

Satzung der Stadt Norderstedt über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 266 "Süderweiterung Gewerbegebiet Glashütte"

Gebiet: südlich Lemsahler Weg / westlich Hopfenweg / nördlich Friedhof / östlich Hummelsbütteler Steindamm



ZEICHENERKLÄRUNG

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

1. FESTSETZUNGEN

(Anordnung normativen Inhalts)
Art der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB
 Lager- und Logistikzentrum § 12 (3) Satz 2 BauGB

Sondergebiet Friedhofsgärtnerei § 11 (2) BauNVO
 siehe Textliche Festsetzung Ziffer 1.1

Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) 1 BauGB

0,8 Grundflächenzahl § 16 BauNVO
 III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß § 16 BauNVO
 GH=10,00m Gebäudehöhe als Höchstmaß § 16 BauNVO

Bauweise, Baugrenzen § 9 (1) 2 BauGB

o Offene Bauweise § 22 BauNVO
 ■ Baugrenze § 23 BauNVO

Besonderer Nutzungszweck von Flächen § 9 (1) 9 BauGB

■ Stellplätze
 ■ Verkehrsflächen § 9 (1) 11 BauGB
 ■ Straßenverkehrsfläche § 9 (1) 11 BauGB
 ■ Straßenbegrenzungslinie

Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB

priv. private Grünfläche
 öffentl. öffentliche Parkanlage mit extensiver Nutzung

Versickerung
 private Fläche für die Regenrückhaltung und Versickerung

Flächen für Wald § 9 (1) 18 b BauGB

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 (1) 20, § 9 (1a) BauGB

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a+b BauGB

● Bäume, anzupflanzen § 9 (1) 25a BauGB
 ● Bäume, zu erhalten § 9 (1) 25b BauGB
 ○ Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a BauGB

Fläche für Versorgungsanlagen § 9 (1) 14 BauGB

○ Abwasserbehandlung

SONSTIGE PLANZEICHEN

○ Abgrenzung der Art der baulichen Nutzung § 1 BauNVO
 ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes § 9 (7) BauGB
 ■ Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME § 9 (6) BauGB

30,0 m Waldabstand

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

○ Vorhandene Flurstücksgrenzen
 z.B. 5/76 Flurstücksbezeichnung
 ■ Vorhandene Gebäude
 ○ Vorhandene Bäume
 z.B. 5,0 m Bemaßung in Metern
 ○ Immissionsschutzkreise
 Alle Maße in Metern

TEXT TEIL B

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.1 Im Sondergebiet Friedhofsgärtnerei ist ein transparentes Verkaufs- und Gewächshaus mit einer maximalen Höhe von 5,00 m zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

2.1 Bei der Berechnung der festgesetzten GRZ sind die Grundflächen nach § 18 (3) (bauliche Anlagen / Hauptgebäude) und § 19 (4) (Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen) BauNVO im Sinne einer maximal versiegelbaren Fläche anzusetzen. Der § 19 (4) Satz 2 (50%-Regelung) BauNVO ist nicht anzuwenden. (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO)

2.2 Die in Teil A - Planzeichnung - angegebenen Gebäudehöhen beziehen sich auf die Höhen des Lemsahler Weges, gemessen in der Mitte der nördlichen Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie) (§ 9 Abs. 2 BauGB).

2.3 Im Einzelfall können die in Teil A - Planzeichnung - angegebenen maximal zulässigen Gebäudehöhen ausnahmsweise von Gebäudeteilen, die im Verhältnis zum gesamten Baukörper nur von untergeordneter Größe sind, um bis zu 3,50 m überschritten werden, wie z.B. Schornsteine und Lüftungsanlagen (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

3.0 Maßnahmen zur Sicherung des Wasserhaushaltes (§ 9 (1) Nr.20 BauGB)

3.1 Sämtliches Niederschlagswasser von Dach- und befestigten Hofflächen ist vor Ort über die beliebige Bodenzone innerhalb der Grünfläche Zweckbestimmung "Versickerung" zu versickern.

3.2 Belastetes Oberflächenwasser von befestigten und mit LKW-befahrten Hofflächen ist vor Einleitung in die Versickerungsflächen einem Absetzbecken zuzuführen.

3.3 Die Versickerungsanlagen sind naturnah mit geschwungener Uferlinie, wechselnden Böschungseigungen und einer Pufferzone zu gestalten.

4.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr.20 BauGB)

4.1 In der Kompensationsfläche auf Flurstück 67/2 der Flur 10 der Gemarkung Glashütte (Hopfenweg) ist durch Aufhebung der landwirtschaftlichen Nutzung eine offene Biotopfläche von 13.000 qm zu schaffen. Die Fläche soll sich auf 90 % zu einer krautreichen Grasflur entwickeln, 10 % der Fläche sind in 5 inselartigen Teilflächen mit Sträuchern anzupflanzen.

