

Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr. 292 Norderstedt

"Wohnen und Einkaufen am Tarpenufer"

Gebiet: Am Tarpenufer 3 - 5

Es gilt die Baunutzungsverordnung von 1990

Teil A - Planzeichnung -

M. 1 : 500



Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Norderstedter Zeitung" am erfolgt.
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am und vom bis 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 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 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat am 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 bis während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am in der "Norderstedter Zeitung" ortsüblich bekannt gemacht.
Der Plan wurde nach der Auslegung geändert. Der von der Änderung oder Ergänzung betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß 4a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 13 BauGB mit Schreiben vom Gelegenheit zur Stellungnahme mit Frist bis zum gegeben.
Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
Norderstedt, den Stadt Norderstedt
- Der katastermäßige Bestand am sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Die Überprüfung des örtlichen Gebäudebestandes und der Topographie sind nicht Inhalt der Bescheinigung.
Bad Segeberg, den Katasteramt
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
Norderstedt, den Stadt Norderstedt
- 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 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 mithin am in Kraft getreten.
Norderstedt, den Stadt Norderstedt

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 292 "Wohnen und Einkaufen am Tarpenufer" für das Gebiet: Am Tarpenufer 3 - 5, 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		
MI	Mischgebiet	§ 6 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung		
GRZ 0,8	Grundflächenzahl (Höchstmaß)	§ 9 (1) 1 BauGB
GH	Gebäudehöhe (Höchstmaß)	§ 16 ff BauNVO
Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen		
[Linie]	Baugrenze	§ 23 (1), (3) BauNVO
Verkehrsflächen		
[Gelb]	Straßenverkehrsflächen	§ 9 (1) 11 BauGB
[Grün]	Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 (1) 11 BauGB
[Dreieck]	Ein- und Ausfahrten	§ 9 (1) 11 BauGB
[Grün]	Öffentliche Grünflächen	§ 9 (1) 15 BauGB
[Blau]	Wasserflächen und Flächen der Wasserwirtschaft	§ 9 (1) 16 BauGB
[Grün]	Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	§ 9 (1) 20 BauGB
[G-F-L]	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen	§ 9 (1) 21 BauGB
[G-F]	Geh- und Fahrrecht	§ 9 (1) 21 BauGB
[G]	Gehrecht	§ 9 (1) 21 BauGB
[Linie]	Umgrenzung der Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes	§ 9 (1) 24 BauGB
[Linie]	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	§ 9 (1) 25 a BauGB
[Kreis]	Erhaltung von Einzelbäumen	§ 9 (1) 25 b BauGB
[Rechteck]	Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen hier: Baumgruppe	§ 9 (1) 25 b BauGB
[Linie]	Sonstige Planzeichen	§ 9 (7) BauGB
[Rechteck]	Vorhandene Hauptgebäude	
[Rechteck]	Vorhandene Nebengebäude	
[Rechteck]	angrenzende Bebauungspläne	
[Rechteck]	Künftig fortfallende bauliche Anlagen	
[Rechteck]	Vorhandene Flurstücksgrenzen	
[Rechteck]	Flurstücksbezeichnung	
[Rechteck]	Baumbestand	
[Rechteck]	künftig fortfallender Baum	
[Rechteck]	Böschung	
[Rechteck]	Geländehöhe	
[Rechteck]	Anlieferung, Auffahrt, Zufahrt Gebäude	
[Rechteck]	Brücke	

