

Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr.185 Norderstedt, 4. Änderung

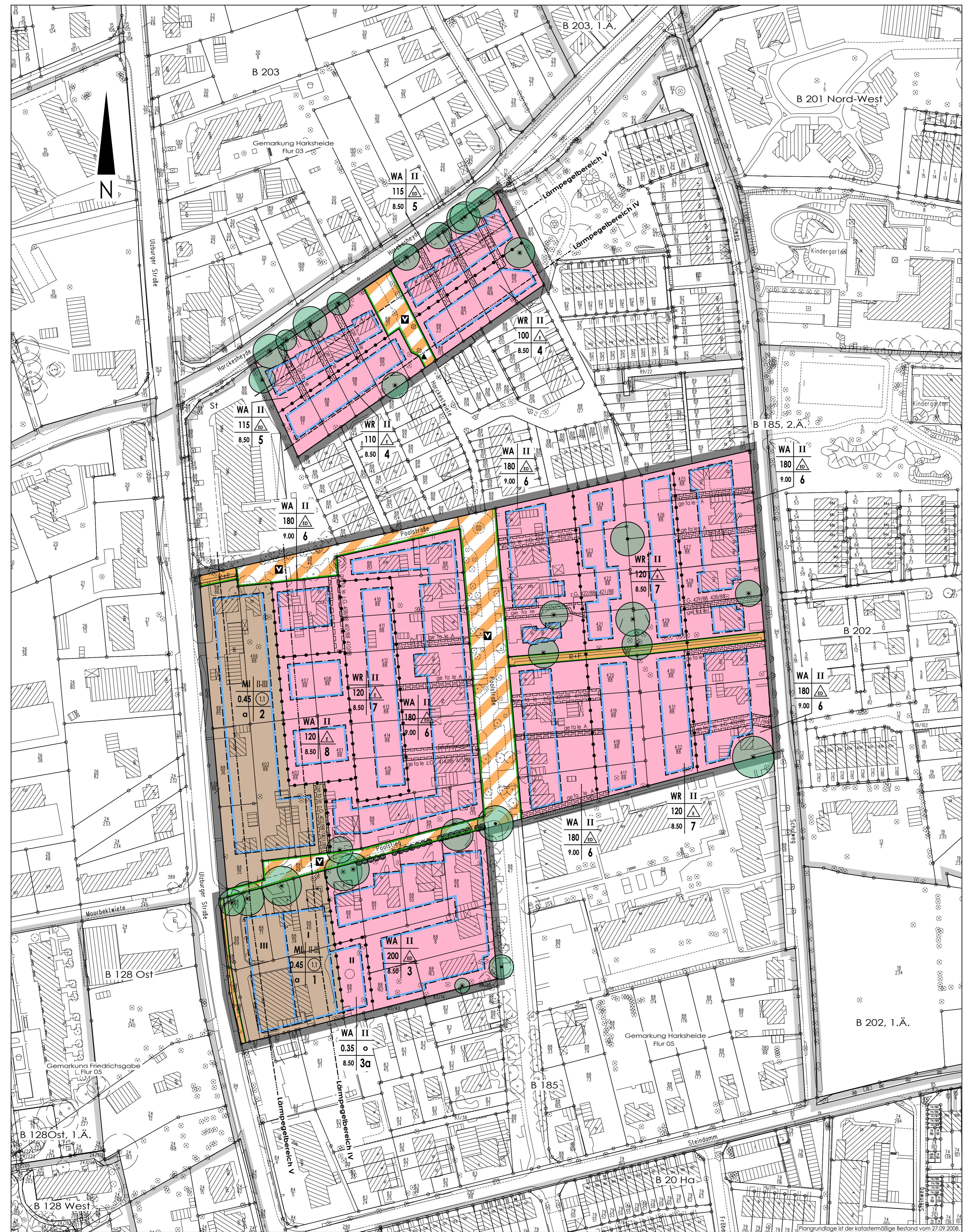
"Poolstraße"

