

Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr. 278 Norderstedt

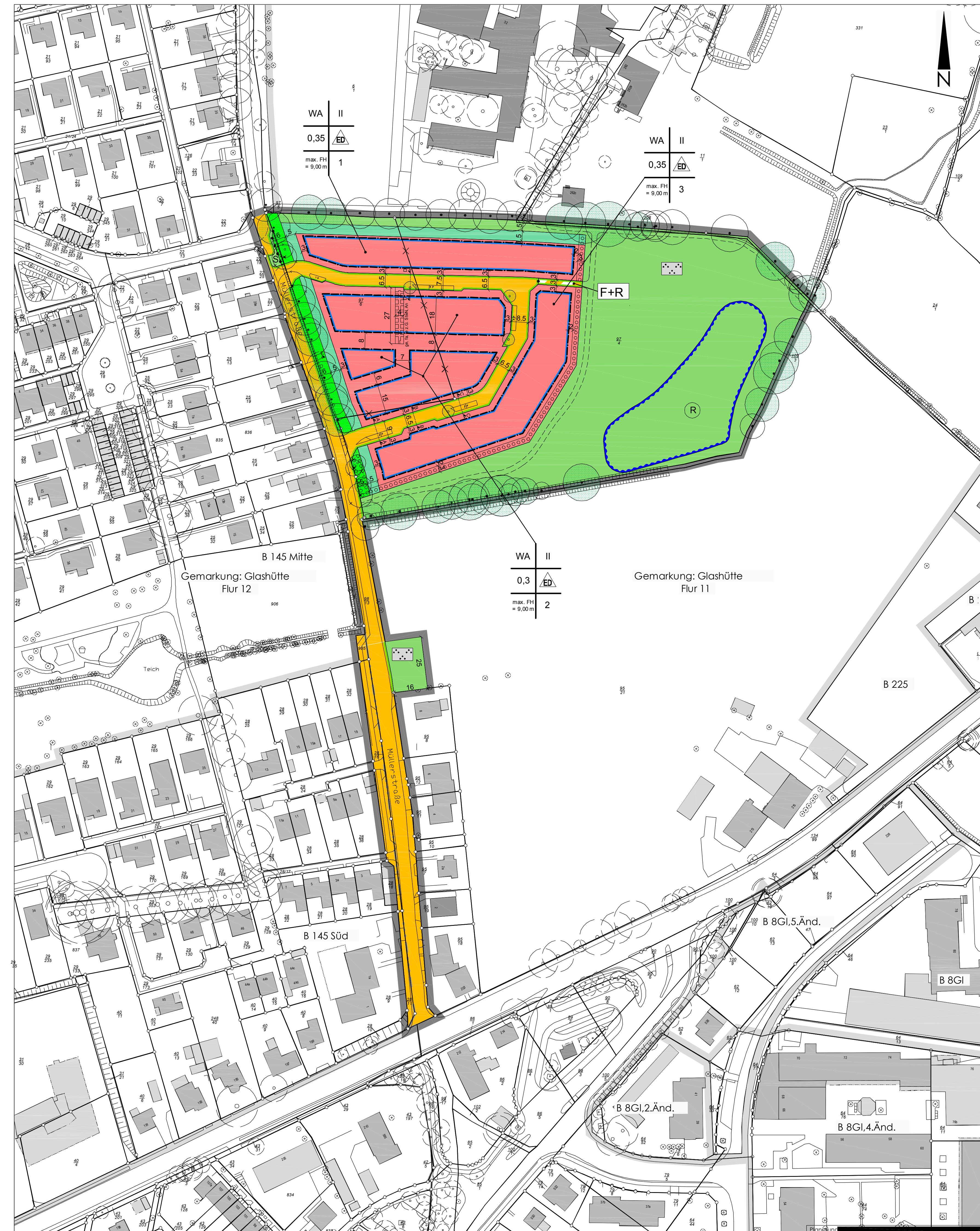
"Müllerstraße-Süd"