Auf den verbleibenden 19.213 qm des Flurstücks 67/2 (aufgeteilt in zwei Waldstücke 11.766 + 7.447 qm), sowie auf

32.601 qm auf dem Flurstück 19/8 tw. der Flur 5 der GA Garstedt, und auf 3.956 qm auf dem Flurstück 28/1 (teilweise) auf der Flur 8 der GA Garstedt Halloh / nordl. Faulort, und auf

27.623 qm auf den Stiftungsfeldern westl. A7 Süd, Flurstück 80 (ehemals Westteil von Garstedt, Flur 23, Flurst. 32/8) Flur 23 der GA Garstedt, und auf 4,2 ha, die über eine Bürgschaft lt. Bescheid des Forstamtes gesichert sind,

sollen als Waldersatz und Ausgleich für Eingriffe in das Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften naturnahe Aufforstungen getätigt werden:

- schonende Bodenbearbeitung, ohne Tiefenbruch auf GL 10, 67/2 und anderenorts soweit forstfachlich vertretbar,
- 30% Sukzession (hierbei ist zu berücksichtigen, dass ein höherer Anteil als 50% von der Forstbehörde im Allgemeinen nicht mehr als Waldfläche anerkannt wird und dann zunächst nicht die für die Anrechenbarkeit erforderliche Waldgesellschaft aufweist)
- Verwendung standortgerechter Laubgehölze.

Auf den Flurstücken 34/14 (tw. der Flur 8 der Gemarkung Garstedt (Halloh) werden 10.344 qm und auf den zusammengehörenden tw. Flurstücken 8/8 der Flur 5 und 12/23 der Flur 3 der Gemarkung Glashütte (südlich der JVA) 4.436 qm Intensiv-Grünland zu Extensiv-Grünland umgewandelt. Diese Flächen gehören zum von der UNB anerkannten Ökotope der Stadt Norderstedt.

4.2 In der Maßnahmenfläche „Wald“ ist ein schrittweiser Umbau des Fichtenbestandes zu einem standortgerechten vorwiegend Laubwald durch Entnahme von bis zu 20 % der Fichten im Abstand von 5 Jahren und Unterbau mit Stiel- und Trauben-Eiche, Hainbuche, Rot-Buche und einzelnen Kiefern vorzunehmen.

4.3 Zur Außenbeleuchtung der Gebäude und Hofflächen mit Ausnahme des Anlieterbereichs ist nur die Verwendung von Natrium-Niederdruckleuchten zulässig. Die Lichtquellen sind zum Wald und zur offenen Landschaft hin abzuschirmen.

5.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a+b BauGB)

5.1 Die im Teil A - Planzeichnung - als zu erhalten festgesetzten Bäume und Gehölze sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. (Pfanzarten und -qualitäten siehe gründerungsplanerischer Fachbeitrag)

5.2 Die mit der Pflicht zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen belegten Flächen sind in voller Breite unter Verwendung ausschließlich landschaftstypischer und standortgerechter Pfanzarten zu bepflanzen (Pfanzarten und -qualitäten siehe gründerungsplanerischer Fachbeitrag). Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten kann bis zu 5 m abgewichen werden.

5.3 Ebenerdige Stellplatzanlagen sind durch Anpflanzen von standortgerechten Laubbäumen, die jedoch keine kegelförmige Krone haben dürfen, zu untergliedern. Nach jedem 4. Stellplatz ist ein Baum zu pflanzen. (Pfanzarten und -qualitäten siehe gründerungsplanerischer Fachbeitrag)

Nachrichtliche Übernahme (§ 9 (6) BauGB)

Innerhalb des 30 m Waldabstandsgebietes ist auch die Errichtung ansonsten auch genehmigungs- und anzeigenerfordriger Gebäude im Sinne der LBO - abgesehen von der Sprinkleranlage und -reservoir - unzulässig. Ferner sind Anpflanzungen zu unterlassen, die von in ihrer Anlage her geeignet sein können, ein mögliches Feuer vom Gebäude zum Wald bzw. umgekehrt zu leiten (Feuerbrücken).

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom 06.04.2008 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 266 Norderstedt "Süderweiterung Gewerbegebiet Glashütte" für das Gebiet: südlich Lemsahler Weg / westlich Hopfenweg / nördlich Friedhof / östlich Hummelsbütteler Steindamm, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 20.11.2007. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Norderstedter Zeitung" am 05.12.2007 erfolgt.

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 05.06.2007 und vom 06.06.2007 bis 06.07.2007 durchgeführt.

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 15.05.2007 frühzeitig von der Planung unterrichtet und zur Äußerung zum Inhalt auf den Umfang und Detaillierungsgrad zur Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.11.2007 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr hat am 06.12.2007 den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 266 Norderstedt "Süderweiterung Gewerbegebiet Glashütte" mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 20.12.2007 bis 21.01.2008 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegung von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 12.12.2007 in der "Norderstedter Zeitung" ortsüblich bekannt gemacht. Die Stadtvertretung hat die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 06.04.2008 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Die Stadtvertretung hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 06.04.2008 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Norderstedt, den 14.04.2008

Stadt Norderstedt
 gez. Grote (D.S.)
 Oberbürgermeister

2. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Norderstedt, den 14.04.2008