Gebiet: Südlich Harckesheyde / östlich Ulzburger Straße / Poolstraße / Schulweg

Es gilt die Baunutzungsverordnung von 1990

Teil A - Planzeichnung -

M. 1 : 1000



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom 30.09.2008 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 185 Norderstedt, 4. Änderung "Poolstraße / Ulzburger Straße" für das Gebiet: Südlich Harckesheyde / östlich Ulzburger Straße / Poolstraße / Schulweg, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Zeichenerklärung

| Planzeichen | Erläuterung | Rechtsgrundlage |
|-------------|-------------|-----------------|
|-------------|-------------|-----------------|

- 1. Festsetzung (Anordnungen normativen Inhalts)**
 - Art der baulichen Nutzung**
 - WR: Reines Wohngebiet (§ 3 BauNVO)
 - WA: Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
 - MI: Mischgebiet (§ 6 BauNVO)
 - Maß der baulichen Nutzung**
 - Geschossflächenzahl (GFZ) (Höchstmaß): § 16 ff BauNVO
 - Grundflächenzahl (Höchstmaß): § 16 ff BauNVO
 - Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß): § 16 ff BauNVO
 - Höchst zulässige Größe der Grundfläche der Baulichen Anlage: § 16 ff BauNVO
 - Höchstmaß baulicher Anlagen in ... m über dem Baugrundstück (FH Freizeitanlage, FH Freizeitanlage, OK Oberkante): § 16 ff BauNVO
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - Offene Bauweise: § 22 Abs. 2 BauNVO
 - nur Einzelhäuser zulässig: § 22 Abs. 2 BauNVO
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig: § 16 ff BauNVO
 - Abweichende Bauweise: § 16 ff BauNVO
 - Baugrenze: § 23 Abs. 3 BauNVO
 - Verkehrsflächen**
 - Straßenverkehrsflächen: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Rad- und Fußweg: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Stadteinliegeplätze, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Mischverkehrsfläche: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Verkehrsbenutzter Bereich: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsfläche: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Ein- und Ausfahrten: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - Erhaltung von Bäumen: § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
 - Sonstige Planzeichen**
 - Mit Geh-, Fahr-, Fuß- und Leitungsrechten (le) zu bebelastende Flächen, breite Darstellung: § 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 IV: § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB
 - Lärmpegelbereich V: § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans: § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB
- 2. Nachrichtliche Übernahme**
 - Knick gem § 25 Abs. 3 UNatSchG
- 3. Darstellung ohne Normcharakter**
 - Vorhandene Flurstücksgrenzen
 - Bezeichnung des Baugeländes
 - Flurstückbezeichnung
 - Flurgrenze
 - Vorhandene bauliche Anlagen
 - Künftig fortfallende bauliche Anlagen
 - Standort Baum
 - Arkaden und Durchgänge
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs eines angrenzenden Bebauungsplans