TEXT - TEIL B -

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

- ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - In dem Mischgebiet sind die gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 und 7 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
 - Einzelhandelsbetriebe, die auf den Verkauf von Artikeln mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind (sog. Sexshops) sind in dem Mischgebiet nicht zulässig. (§ 1 Abs. 9 BauNVO)
 - In dem Mischgebiet ist der Betrieb einer Spielhalle auf einer Fläche von 150 m² mit maximal 10 Spielgeräten ausnahmsweise zulässig. (§ 1 Abs. 10 BauNVO)
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
 - Die im Mischgebiet festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,95 überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
 - Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude und mit + 0,00 m die Fahrhahnenoberkante der Straße Am Tarpenufer, die das Grundstück erschließt. Sexshops sind in der Mitte der Grundstücksfront. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
 - Die festgesetzte Gebäudehöhe darf ausnahmsweise um bis zu 2,0 m für technische Aufbauten auf höchstens 20 % der jeweiligen Dachfläche überschritten werden. (§ 18 Abs. 2 u. 6 BauNVO)
- MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - Zur Erhaltung bzw. Vergrößerung unversiegelter Flächen auf dem Grundstück ist die Fläche südöstlich des Gebäudekörpers zu entsiegeln und als wasserdurchlässige Vegetationsfläche anzulegen. Die Verwendung von Schotterterrassen ist in der für Zwecke der Gebäudeunterhaltung oder für die Feuerwehr erforderlichen Breite zulässig.
 - Entlang der Tarpenbek ist der Uferstreifen während der Baumaßnahme durch einen Bauzaun und im späteren Betrieb dauerhaft in voller Breite gegenüber den Nutzflächen auszusäubern, von jeglicher Nutzung frei zu halten und als Gewässerandstreifen mit typischer Ufervegetation zu entwickeln.
 - Für die Beleuchtung der rückwärtigen Grundstücksflächen an der Tarpenbek sollten nur insektenfreundliche Lampen Verwendung finden. Es sind vorzugsweise nach unten strahlende Leuchten zu verwenden.
 - Im Bereich der Ufergehölze der Tarpenbek sind zeitgleich mit Abriss und Rodung 5 Fledermaus- / Großraum- & Überwinterungshöhlen, 5 Fledermaus-Ganzjahresquartiere sowie 5 Vogelnisthilfen für Gebäudebrüter anzubringen bzw. in die Fassadengestaltung zu integrieren.
 - Während der Bauzeit sind Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers und der Tarpenbek vor Verunreinigungen zu treffen.
 - Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtenwasser führen, sind nicht zulässig.
 - Die Anpflanzung der Bäume an der Tarpenbek ist im Zusammenhang mit der Baumaßnahme in der nächstmöglichen Planzeit durchzuführen.
 - Die Straßenbäume an der Straße Am Tarpenufer sind nach Abschluss der Baumaßnahmen zu pflanzen.

ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a+b BauGB)

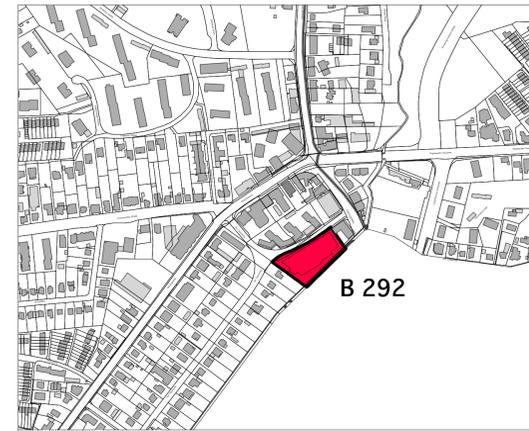
- Für im Uferstreifen der Tarpenbek festgesetzte Baumpflanzungen sind mindestens folgende Qualitäten und Pflanzdichten zu verwenden, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen (Arten: vgl. Erläuterungsbericht zum Grünordnerischen Fachbeitrag): heimische Laubbaumarten, Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 20-25 cm Stammumfang. Es sollten vornehmlich Gehölze aus heimischer Anzucht Verwendung finden.
- Die für die Bauphase zu entnehmenden Bäume entlang der Straße „Am Tarpenufer“ sind nach Beendigung der Baumaßnahmen als heimische Laubbaumarten, Hochstamm, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 20-25 cm Stammumfang neu zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen. Es sollten vornehmlich Gehölze aus heimischer Anzucht Verwendung finden. Je Baum ist ein durchwurzelbares Volumen von mindestens 12 m³ mit geeignetem Substrat herzustellen.
- Die Baumgruppe an der Südwestgrenze des Grundstücks ist dauerhaft zu erhalten. Die Entnahme von Bäumen ist bei Erhaltung des Gruppencharakters zulässig. Entstehende Lücken im Kronenschluss, die nicht innerhalb von 3 Jahren seitlich zuwachsen können, sind durch Nachpflanzung zu schließen.
- Gehölzschnittmaßnahmen, die zu einer Verunstaltung des gehölztypischen Habitus führen, sind verboten.

ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BImSchG ZU TREFFENDE BAULICHE UND SONSTIGE TECHNISCHE VORKEHRUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Die Zufahrt zum Parkdeck ist entsprechend der in der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten Lärmschutzwand in ihrem nördlichen Abschnitt in einer Höhe von 2,5 m und in ihrem südlichen Abschnitt in einer Höhe von 2,5 m auslaufend auf eine Höhe von 1,0 m, jeweils gemessen ab der Oberkante der Rampen-Fahrbahn, einzufassen.
- Im Bereich des Wohnriegels sind die Fassaden des Parkdecks Richtung Südwesten, Südosten, und Nordosten geschlossen oder mit Vordach auszuführen.
- Die Einkaufsammelboxen sind nach den Regeln der Lärminderungs- und Schallschutztechnik eingehaut auszuführen.
- Die Brüstungen an den nach Nordosten ausgerichteten Laubengängen vor den Vollgeschossen sind geschlossen auszuführen.
- Die Tiefgaragenzufahrt ist geschlossen auszuführen. Gegebenenfalls erforderliche Abflusnrinnen im Bereich der Zu- und Abfahrt sind entsprechend dem Stand der Lärminderungs- und Schallschutztechnik auszuführen.
- Die LKW-Entladung muss im Inneren des Gebäudes erfolgen. Außerhalb des Gebäudes an der Südost-Fassade liegende Rampen und Wege sind einzuhäuten.
- Ein Minderungskonzept für die Emission der Haustechnik (Kühlanlagen) ist entsprechend der schalltechnischen Untersuchung (Lärmkontor, 19.09.2012) mit einem Schalleistungspegel von max. L_w 57 dB(A) im Dauerbetrieb umzusetzen.
- In dem Mischgebiet sind nur Nutzungen zulässig, die an den innerhalb des Mischgebietes liegenden bzw. geplanten Wohnungen die Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 db (A) am Tag (6:00 bis 22:00 Uhr) und 40 db (A) in der Nacht (22:00-6:00 Uhr) einhalten. Die Einhaltung der Werte ist im Zuge des jeweiligen Genehmigungsverfahrens nachzuweisen.

HINWEIS

Maßnahmen zur Vorbereitung von Baumaßnahmen (Baufeldräumung, Abriss, Rodungen, Erdarbeiten) sind in der Zeit vom 15. März bis 30. September nicht zulässig. Auch außerhalb dieser Zeit ist der Abriss des Gebäudes nur zulässig, wenn durch eine fachkundige Kontrolle und ggf. daraus resultierenden geeigneten Maßnahmen (z.B. Verschließen von Fugen) ausgeschlossen werden kann, dass artenschutzrechtliche Verbotes des § 44 BImSchG verletzt werden.



Übersichtsplan M.: 1 : 5.000

Stadt		Norderstedt
Am 60 Team 6013	Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr Stadtplanung	
Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr. 292 Norderstedt	Name	Datum
"Wohnen und Einkaufen am Tarpenufer" Gebiet: Am Tarpenufer 3 - 5	Bearbeitet	
	Gezeichnet	
	Ergänzt	
	Gebändert	
	Gebändert	
ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG		
Baum Schwarmstedt GbR Graumannweg 69, 22087 Hamburg		
Maßstab 1 : 500	Norderstedt, den 21.11.2013	