

Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr. 146 West Norderstedt, 5. Änderung

"Westlich Einkaufszentrum Immenhof"

Gebiet: östlich Billeweg / westlich EKZ Immenhof / nördlich Glashütter Damm

Es gilt die Baunutzungsverordnung von 1990

Teil A - Planzeichnung -

M 1:500



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom 17.06.2014 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 146 West Norderstedt, 5. Änderung "Westlich Einkaufszentrum Immenhof" für das Gebiet östlich Billeweg / westlich EKZ Immenhof / nördlich Glashütter Damm, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Zeichenerklärung

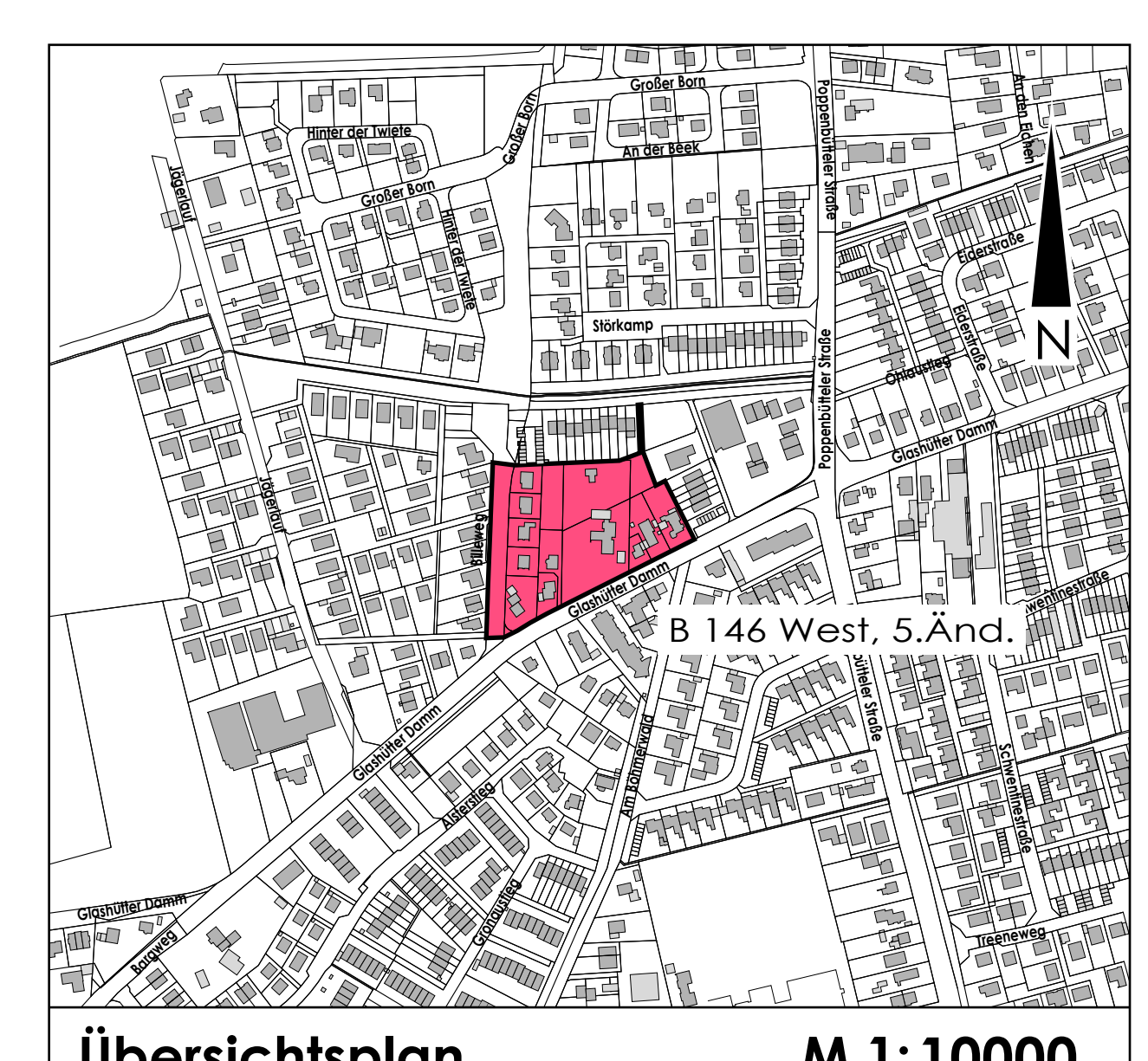
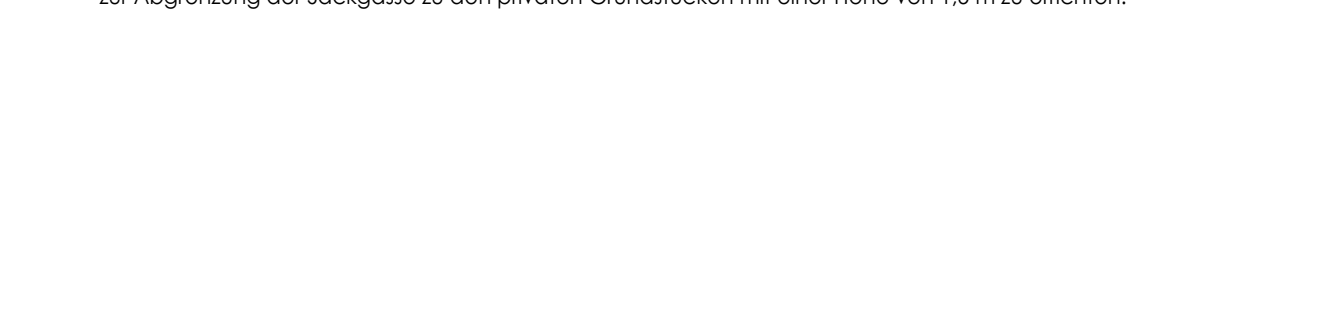
Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
1. Festsetzungen (Anordnungen normativen Inhalts)		
Art der baulichen Nutzung		
WR	Reines Wohngebiet	§ 3 BauNVO
WA	Allgemeines Wohngebiet	§ 4 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		
0,4	Grundflächenzahl (Höchstmaß)	§ 16 ff BauNVO
III	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)	§ 16 ff BauNVO
z.B. OK 10,5 m	Höchstmaß baulicher Anlagen in ... m über einem Bezugspunkt (FH Traufhöhe, FH Firsthöhe, GH Gebäudemöhe)	§ 16 ff BauNVO
Bauweise, Baulinien, Baugrenzen		
	Offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 BauNVO
	nur Hausgruppen zulässig	§ 16 ff BauNVO
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 16 ff BauNVO
	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO
Verkehrsfächen		
	Straßenverkehrsfächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Rad- und Fußweg	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsfächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Verkehrsberuhigter Bereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Öffentliche Parkfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegleitgrün	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Ein- und Ausfahrtbereich	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Grünflächen		
	öffentliche 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 Boden, Natur und Landschaft		
	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
	Anpflanzungen von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Anpflanzungen von Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
	Erhaltung von Sträuchern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
Sonstige Planzeichen		
	Umgrünung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
	Stellplätze/Garagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Tiefgaragen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
	Mit Geh- (ge), Fahr- (fa) und Leitungsrechten (le) zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
	Mit Geh- (ge), Fahr- (fa) und Leitungsrechten (le) zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets	§ 16 Abs. 5 BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 7 BauGB
2. Darstellung ohne Normcharakter		
	Vorhandene Flurstücksgrenzen	
	Bezeichnung des Baugebiets	
	Flurstücksbezeichnung	
	Flurgrenze	
	Vorhandene bauliche Anlagen	
	Künftig fortfallende bauliche Anlagen	
	Standort Baum	
	Arkaden und Durchgänge	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs eines angrenzenden Bebauungsplans	