Teil B - Text -

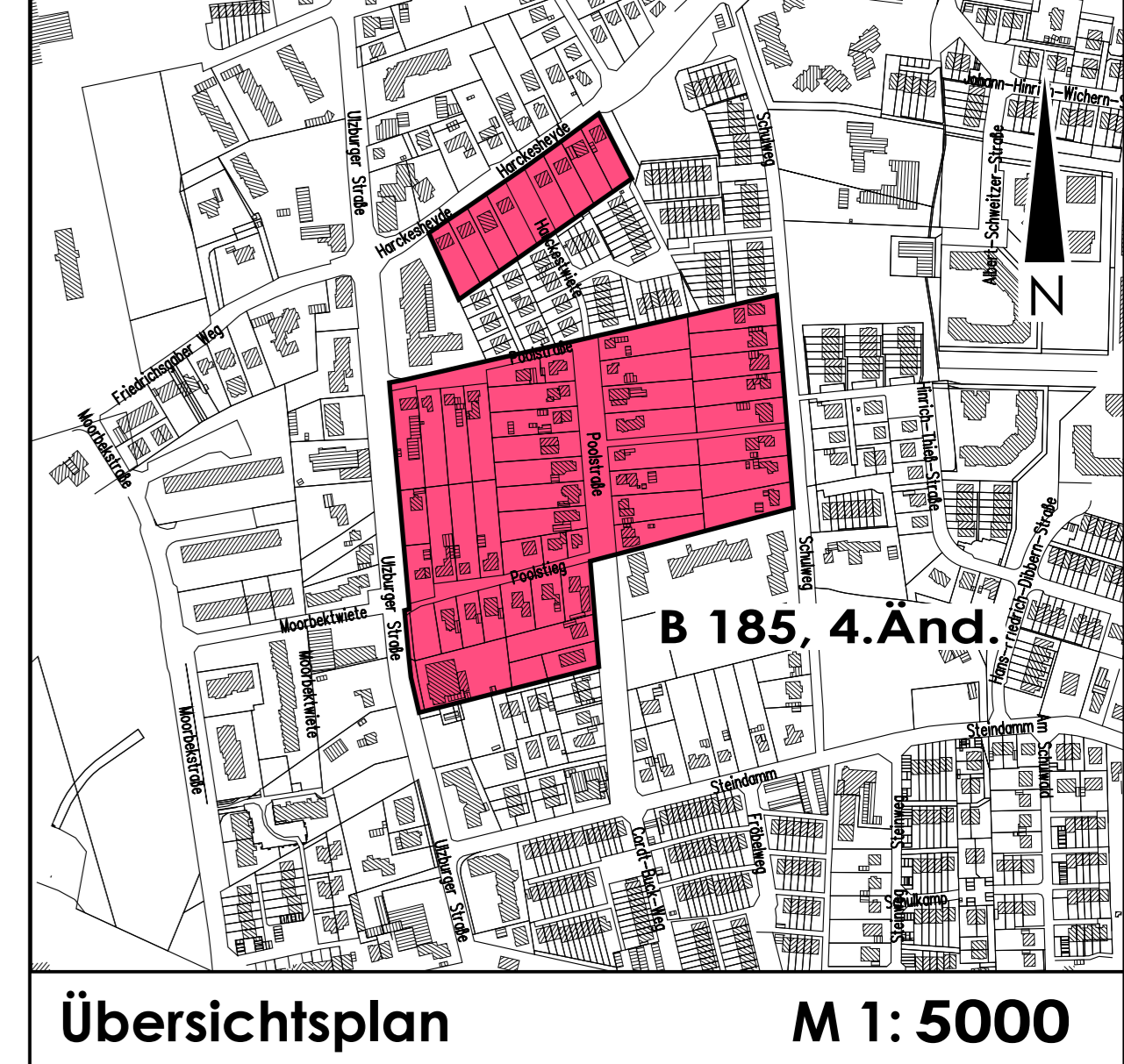
- In den in der Planzeichnung festgesetzten Lärmpegelbereichen entlang der Ulzburger Straße und der Harckesheyde sind zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG die Wohn- und Schlafräume sowie die den Gebäuden zugeordneten Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) durch geeignete Grundriestellung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit dies nicht möglich ist, sollte der erforderliche Schallschutz durch Wärm- und Schallschürme in den betroffenen Gebäuden durch passive Schallschutzmaßnahmen entsprechend der DIN 4109 sichergestellt werden. Die Anforderungen an den passiven Lärmschutz sind nach den Tabellen 8 bis 10 der DIN 4109 im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens für die konkret geplanten Gebäude festzusetzen. Hierbei sind zum Schutz von Schlafräumen bei ausreichenden Belüftungswahrscheinlichkeiten schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder ähnliche technische Vorkehrungen zu berücksichtigen.
- In den Baugeländen 1, 2 und 8 innerhalb der Lärmpegelbereiche IV und V sind bei Wohngebäuden offene Terrassen und Balkone an der Ulzburger Straße bzw. Süd- und Westseite nicht zulässig. Dies gilt entlang der Harckesheyde für die Nord- bzw. Westseiten in den Baugeländen 4 + 5, Ferner sind zu diesen Seiten keine Schallschürme und Erdwärmepumpen zulässig.
- Ausnahmen von den Festsetzungen der Zf. 1 und 2 sind zulässig, wenn durch eine realisierte blockartige Randbebauung entlang der Ulzburger Straße, nachweisbar in den abgesehenen Bereichen geringere Anforderungen bestehen.
- Im Mischgebiet sind gem. § 1 Abs.3 IV, mit Abs. 9 BauNVO folgende Arten von Nutzungen nach § 4 Abs. 2 BauNVO unzulässig der Zf. 4 + 7 (Tennisplätze, Gartensportplätze, sowie das der Zf. 4 sonstige Gewerbebetriebe, hier Freizeiteinrichtungen jeglicher Art, insbesondere Lager-, Ausstellungs- und Verkaufsräume für Wohnräume / Wohnräume und Gebrauchsgüterhandwerk).
- Im Baugelände 1 ist annehmbare Erweiterung des vorhandenen Einzelhandels-Fachmarkt Einzelhandels- mit angeschlossener Handwerksbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche (VKV) von 1300 m² VKV zulässig.
- In den Baugeländen 7 + 8 ist bei Realisierung eine Mindestgrundstückgröße von 400 qm einzuhalten.
- Im Baugelände 2 sind Läden bis max. 400 m² Verkaufsfläche zulässig. Einzelhandels-Diskonten o.ä. auch bis zur Grenze der Großflächigkeit sind ausdrücklich ausgeschlossen.
- Gemäß § 16 Abs.3 BauGB darf die festgesetzte Grundfläche / Hauptanlage z.B. GR 120 m² durch bauliche Anlagen in 15 Abs. 19 Abs. 3 BauNVO um 45% überschritten werden.
- Im Mischgebiet sind gem. § 1 Abs.3 IV, mit Abs. 9 BauNVO folgende Arten von Nutzungen nach § 4 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO-Vergangspartien- und/oder hier Vorflutflächen und Geschäfte, deren Zweck auf Dienstleistungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, Diskotheken sowie Spielhallen über 100 m² Nutzfläche.