Gebiet: südlich Grundschule Müllerstraße/nördlich Grünzug Ossenmoorgraben/östlich Müllerstraße

Es gilt die Baunutzungsverordnung von 1990

Teil A - Planzeichnung -

M 1:1000



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom 19.02.2013 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 278 Norderstedt, "Müllerstraße-Süd", für das Gebiet südlich Grundschule Müllerstraße/nördlich Grünzug Ossenmoorgraben/östlich Müllerstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Zeichenerklärung

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

- Festsetzungen (Anordnungen normativen Inhalts)**
 - Art der baulichen Nutzung**
 - WA Allgemeines Wohngebiet § 3 BauNVO
 - Maß der baulichen Nutzung**
 - „a 0,3 Grundflächenzahl (Höchstmaß) § 14 ff BauNVO
 - „b 9 Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) § 14 ff BauNVO
 - „c max. FH = 9,00 m Höchstmaß baulicher Anlagen in ... m (FH Firsthöhe) § 14 ff BauNVO
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig § 22 BauNVO
 - Baugrenze § 23 BauNVO
 - Verkehrsflächen**
 - Straßenverkehrsflächen § 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
 - Fuß- und Radweg § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Straßenbegleitgrün § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Grünflächen**
 - private Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 - öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 - Wassersflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses**
 - Umgränzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
 - Regenrückhaltebecken § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für den Schutz vor Schmutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - Anpflanzungen von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 - Erhaltung von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 - Flächen zum Anpflanzen von Sträuchern, Bäumen und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 - Sonstige Planzeichen**
 - mit Geh- (ge), Fahr- (fa) und Leitungsrechten (le) zu Gunsten (z.G.) der Stadtwerke Norderstedt (StW) und Anlieger (An) zu beidseitige Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, z.B. von Baugebiet, oder Abgrenzung des Maßes Nutzung innerhalb eines Baugebietes § 16 Abs. 5 BauNVO
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes § 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB
- Nachrichtliche Übernahme**
 - Fläche zur Erhaltung von Knicks LNatSchG § 21
- Darstellung ohne Normcharakter**
 - vordahrende Flurstücksgrenzen
 - künftig fortfallende Flurstücksgrenzen
 - Flurstückbezeichnung
 - vordahrende bauliche Anlagen
 - Standort Baum
 - fortfallende Bäume
 - Bäume außerhalb des Plangebietes
 - Nummerierung einzelner Baugebiete
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches eines angrenzenden Bebauungsplanes
 - Regelquerschnitt A-A
 - Wegeführung
 - Parkplätze
 - Bemessung erfolgt in Meter
 - Flurgrenze

Teil B - Text -

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)**
 - Die nach § 4 BauNVO, Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet), ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig (§ 4 Abs. 3 und § 1 Abs. 6 BauNVO).
 - Der Bezugspunkt der in der Planzeichnung angegebenen maximalen Gebäudehöhen besteht sich jeweils auf die Höhenlagen der anliegenden Straßenverkehrsflächen (Fahrspurmitte) in der Grundstücksmitte. (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. § 18 (1) BauNVO)
- Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einbauten (§ 9 (1) 4 BauGB, § 12, § 14 und § 19 BauNVO)**

Innere des WA-Gebietes wird die Anzahl der Wohnungen je Gebäude auf 2 begrenzt. (§ 9 (1) 4 BauGB)

Innere des WA-Gebietes sind mindestens 25 m² große Fotovoltaik-Anlagen je Wohneinheit zur Nutzung der Solarenergie zu errichten. Die Errichtung der Anlagen ist ausschließlich auf Hauptgebäude, Nebenanlagen und Garagen sowie auf Gartenhäuser zulässig.
- Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 4 BauGB)**

Innere des WA-Gebietes wird die Anzahl der Wohnungen je Gebäude auf 2 begrenzt. (§ 9 (1) 4 BauGB)
- Förderung regenerativer Energie (im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)**

