

# Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr.8 Glashütte, 8.Änderung und Ergänzung

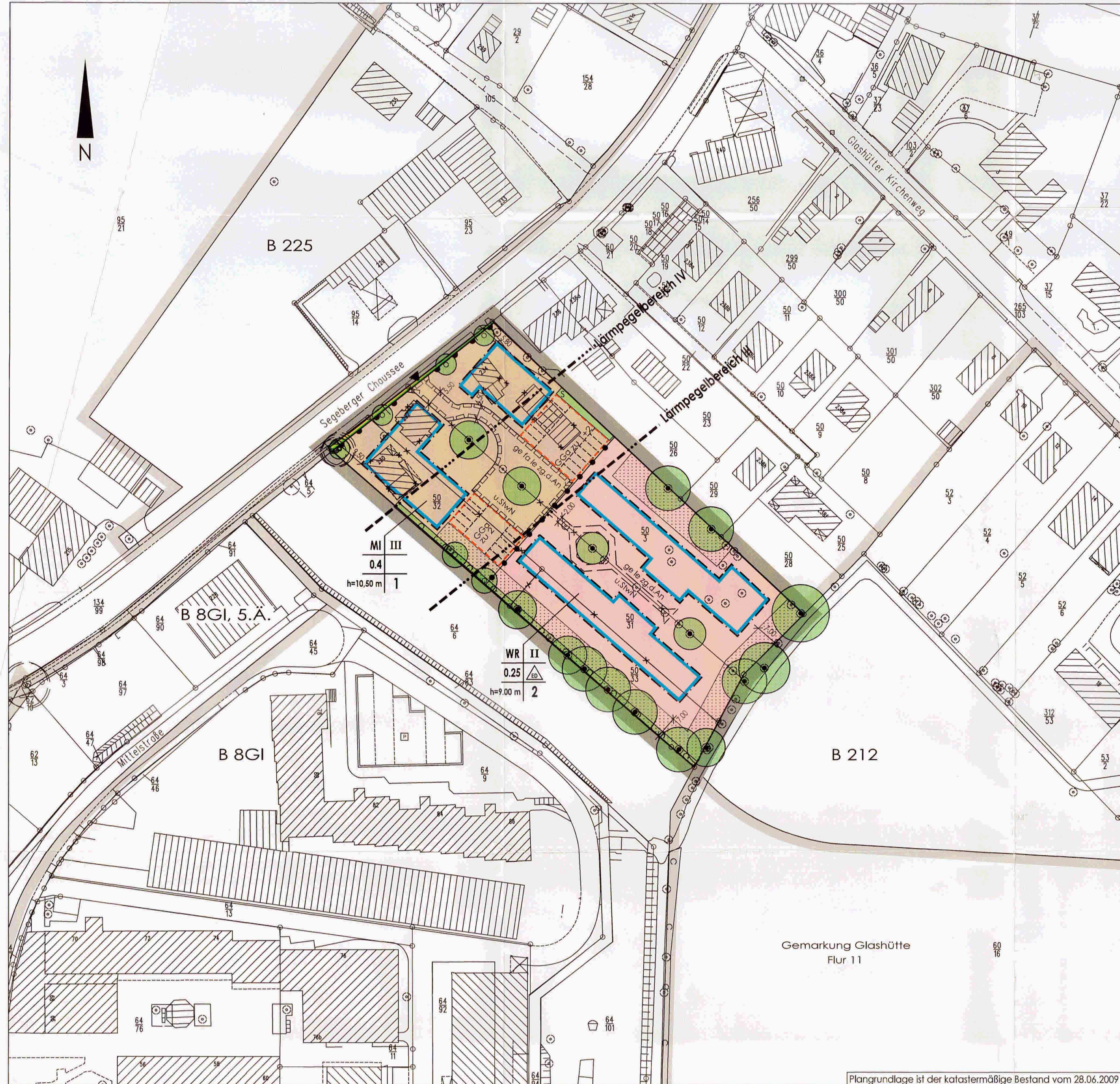
## "Nord-östlich Glashütter Markt"