- In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind Gebäude über 50 m Länge zulässig.
- Im Baugelände 1, in der abweichenden Bauweise, sind die Stellplätze bis auf einen Anteil von 20 % des Bedarfs, ausschließlich in einer Teilgarage unterzubringen. Im Baugelände 2 darf ein Anteil von 50 % oberirdisch erfolgen, sofern dies im wesentlichen gewerblichen Nutzungen dient.
- Im Baugelände 3a sind bauliche Anlagen im Zusammenhang mit der Nutzung im Baugelände 1 ausnahmsweise zulässig (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO). Oberirdische Stellplätze sind in allen Baugeländen nicht zulässig. Insbesondere darf das südlich angrenzende Geh-, Fahr- und Leitungsrecht nicht auf Baugelände 3a genutzt werden.
- In allen festgesetzten WA-Gebieten sind im übrigen die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- In allen festgesetzten WR-Gebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)
- Nebenanlagen (Gartenhäuser, Fachmaschinen etc.) sind in allen Baugeländen außerhalb der überbauten Flächen, nur bis zu einer Größe von 30 m² Grundfläche zulässig. Singingstgilt dies auch für Stellplätze, Garagen und Carports bis zu einer Grundfläche von 36 m².
- Im Baugelände 6 kann bei den vorhandenen Gebäuden die festgesetzte Baugrenze ausnahmsweise im Einzelfall bis zu 2,50 m überschritten werden, wenn dies der Erhaltung eines Wintergartens dient, der ansonsten unter Einwirkung des Maßes der Nutzung an anderer Stelle das Gebäude nicht funktionstüchtig erhalten werden kann. Gleiches gilt einseitig bei der Erhaltung zusätzlicher Eingangsverläufe (Windlängen), bis zu 2,50 m. Voraussetzung ist jedoch, dass eine Beeinträchtigung der Kronenbereiche einschließlich eines 1,30 m breiten Schutzstreifens der bis zu einseitig festgesetzten Bäume unterbleibt.
- In den Baugeländen 4 und 7 sind gem. § 3 Abs. 2 BauNVO nur Wohngebäude zulässig. Nutzungen nach § 13 BauNVO können nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn der dadurch entstehende zusätzliche Stellplatzbedarf nicht mehr als 251 umfasst.
- Im Baugelände 4 + 7 + 8 sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 1 Wohneinheit zulässig. Untergeordnete Einliegewohnungen bis max. 30 % des möglichen Geschosflächenanteils sind zugelassen.
- Die Kronenbereiche einschließlich einer 1,50 m breiten Schutzstreifen der bis zu einseitig festgesetzten Bäume, sind von jeglichen baulichen Nebenanlagen, auch baurechtlich genehmigungsrelevanten und in den Abstandsflächen zulässigen Anlagen, sowie Stellplätzen, Garagen und Carports freizuhalten. Ausnahmen sind lediglich die durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgestellten (vorhandenen) Zufahrten an der Harckesheyde, der Poolstraße und dem Schulweg.