Innere des WA-Gebietes sind mindestens 25 m² große Fotovoltaik-Anlagen je Wohneinheit zur Nutzung der Solarenergie zu errichten. Die Errichtung der Anlagen ist ausschließlich auf Hauptgebäude, Nebenanlagen und Garagen sowie auf Gartenhäuser zulässig.
- Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt (§ 9 (1) 14 BauGB)**
 - Das anfallende Oberflächenwasser von Dächern, Wohnwegen und privaten, befestigten Flächen, von dem kein Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser zu erwarten ist, ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. (§ 9 (1) 20 BauGB)
 - Das auf den privaten Verkehrsflächen (Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen etc.) anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück über einen bewachsenen Oberboden zu versickern. (§ 9 (1) 20 BauGB)
 - Die nicht überdachten Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen auf den Grundstücken sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindere Befestigungen - wie Betonunterbau, Fugengerguss, 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) 20 BauGB)
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**
 - Im Wurzelbereich (=Kronenbereich zuzüglich 1,5 m nach allen Seiten) der mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume und Sträucher sind Abgrabungen, Gefährdungen und Versiegelungen unzulässig. (§ 9 (1) 20 BauGB)
 - Die Flächen zur Erhaltung von Knicks sind als naturnahe Gras- und Krautflur oder als Hochstaudenflur anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb des südlich der südlichen Einfahrt zum Baugebiet gelegenen Fläche sind zur Ergänzung des Knicks einheimische standortgerechte Laubbgehölze anzupflanzen. Bei Abgang sind Bäume und Sträucher am Ort des Abgangs durch gleiche Arten zu ersetzen. (§ 9 (1) 15 i.V.m. Nr. 25 a und b BauGB)
 - Der Bereich der öffentlichen Grünfläche südlich der das Plangebiet im Norden begrenzenden Baumreihe ist als naturnahe Gras- und Krautflur oder als Hochstaudenflur anzulegen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 (1) 15 und 20 i.V.m. § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)
 - Die als öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzten Grünflächen sind zu extensivieren, naturnah zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 (1) 15 BauGB)
 - Innere des im B-Plan festgesetzten privaten Grünflächen sind zum Knick- und Baumschutz jegliche bauliche Nebenanlagen, auch bauordnungsgemäß genehmigungsfrei und in den Abstandsflächen zulässige Anlagen, sowie Stellplätze, Garagen, Carports, Terrassen und Feuerwehrladungen sowie Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
 - Die Eingriffe des B-Planes 278 verursachen einen externen Ausgleichsbedarf von 3.537,5 m². Für die neuen Verkehrsflächen werden davon 1.890 m² und für die neuen Bäume 5.185 m² beansprucht. Den Eingriffen des B-Planes 278 werden Ausgleichsmaßnahmen auf folgender Fläche zugeordnet: 0,75 m² Teichfläche auf dem Grundstück 249 Fl. 1, Gemarkung Friedrichsgrube im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 272 der Stadt Norderstedt. Diese Zurechnung ist Grundlage für die Erhebung von Erstattungsbeiträgen gem. „Satzung der Stadt Norderstedt über die Erhebung von Kostenersatzbeiträgen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“.
 - Die Eingriffe des B-Planes 278 verursachen durch Eingriffe in Knicks einen externen Ausgleichsbedarf von 60 m² Knick-Neuanlage oder alternativ 500 m² fällige Gehölzplanung. Den Eingriffen des B-Planes Nr. 278 werden Ausgleichsmaßnahmen auf folgender Fläche zugeordnet: 500 m² Teichfläche auf dem Grundstück 249 Fl. 1, Gemarkung Friedrichsgrube im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 272 der Stadt Norderstedt. Diese Zurechnung ist Grundlage für die Erhebung von Erstattungsbeiträgen gem. „Satzung der Stadt Norderstedt über die Erhebung von Kostenersatzbeiträgen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“.
- Grünplanerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)**
 - Für festgesetzte Anpflanzungen sind einheimische oder eingebürgerte standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden.
 - Für festgesetzte Anpflanzungen im Straßenumfeld sind Pflanzgruben mit mindestens 12 cm durchwurzelbarem Raum 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, Trafostationen etc. sind innerhalb der Bäume nicht zulässig. (§ 9 (1) 25 a BauGB)
 - Von den in der Planzeichnung festgesetzten neuen Baumstandorten im Straßenumfeld sind ausnahmsweise Veränderungen des Standortes bis zu 5,0 m zulässig, wenn die Verschiebung aufgrund erforderlicher Grundstückszufahrten notwendig wird. (§ 9 (1) 25 a BauGB)
 - Auf den Grundstücken ist in allen Baugebieten je angelegene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbbaum (auch hochstämmiger Obstbaum) zu pflanzen (§ 9 (1) 25 a und b BauGB)
 - Die mit Anpflanzungen und Erhaltungsbegründung festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Bei deren Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen zu leisten. Der Ersatzbaum muss an Ort und Stelle des abgängigen Baumes gepflanzt werden. (§ 9 (1) 25 a u. b BauGB)
 - Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports mit flach geneigtem Dach bis 10° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Carports und Garagen sind durch Kletter- und Schlingpflanzen (je 2 m flächige Wandflächen mind. 1 Pflanzfläche) dauerhaft zu begrünen. Ausnahmsweise kann von der Begrünung der Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports abgesehen werden, wenn diese zur Errichtung von Fotovoltaik-Anlagen in Anspruch genommen werden.
 - Errichtung der südlichen und östlichen Grenze des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes auf öffentlichen Grünfläche ist auf den privaten Grundstücken innerhalb einer 3 m breiten offenen Vegetationsfläche eine geschlossene, mindestens 1,5 m hohe und geschlossene Hecke aus Laubbgehölzen (Rotbuche oder Hainbuche) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