Teil B - Text -

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
 - In den Baugebieten 2, 3, und 4 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig. (§ 6 BauNVO)
 - In den Baugebieten 1, 3, und 4 sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen. (Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4 und 5.)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
 - Für die Baugebiete 3 und 4, in denen Hausgruppen zulässig sind, kann für Einzelgrundstücke der Mittelhäuser von der im Plan festgesetzten GRZ ausnahmsweise abgewichen werden, wenn -bezogen auf das gesamte Grundstück der Hausgruppenzone- die zulässige Ausnutzung eingehalten wird. (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 19, und 20 der BauNVO)
 - Für die Baugebiete 3 und 4, in denen Hausgruppen zulässig sind, ist je Gebäudeeinheit maximal eine Wohneinheit zulässig. (§ 9 (1) 1 BauGB)
 - Für das Baugebiet 2, in dem nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind, ist je Gebäudeeinheit maximal eine Wohneinheit zulässig. (§ 9 (1) 1 BauGB)
 - Für die Baugebiete 1 bis 4 sind die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen (Traufhöhe und Firsthöhe) die Oberfläche der Dachschalung des dem Baugrundstück nächstgelegenen Straßenseitenschnitts der öffentlichen Verkehrsfäche. (§ 18 (1) BauNVO)
 - Zur Installation von Solaranlagen darf die in der Planzeichnung angegebene maximale Höhe baulicher Anlagen ausnahmsweise um maximal 0,5 m überschritten werden. (§ 18 (2) BauNVO)
- Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 (1) 4 BauGB)**
 - In den Baugebieten 3, 4 und 5 sind untergeordnete Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Fläche nur bis zu einer Größe von 18 cm² zulässig. (§ 14 (1) BauNVO)
 - In den Baugebieten 3 und 4 sind Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur in den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen zulässig. (§ 12 (6) BauNVO)
 - Im Baugebiet 5 sind Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen im Bereich zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenseitengrenze der Grundstücke unzulässig, Terrassen können am Gebäude im Einzelfall zugelassen werden, wenn der Nachweis erbracht wird, dass eine Schädigung der festgesetzten Baumstände nicht zu erwarten ist. (§ 12 (6) BauNVO)
 - Die für das Baugebiet 5 erforderlichen Stellplätze sind nur in der dafür festgesetzten Tiefgarage zulässig. (§ 12 (6) BauNVO)
 - Im Wurzelbereich (=Kronenbereich zuzüglich 1,5 m nach allen Seiten) der mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind jegliche baulichen Anlagen, auch gem. § 43 (1) LBO verlorene Anlagen, nicht zulässig. (§ 14 (1) BauNVO)
- Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt (§ 9 (1) 14 und 20 BauGB)**
 - Das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen, Wohnwegen und privaten, befestigten Flächen, von dem kein Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser zu erwarten ist, ist auf den jeweiligen Grundstück zu versickern. (§ 9 (1) 20 BauGB)
 - Das auf dem privaten Verkehrsfächen (Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen etc.) anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück über einen gewachsenen Oberboden zu versickern. (§ 9 (1) 20 BauGB)
 - Die nicht überdachten Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen auf den Baugrundstücken sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindere Befestigungen - wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung - sind unzulässig. (§ 9 (1) 20 BauGB)
 - Die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf mindestens 0,5 m Tiefe auf allen nicht bebauten Flächen wiederherzustellen. (§ 9 (1) 14 BauGB)
- Anpflanzungen sowie Bindungen zur Erhaltung von Pflanzen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 a+b)**
 - Für die in der Planzeichnung als anzupflanzenden festgesetzten Bäume sind standortgerechte, mittelkrönige Laubbäume (vgl. Pflanzliste) zu verwenden. (§ 9 (1) 25 a BauGB)
 - Für die anzupflanzenden Bäume sind Pflanzungen mit mindestens 12 cm durchmesserbarem Stamm bei einer Breite von mind. 2,0 m und einer Tiefe von mind. 1,5 m herzustellen. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Standorte für Leuchten, Traktoren etc. sind innerhalb der Baum-schreibe nicht zulässig. (§ 9 (1) 25 a BauGB)
 - Von den in der Planzeichnung festgesetzten neuen Baumstandorten sind Veränderungen des Standortes bis zu 5,0 m ausnahmsweise zulässig, wenn die Verschiebung aufgrund erforderlicher Zuwegungen notwendig wird. (§ 9 (1) 25 a BauGB)
 - Die mit Anpflanzungs- und Erhaltungsbinding festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Bei deren Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen an der selben Stelle gem. Pflanzliste zu leisten. (§ 9 (1) 25 a u. b BauGB)
 - Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports sind entfernt zu begrünen. Ausnahmsweise kann von der Begrünung der Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports abgesehen werden, wenn diese zur Erhaltung von Fotovoltaik-Anlagen in Anspruch genommen werden. (§ 9 (1) 25 a BauGB)
 - Entlang der westlichen Grenze des Baugebiets 1 ist den privaten Grundstücken eine Hecke aus Laubgehölzen (vgl. Pflanzliste) mit 100-150 cm Höhe anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 (1) 25 a BauGB)
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**
 - Die in der Planzeichnung als zu erhalten festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Im Wurzelbereich (= Kronenbereich zuzüglich 1,5 m nach allen Seiten) der mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume und Sträucher sind Abgrabungen, Geländebearbeitungen und Versenkungen unzulässig. (§ 9 (1) 20 BauGB)
 - Im Baugebiet 2 ist je Grundstück nur eine Zufahrt über die als Straßenbegleitgrün festgesetzte Fläche zulässig. Die Breite der Zufahrt darf 3,0 m nicht überschreiten. (§ 9 (1) 20 BauGB)
 - Die Eingriffe des B-Plans 146 West, 5. Änderung verursachen einen externen Ausgleichsbedarf von 1.290 m². Für die neuen Verkehrsfächen werden davon 362 m² und für die neuen Baufächen 757 m² beansprucht. Den Eingriffen des B-Plans 146 West, 5. Änderung werden Ausgleichsmaßnahmen auf einer Teilfläche von Flurstück 2/10, Flur 23 Gemarkung Gortstedt zugeordnet. (§ 9 (1) 20 BauGB)