- Geländeaufhebungen bzw. Abgrabungen innerhalb des Kronenbereiches einschließlich eines 1,50 m breiten Schutzstreifens der, die zu einseitig festgesetzten Bäume sind nicht zulässig. Ausnahmsweise sind unvernünftige Abweichungen von Satz 1 nur im Bereich von Erschließungsanlagen zulässig. Dabei ist der Erhalt der Bäume durch fachgerechten Kronenschnitt u. / o. fachgerechte Wurzelschnittmaßnahmen zu sichern.
- Für die bei Anpflanzungs- und Erhaltungspflichten festgesetzten Geh- und Leitungsrechte sind die zu einer Verunstaltung des geländetypischen Habitus führen, verboten, bei deren Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Ersatzpflanzungen sind so vorzunehmen, dass Charakter und Umfang der Ersatzpflanzungen erhalten bleiben.
- Für die zu erhaltenden Knickschnitte im Bereich des Poolwegs sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsetzstellen durchzuführen.
- Auf den Grundstücken ist je angelegene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbau (auch hochstämmiger Obstbaum) zu pflanzen (vgl. Planstelle). Die örtlich festgesetzten Baumartenliste, auf dem Grundstück vorhandene Bäume und die in den Baugeländen 1 + 2 festgesetzten Baumartenpflanzungen können hierauf angerechnet werden.
- Dächer von Nebengebäuden, Garagen und Carports mit flach oder flach geneigtem Dach bis 10° Dachneigung sind extern zu begrünen. Nicht überbaute Teilgaragenbereiche sind zu begrünen. Sichtbare Außenwände der Teilgarage sind mit Sclero- und Tellerpflanzen (gem. Planstelle) zu begrünen.
- Oberirdische Stellplatzanlagen in den Baugeländen 1 + 2 sind je 5 St durch Anpflanzung eines Laubbau baums gem. Planstelle zu gliedern und begrünen.
- 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 Überfluten mit Kitz zu sichern. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Standorte für Leuchten, Trafostationen etc., sind innerhalb der Bäume zu vermeiden.
- Die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf mindestens 0,50 m Tiefe auf allen nicht bebauten Flächen wiederherzustellen.
- Die Eingriffe des Bebauungsplans 185 4. Änderung verursachen einen planerischen Ausgleichsbedarf, der durch eine Flächeninanspruchnahme von 6.272 m² als Grünflächenentwertung auf den Grundstücken 34/1 + 34/15 der Flur 8, Gemarkung Carstedt kompensiert wird. Den Baugrundstücken der Baugelände 4 + 7 + 8 wird die vorgenannte Fläche und die Maßnahmen nach § 9 (1) Nr. 20 IV, mit Abs. 10 BauGB als Sammelausgleichsfläche zugeordnet.
- Die Festsetzung der Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zur Erschließung der rückwärtigen Baulücken, begründet gleichzeitig ein Gebot der Ein- und Ausfahrt an dieser Stelle. Vorhandene Ein- und Ausfahrten zu genehmigten Nutzungen sind davon ausgenommen.
- Zum Baugelände 1 sind bei der Realisierung der Plananlage (Einkaufsmöglichkeiten) Zufahrten und Ausfahrten der Mischgebäude zum Poolweg unzulässig. Ausnahmen für Mitarbeiterstellplätze (max. 10 St) können zugelassen werden.