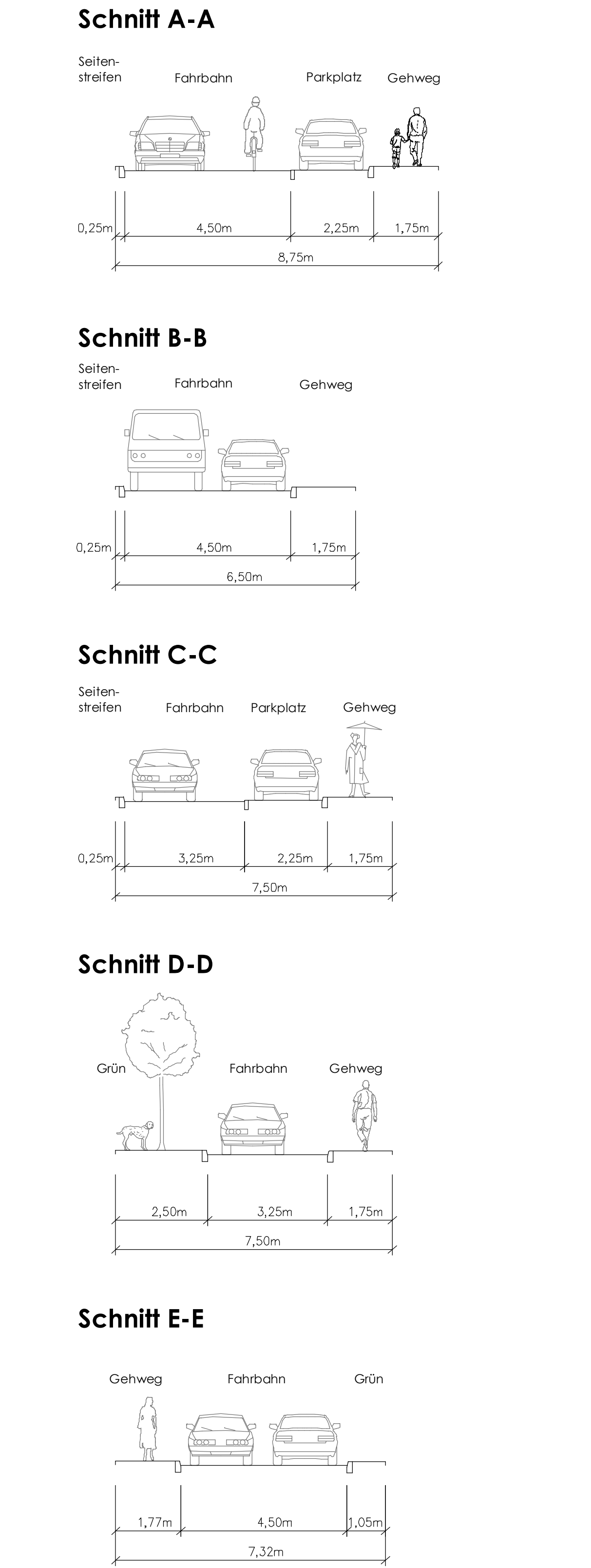
Gestaltungsvorschriften gemäß § 92 LBO (gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 14 LBO)