- #### Gestaltungsvorschläge gem. § 92 LBO (gem. § 4) BauGB i.V.m. § 14 LBO
- Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind ausschließlich als Laubhecken, in die Drahtzäune integriert sein können, zu gestalten (gem. Pflanzliste).
 - Die zum Verkehrsberuhigten Bereich orientierten Grundstückseinfriedungen dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten.
 - Die Einfriedungen des Baufeldes 5 dürfen zum Glashütter Damm eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Im Bereich der Tiefgaragezufahrt und der Einmündung des Glashütter Damms sind die notwendigen Sichtbereiche freizuhalten.
 - Tiefgaragezufahrten sind mit barrierefreien Rampen zu überspannen. Sichtbare Außenwände sind mit Schling- und/oder Kletterpflanzen (gem. Pflanzliste) dauerhaft zu begrünen.
 - In allen Baugebieten sind bestmögliche Mülltrennung, Mülltrenneinrichtungen, Standorte für Recyclingbehälter usw. in voller Höhe dauerhaft durch Laubgehölze, Gemüsepflanzungen, Pflanzsteine einzugrenzen.
 - Entlang der nördlichen Grenze der öffentlichen Grünfläche nördlich der neuen Sockage ist ein Sichtschutz aus zur Abgrenzung der Sockage zu den privaten Grundstücken mit einer Höhe von 1,5 m zu errichten.



Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr vom 20.09.2012. Die ursprüngliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Norderstedter Zeitung" am 13.02.2013 erfolgt.
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 26.02.2013 und vom 27.02.2013 bis 27.03.2013 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 03.04.2013 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 13.11.2013 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat am 07.11.2013 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 20.03.2014 bis 22.04.2014 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrei von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 12.03.2014 in der "Norderstedter Zeitung" ortsüblich bekannt gemacht.
- Die Stadtvertretung hat die Stellungnahme der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 17.06.2014 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 17.06.2014 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss genehmigt.
Norderstedt, den 01.08.2014
Stadt Norderstedt
DS gez. 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 13.09.2014 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 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 14.08.2014 in Kraft getreten.
Norderstedt, den 29.09.2014
Stadt Norderstedt
DS gez. 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 13.09.2014 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 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 14.08.2014 in Kraft getreten.
Norderstedt, den 29.09.2014
Stadt Norderstedt
DS gez. Grote
Oberbürgermeister

Name	Datum
Bearbeitet Hellehoff	Januar 2013
Gezeichnet v. Guchalla	16.01.2013
Ergänzt	
Geändert v. Guchalla	25.10.2013
Geändert	
Geändert	
Geändert	
Norderstedt, den 25.04.2014	

Stadt Norderstedt

Amf 60
Fachbereich 601
Team 6013

Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr. 146 West, 5. Änderung Norderstedt "Westlich Einkaufszentrum Immenhof"
Gebiet: östlich Billeweg / westlich EKZ Immenhof / nördlich Glashütter Damm

Maßstab: 1:500

Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr

Planung

Stadtplanung