Stadt Norderstedt
 gez. Grote (D.S.)
 Oberbürgermeister

3. Der katastermäßige Bestand am 23.04.2008 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig beschlagnahmt.

Bad Segeberg, den 06.05.2008

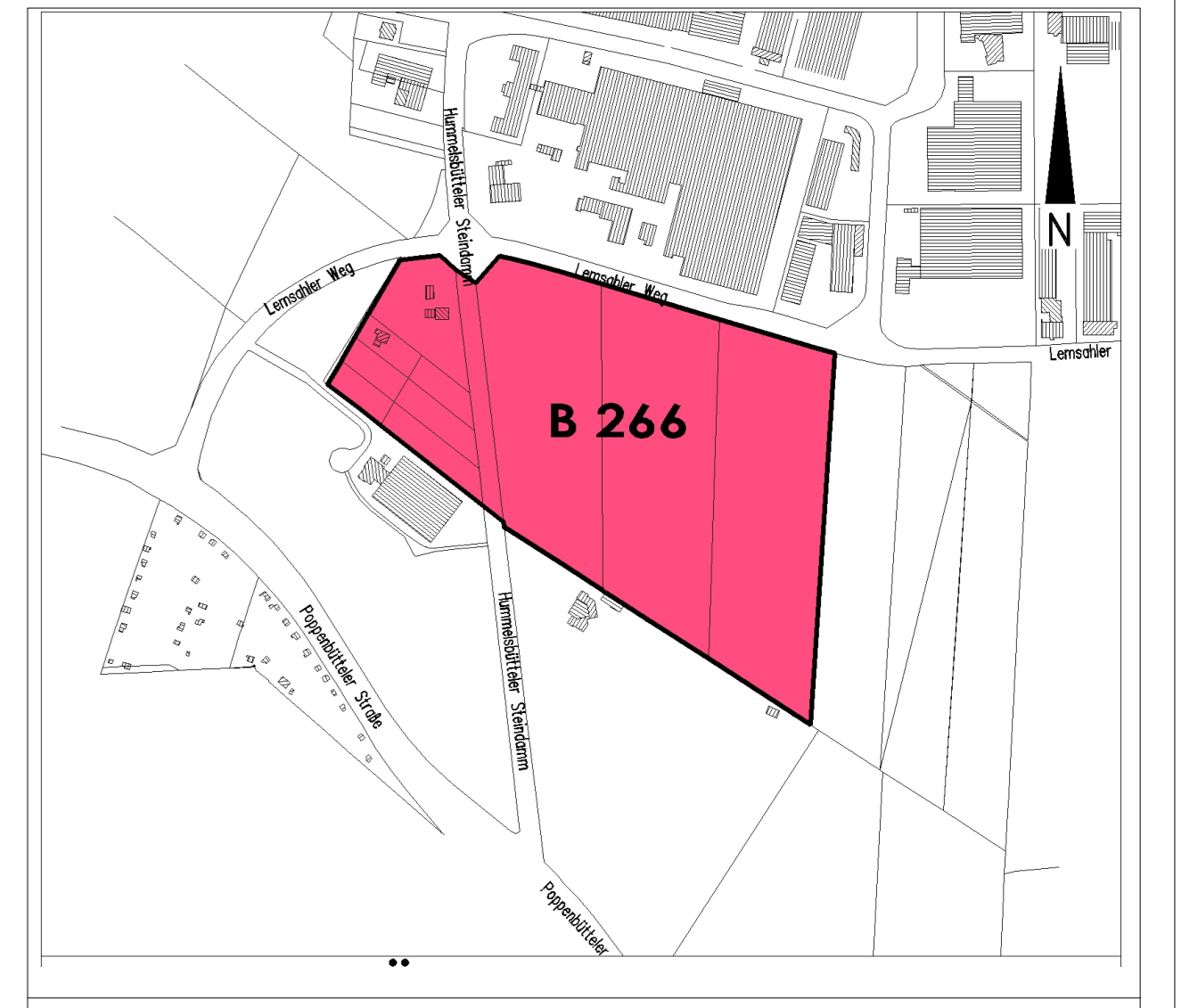
Katasteramt
 gez. Leibbrand (D.S.)

4. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 21.05.2008 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 22.05.2008 in Kraft getreten.

Norderstedt, den 23.05.2008

Stadt Norderstedt
 gez. Grote (D.S.)
 Oberbürgermeister



Übersichtsplan M.: 1 : 5.000

Stadt Norderstedt
 Amt 603 Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr
 Team 6013 Stadtplanung

Satzung der Stadt Norderstedt über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 266 - Norderstedt - "Süderweiterung Gewerbegebiet Glashütte"

Gebiet: Südlich Lemsahler Weg / westlich Hopfenweg / nördlich Friedhof / östlich Hummelsbütteler Steindamm

Architektur + Stadtplanung
 Dipl.-Ing. M. Baum
 Graumannweg 59, 22067 Hamburg

Name	Datum
Bearbeitet	
Gezeichnet	
Ergänzt	
Gekürzt	
Gekürzt	
Gekürzt	
Gekürzt	
Gekürzt	

Maßstab 1:1000 endgültige Planung Norderstedt, den 06.03.2008