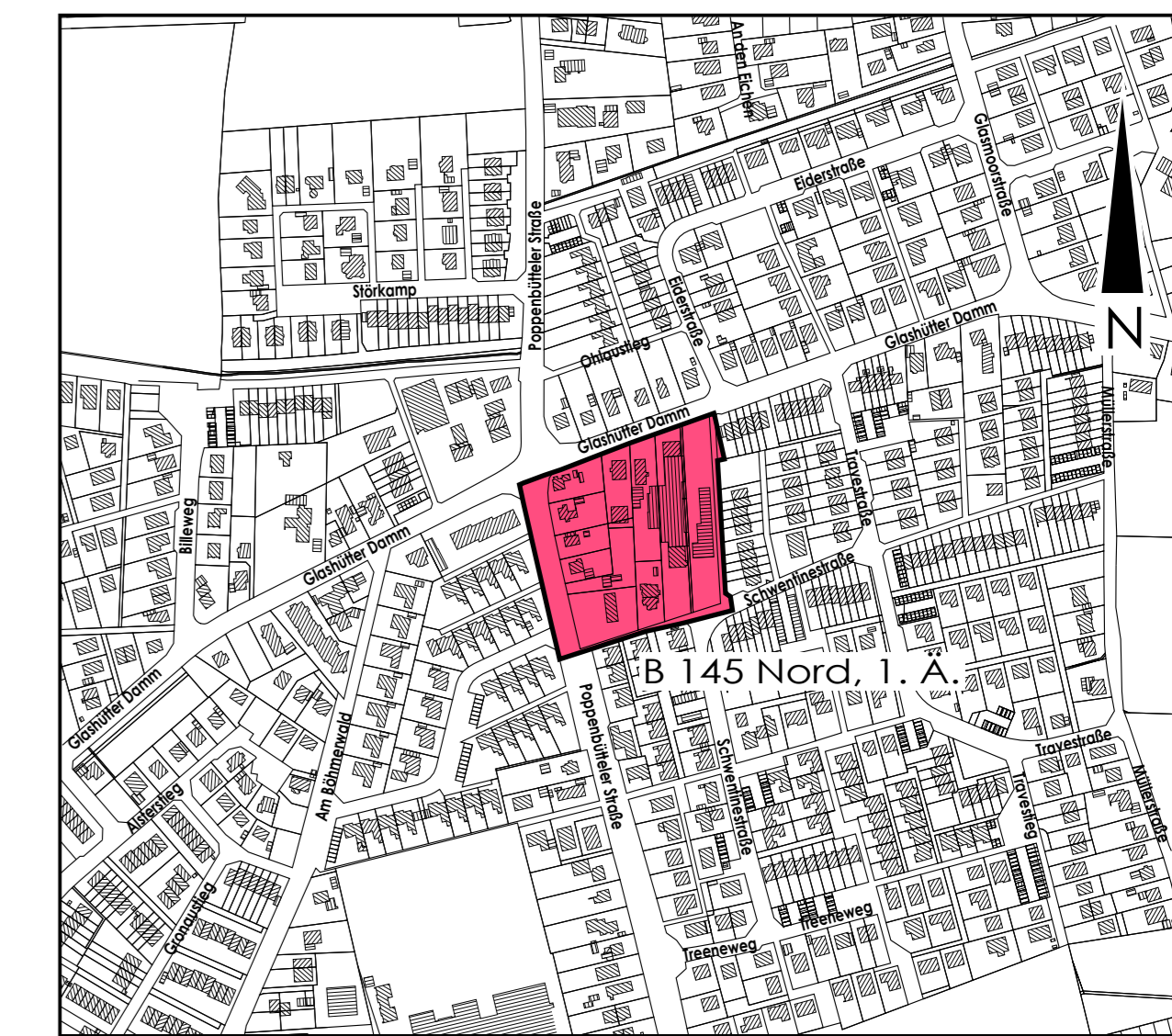
Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Langenham-Glashütte Schutzzone II. Die Vorschriften der Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes sind bei allen baulichen Maßnahmen einzuhalten.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr vom 04.06.2009. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Norderstedter Zeitung" am 17.06.2009 erfolgt.
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 27.10.2009 und am 28.10.2009 bis 25.11.2009 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 14.10.2009 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 18.12.2010 und erneut mit Schreiben vom 17.03.2011 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat am 02.12.2010 den Entwurf des Bebauungsplanes mit 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 03.01.2011 bis 03.02.2011 während der Dienststunden erneut 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 22.12.2011 in der "Norderstedter Zeitung" ortsüblich bekannt gemacht.
Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat am 17.03.2011 den Entwurf des Bebauungsplanes nach der Begründung haben in der Zeit vom 30.03.2011 bis 30.06.2011 während der Dienststunden erneut öffentlich ausliegen. Die erneute öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 18.05.2011 in der "Norderstedter Zeitung" ortsüblich bekannt gemacht. Dabei wurde bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen abgegeben werden können.
Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 06.09.2011 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 06.09.2011 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss begünstigt.

Norderstedt, den 08.11.2011	Stadt Norderstedt gez. Grote DS Grote Oberbürgermeister
Bad Segeberg, den 24.11.2011	Katasteramt gez. Unterschrift DS

- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
Norderstedt, den 08.11.2011
Stadt Norderstedt
gez. Grote DS
Grote
Oberbürgermeister
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan, die Begründung und die zusammenfassende Erklärung auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt sind am 23.11.2011 in der "Norderstedter Zeitung" ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verteilung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Einlassungsgespräche 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 mit dem 24.11.2011 in Kraft getreten.
Norderstedt, den 01.12.2011
Stadt Norderstedt
gez. Grote DS
Grote
Oberbürgermeister



Übersichtsplan M 1:5000

Stadt		Norderstedt	
Amt 60 Fachbereich 601 Team 6013		Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr Planung Stadtplanung	
Bearbeitet	Deutenbach	Name	Datum
Gezeichnet	v. Gruchalla		03.09.2010
Ergänzt	Mühbauer		12.08.2011
Geändert	v. Gruchalla		09.11.2010
Geändert	v. Gruchalla		24.02.2011
Geändert			
Geändert			
Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr. 145 Nord Norderstedt, 1. Änderung			
Gebiet: Östlich Poppenbütteler Straße / Ecke südlich Glashütter Damm / westlich und nördlich Fußweg zur Schwentinestraße			
Maßstab 1:1000 Norderstedt, den 12.08.2011			