- Gestaltung, Art und Höhe von Eintriedungen
 - Grundstückseinfriedungen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sind ausschließlich als Laubbgehölzhecken, in die Drahtbäume integriert sein können, zu gestalten. Die Höhe der Laubbgehölzhecken an öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist auf 0,8 m Höhe begrenzt. (§ 92 LBO)

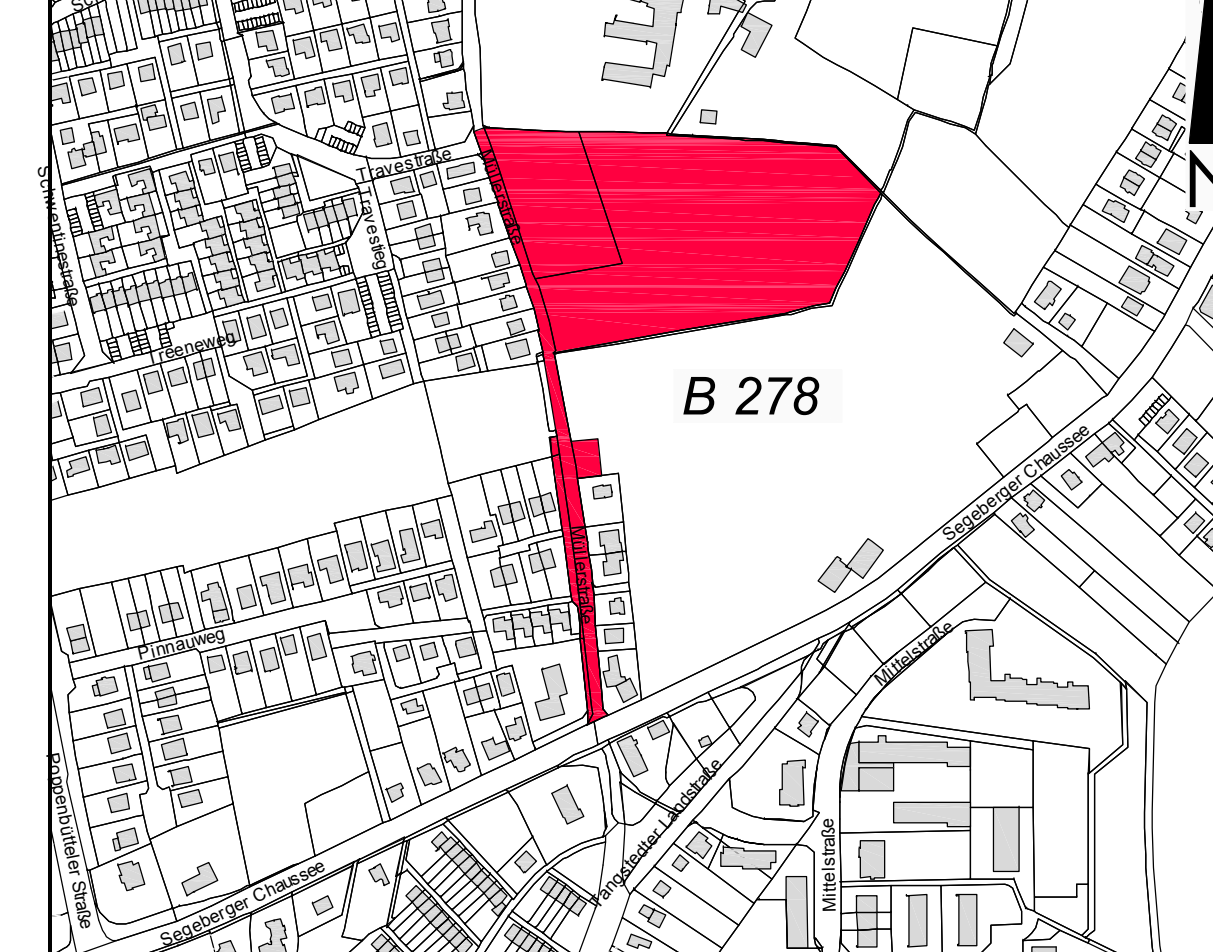
Hinweise

- Zu diesem Bebauungsplan gehören eine textliche Begründung und ein gründerischer Fachbeleg.
- Die Sicherung der externen Kompensationsmaßnahmen erfolgt durch den zwischen der Stadt Norderstedt und dem privaten Investor abzuschließenden Erschließungsvertrag.
- Die Schutzvorschriften der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind bei allen Neu- und Umbaumaßnahmen im Bereich der festgesetzten Bepflanzung zu beachten und einzuhalten.
- Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Langenhorst-Glashütte, Schutzzone II. Die Vorschriften der Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Stadtwerke Norderstedt vom 16. Dezember 1998 sind bei allen baulichen Maßnahmen einzuhalten.
- Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens innerhalb von zwei Vegetationsperioden nach Beginn der privaten Baumaßnahmen auf den Grundstücksflächen durchzuführen.
- Die artenschutzrechtliche Baustellenregelung ist zu beachten.
- Grundsätzlich sind alle notwendigen Tätigkeiten zur Baufeldhermierung am Fuße der Baumreihe an der Müllerstraße sowie die Fällung von nicht zum Erhalt festgesetzten Bäumen außerhalb der Vegetationszeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis spätestens zum 15. März durchzuführen.

Straßenquerschnitte Darstellung ohne Normcharakter M 1:100



Übersichtsplan M 1:5000



Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr vom 18.08.2011. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Norderstedter Zeitung" am 07.09.2011 erfolgt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 27.09.2011 durch eine öffentliche Informationsveranstaltung und vom 28.09.2011 bis 26.10.2011 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 20.10.2011 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat am 01.12.2011 den Entwurf des Bebauungsplanes nach der frühzeitigen öffentlichen Auslegung geändert und zur erneuten frühzeitigen Auslegung bestimmt. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 28.02.2012 durch eine erneute öffentliche Informationsveranstaltung und vom 29.02.2012 bis 28.03.2012 erneut 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 19.03.2012 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 05.09.2012 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat am 16.08.2012 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 19.02.2013 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
- Der kollektive Bestand am 18.09.2012 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig beschneigt; die Überprüfung des örtlichen Gebäudebestandes und der Topographie sind nicht Inhalt der Besneigung. Norderstedt, den 07.05.2013
gez. Wohleber (D.S.)
Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet und ist bekannt zu machen. Norderstedt, den 22.04.2013
Stadt Norderstedt
gez. Grote (D.S.)
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 über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 24.04.2013 in der "Norderstedter Zeitung" öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verteilung von Verfassens- 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 25.04.2013 in Kraft getreten. Norderstedt, den 25.04.2013
Stadt Norderstedt
gez. Grote (D.S.)
Oberbürgermeister

Stadt	Norderstedt
Amt 60 Fachbereich 601 Team 6013	Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr Planung Stadtplanung
Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr. 278 Norderstedt	
"Müllerstraße-Süd"	
Gebiet: südlich Grundschule Müllerstraße/nördlich Grünzug Ossenmoorgraben/östlich Müllerstraße	
Maßstab 1:1000	Norderstedt, den 15.11.2012