### Gebiet: Segeberger Chaussee 230 - 234

Es gilt die Baunutzungsverordnung von 1990

#### Teil A - Planzeichnung -

M 1 : 1000



#### Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr vom 04.09.2008. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Norderstedter Zeitung" am 17.09.2008 erfolgt.  
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 02.10.2008 bis 30.10.2008 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 15.05.2008 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 16.03.2009 und 27.04.2009 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.  
Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat am 05.03.2009 den Entwurf des Bebauungsplan Nr. 8 Glashütte, 8. Änderung und Ergänzung "Nord-östlich Glashütter Markt" 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 27.03.2009 bis 27.04.2009 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt.  
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 16.03.2009 in der "Norderstedter Zeitung" ortsüblich bekannt gemacht.
- Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 08.05.2009 bis 08.06.2009 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB erneut öffentlich ausgelegt.  
Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 29.04.2009 in der "Norderstedter Zeitung" ortsüblich bekannt gemacht.  
Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 27.10.2009 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.  
Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 27.10.2009 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.  
Norderstedt, den 06. NOV. 2009
- Der katastermäßige Bestand am 20.03.2009, sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.  
Die Überprüfung des aktuellen Gebäudefußabstandes und der Topographie sind nicht Inhalt der Bescheinigung.  
Bad Segeberg, den 15.12.2009
- 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 26.10.2009 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 Inkrafttreten am 2.2.2009 in Kraft getreten.  
Norderstedt, den 2.2. DEZ. 2009

Stadt Norderstedt  
Gemeindegemeinschaft  
Oberbürgermeister

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom 27.10.2009 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 8 Glashütte, 8. Änderung und Ergänzung "Nord-östlich Glashütter Markt" für das Gebiet: Segeberger Chaussee 230 - 234, 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
MI	Mischgebiet	§ 6 BauNVO

##### Maß der baulichen Nutzung

III	Grundflächenzahl (Höchstmaß)	§ 16 ff BauNVO
III	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)	§ 16 ff BauNVO
OK 10,5 m über NN	Höchstmaß baulicher Anlagen in ... m über einem Bezugspunkt (TH Traufhöhe, FH Firsthöhe, OK Oberkante)	§ 16 ff BauNVO

##### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 16 ff BauNVO
	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO

##### Verkehrsflächen

	Straßenverkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegleitgrün	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Ein- und Ausfahrten	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

##### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

	Anpflanzen von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
	Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

##### Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
	Gemeinschaftsgaragen	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
	Mit Geh-, Fahr-, (Fa) und Leitungsrechten (le) zu belastende Flächen, breite Darstellung	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
	Mit Geh-, Fahr-, (Fa) und Leitungsrechten (le) zu belastende Flächen, schmale 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 III	
	Lärmpegelbereich IV	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB

#### 2. nachrichtliche Übernahme

	Räche zur Erhaltung von Knicks	
	Knickschutzbereich	
	Vorhandene Flurstücksgrenzen	
	Künftig fortfallende Flurstücksgrenzen	
	Bezeichnung des Baugeländes	
	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 ( § 9 Abs. 1 BauGB)

##### 1. Art der baulichen Nutzung

- Im Baugelbiet 1 (MI-Gebiet) sind von den nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig die Nr. 3 (Einzelhandelsbetriebe), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergrünungsflächen).
- Im Baugelbiet 2 sind die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig. Ferner Nutzungen nach § 13 BauNVO.

##### 2. Maß der baulichen Nutzung, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

- Nebenanlagen (Gerätehäuschen, Fahrradschuppen etc.) sind in den Baugeländen außerhalb der überbaubaren Flächen, nur bis zu einer Größe von 30 m<sup>3</sup> zulässig. Sie dürfen nicht innerhalb der festgesetzten Knickschutzstreifen errichtet werden.
- Die im Plangebiet festgesetzte private Erschließungsstraße zählt nicht zu den nach § 19 (4) BauGB anrechenbaren Flächen.
- Im Baugelbiet 1 darf einschließlich Anrechnung der Anlagen nach § 19 (4) BauNVO eine GRZ von 0,80 nicht überschritten werden.
- In den Baugeländen 2 sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 1 Wohneinheit zulässig, bei Doppelhäusern gilt dies pro Doppelhaushälfte. Nur bei Einzelhäusern mit 1 WE kann ausnahmsweise eine untergeordnete Einliegerwohnung bis max. 30 % der geplanten Wohnfläche zugelassen werden.
- Die Erschließung der rückwärtigen Bebauung ist ausschließlich über die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zulässig. Ausnahmen von der festgesetzten Lage sind nur zulässig bei Zustimmung der betroffenen beiden Nachbargrundstücke.
- Die in Teil A - Planzeichnung - angegebenen maximalen Gebäudehöhen beziehen sich für die Baugelände 2 + 3 auf die natürliche Höhenlage der rückwärtigen Grundstücksstelle. Im Baugelbiet 1 auf den Gehweg - Segeberger Chaussee.
- Ausnahmsweise kann die Lage des Geh- und Leitungsrechtes im Bereich des festgesetzten Baumes bis auf einen Abstand von 3,50 m an den Stamm verschoben werden i.V.m. mit Ziff. 3.1. - durch technische Maßnahmen der oberflächliche Wurzelbereich gegen Belastungen durch Befahren geschützt wird - notwendige Leitungsverlegungen ohne offenen Ausbau durch Drücken oder Schieben unterirdisch erfolgen, unter entsprechender gutachterlicher Beteiligung.