Nachrichtliche Übernahme:
Zur Minimierung der Eingriffe bzw. zur Vermeidung einer potentiellen Föhung von Vegetaten sind notwendige Föhalten aus artenschutzrechtlichen Gründen außerhalb der Verbotstafel zwischen dem 15. März und dem 30. September vorzunehmen. Im Hinblick auf den Federmonschnitt ab dem 1. November, soweit Überläufer bzw. Einzelbäume getroffen sind.

Verfahrensvermerke

- Aufgeleitet aufgrund des Aufhebungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 21.03.2006. Die örtliche Bekanntmachung des Aufhebungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Norderstedter Zeitung" am 05.04.2006 erfolgt.
- Die örtliche Bekanntmachung der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 12.07.2007 und vom 13.07.2007 bis 13.08.2007 durchgeführt.
- Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.03.2007 Mithilfe von der Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den Umfang und Detaillierungsgrad zur Umweltschutz nach § 3 Abs. 4 BauGB aufgefordert.
- Die von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 21.03.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Aufgrund der Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr hat am 07.02.2008 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 185 Norderstedt, 4. Änderung "Poolstraße/Ulzburger Straße" mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 28.02.2008 bis 28.03.2008 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anträge während der Auslegungfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 20.02.2008 in der "Norderstedter Zeitung" öffentlich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auch auf die Rechtsfolgen des § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB hingewiesen, wenn eine rechtzeitige Äußerung während der Auslegungfrist unterbleibt.
- Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr hat am 03.02.2008 den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 185 Norderstedt, 4. Änderung "Poolstraße/Ulzburger Straße" nach der öffentlichen Auslegung genehmigt und zur erneuten Auslegung bestimmt.
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 185 Norderstedt, 4. Änderung "Poolstraße/Ulzburger Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 28.02.2008 bis 28.03.2008 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anträge während der Auslegungfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 20.02.2008 in der "Norderstedter Zeitung" öffentlich bekannt gemacht. In der Bekanntmachung wurde auch auf die Rechtsfolgen des § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB hingewiesen, wenn eine rechtzeitige Äußerung während der Auslegungfrist unterbleibt.
- Die Stadtvertretung hat die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 30.09.2008 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 30.09.2008 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

| Datum | Ordnung | Bezeichnung | Ordnung | Bezeichnung |
|-----------------------------|---------|-------------|---------|-------------------|
| Norderstedt, den 23.10.2008 | D.S. | gez. Grohe | 1 | Oberrürgermeister |
| Norderstedt, den 23.10.2008 | D.S. | gez. Grohe | 2 | Oberrürgermeister |
| Norderstedt, den 23.10.2008 | D.S. | gez. Grohe | 3 | Oberrürgermeister |
| Norderstedt, den 21.11.2008 | D.S. | gez. Grohe | 4 | Oberrürgermeister |



Stadt Norderstedt
 Amt 60 Fachbereich 601 Team 6013
 Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr
 Planung Stadtplanung

| Name | Datum |
|-----------------|-----------------------------|
| Beauftragter | Deutenbach Feb. 2006 |
| Geschäftsführer | v. Gruchala Feb. 2006 |
| Ergänzt | Schn / v. Gru Okt / Nov. 08 |
| Geändert | v. Gruchala Feb. 2007 |
| Geändert | v. Gruchala 21.01.2008 |
| Geändert | v. Gruchala 10.04.2008 |

Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr.185 Norderstedt, 4. Änderung "Poolstraße"
 Gebiet: Südlich Harckesheyde / östlich Ulzburger Straße / Poolstraße / Schulweg
 Maßstab 1:1000
 Norderstedt, den 20.08.2008