##### 3. Anpflanzungen sowie Bindungen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

- Geländeaufhöhungen bzw. Abgrabungen innerhalb des Kronenbereichs 1,5 m Abstand der, als zu erhaltend, festgesetzten Bäume sind nicht zulässig. Ausnahmsweise sind unvermeidbare Abweichungen von Satz 1 nur im Bereich von Erschließungsanlagen zulässig. Dabei ist der Erhalt der Bäume durch fachgerechten Kronenschnitt u./o. fachgerechte Wurzelbehandlung zu sichern.
- Für die mit Anpflanzungs- und Erhaltungsbindung festgesetzten Gehölze sind bei deren Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- Die Kronenbereiche einschließlich des Schutzstreifens der als zu erhaltend festgesetzten Bäume, sind von jeglichen baulichen Nebenanlagen, auch bauordnungsrechtlich genehmigungsfreien und in den Abstandsflächen zulässigen Anlagen, sowie Stellplätzen, Garagen, Carports, Terrassen, Wege und Feuerwehrezufahrten freizuhalten.
- Die privaten Knickschutzstreifen sind als Hochstaudenflur zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
- Nicht überbaute Tiefgaragenbereiche sind zu begrünen. Tiefgaragenzufahrten sind mit bekränkten Pergolen zu überspannen. Sichtbare Außenwände der Tiefgarage sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Oberirdische Stellplatzanlagen sind durch die Pflanzung von Laubhecken einzufassen.
- Für festgesetzte Anpflanzungen sind standortgerechte mittel- bis großkronige Laubbäumearten zu verwenden. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen, und zu begrünen. Die Standorte können zur Anlage von notwendigen Zugängen örtlich um bis zu 5 m variieren.
- Dächer von Nebengebäuden, Garagen und Carports mit flach oder flach geneigtem Dach bis 10° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Carports und Garagen sind durch Kletter- und Schlingpflanzen (je 2 m tiefe Wandlänge mind. 1 Pflanze) dauerhaft zu begrünen.
- Nicht überbaute Stellplätze und Zuwegungen auf den Baugrundstücken sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigung wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung ist nicht zulässig. Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubestimmter Verdichtung auf allen nicht überbauten Flächen wieder herzustellen.
- Das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen, Wohnwegen und privaten, befestigten Flächen, vor denen kein Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser zu erwarten ist, ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.
- Die Eingriffe des Bebauungsplanes Nr. 8 Glashütte, 8. Änderung verursachen einen planexternen Ausgleichsbedarf, der durch eine Flächenanspruchnahme von 2,575 m<sup>2</sup> als Grünlandextensivierung auf den Grundstück 42/7 der Flur 5, Gemarkung Glashütte kompensiert wird. Den Baugrundstücken der Baugelände 2 wird die vorgenannte Fläche und die Maßnahmen nach § 9 (1) Nr. 25 i.V.m. mit Abs. 1a BauGB als Sammelausgleichfläche zugeordnet.

##### 4. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen

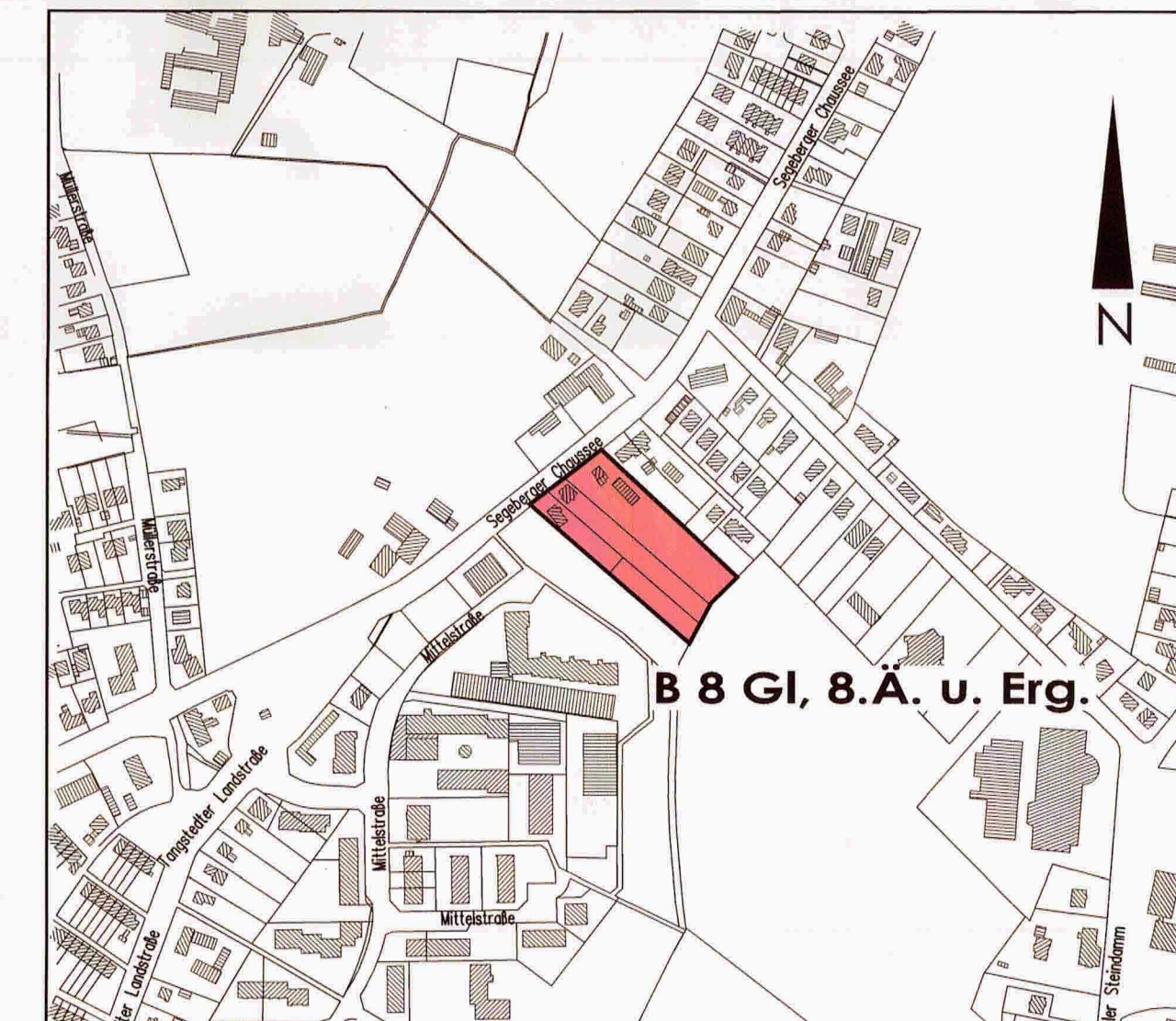
- Entlang der Segeberger Chaussee sind zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Verkehrsmmissionen an den der Lärmquelle direkt und seitlich zugewandten Außenbauteilen der straßenbegleitenden Bebauung Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Dabei sind entsprechend den Lärmpegelbereichen Außenwände, Fenster und Lüftungsanlagen mit den den Lärmpegelbereichen zugeordneten Schalldämm-Maßen nach der DIN 4109 auszuführen.
- Zum Schutz der Nachtruhe sind in den Bereichen des Lärmpegelbereichs III und höher für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungen vorzusehen. Von den vorgenannten Festsetzungen der Ziff. 4.1. + 4.2. kann abgesehen werden, wenn im Rahmen eines Einzelantrages ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

##### 5. Erneuerbare Energien / Klimaschutz

- Ausnahmsweise kann bei aktiver Nutzung der Solarenergie durch thermische oder fotovoltaische Anlagen die festgesetzte Gebäudehöhe um 1,5 m überschritten werden.

##### 6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- Im Baugelbiet 1 sind Werbeanlagen nur bis 4,50 m Höhe und 2,0 m Größe zulässig. Sie dürfen nur für Nutzungen an der Stelle der Leistung werben. Dabei dürfen die horizontalen und vertikalen Bauglieder nicht überschritten werden. In den Baugeländen 2 + 3 sind Werbeanlagen unzulässig.
- Im Bereich der Grundstückseinfahrt in die Segeberger Chaussee sind Einfriedigungen zur Erhaltung notwendiger Sichtflächen nicht höher als 0,70 m zulässig, auf einer Länge von beidseitig 15,00 m.



#### Übersichtsplan

M 1 : 5000

Stadt Norderstedt		Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr	
Amt 60 Fachbereich 601 Team 6013		Planung Stadtplanung	
Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr. 8 Glashütte, 8. Änderung und Ergänzung "Nord-östlich Glashütter Markt" Gebiet: Segeberger Chaussee 230 - 234		Name	Datum
		Gezeichnet v.Gruchalla	Mai 2008
		Ergänzt Schneider	09.05.2008
		Geändert Schneider	05.11.2009
		Geändert v.Gruchalla	Aug.2008
		Geändert v.Gruchalla	18.12.2008
		Geändert v.Gruchalla	22.01.2009
		Geändert v.Gruchalla	20.02.2009
Maßstab 1:1000		Norderstedt, den 30.06.2009	