

# SATZUNG DER STADT NORDERSTEDT ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 225

## GEBIET: „ SEGEBERGER CHAUSSEE „ ZWISCHEN GLASHÜTTER DAMM UND DER FEUERWACHE

ES GILT DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG VON 1999

### Teil A - Planzeichnung -



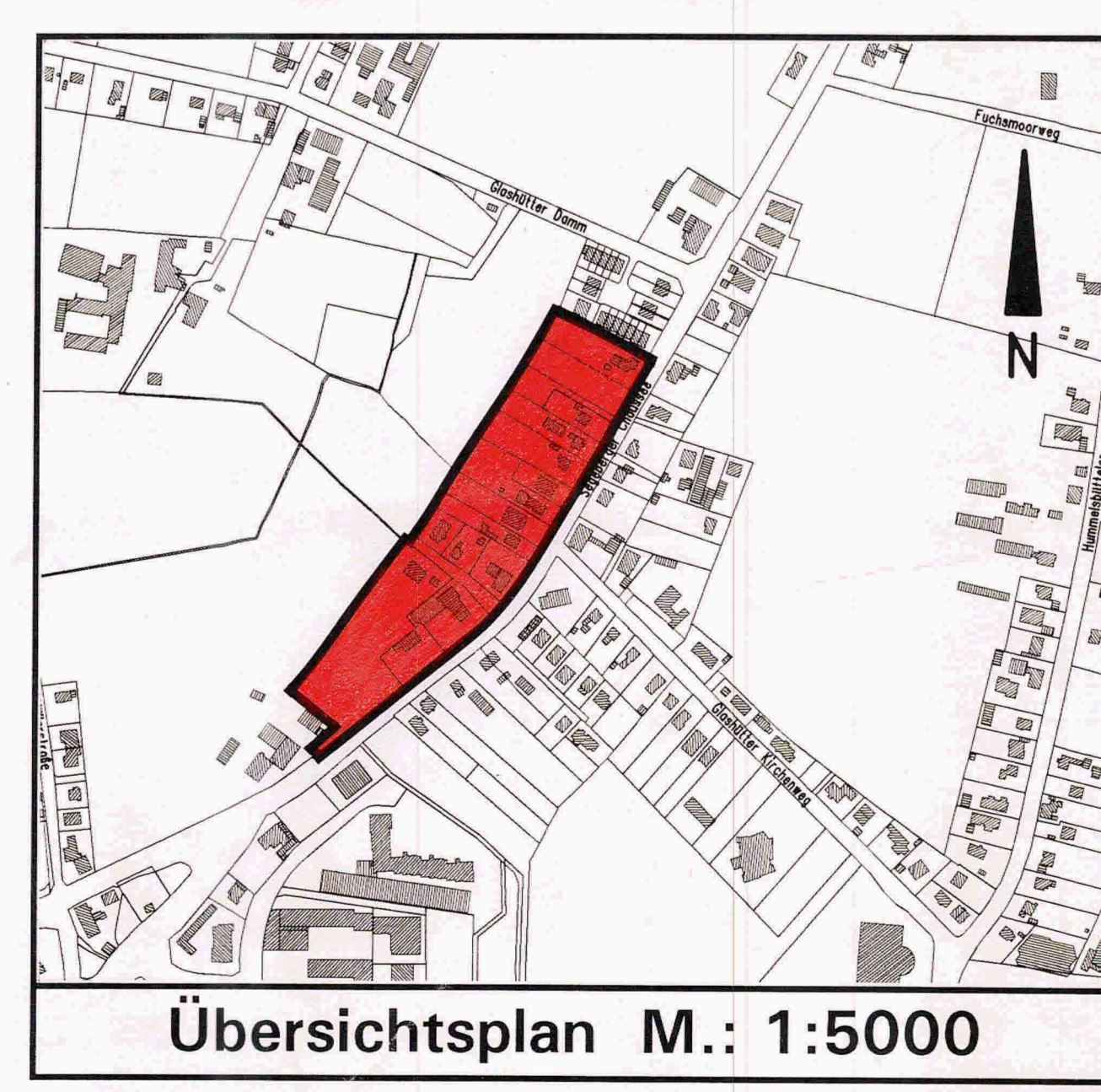
### Zeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
<b>I. Festsetzungen (Anordnungen normativen Inhalts)</b>		
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	§ 9 (7) BauGB
<b>Art der baulichen Nutzung</b>		
WR	Reine Wohngebiete	§ 3 BauNVO
WA	Allgemeine Wohngebiete	§ 4 BauNVO
MI	Mischgebiete	§ 6 BauNVO
<b>Maß der baulichen Nutzung</b>		
GRZ	Grundflächenzahl	§ 16 ff. BauNVO
z.B. II	Zahl der Vollgeschosse	§ 16 ff. BauNVO
GH	Höhe baulicher Anlagen	§ 16 ff. BauNVO
<b>Bauweise, Baulinien, Baugrenzen</b>		
	Offene Bauweise	§ 22 (2) BauNVO
	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 22 (2) BauNVO
	Baugrenze	§ 23 (3) BauNVO
<b>Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen</b>		
	Flächen für den Gemeinbedarf	§ 9 (1) 5 BauGB
	Feuerwehr	
<b>Verkehrsflächen</b>		
	Straßenbegrenzungslinien	§ 9 (1) 11 BauGB
	Öffentliche Straßenverkehrsfläche einschl. Geh- und Radwege, und Parkflächen	§ 9 (1) 11 BauGB
<b>Grünflächen</b>		
	Öffentliche Grünflächen	§ 9 (1) 15 BauGB
	Parkanlage	
<b>Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft</b>		
	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	§ 9 (1) 20 BauGB
	Anpflanzen von Bäumen	§ 9 (1) 25a BauGB
	Erhaltung von Bäumen	§ 9 (1) 25b BauGB
	Mit Geh- (ge), Fahr- (fa) und Leitungsrechte (le) zu belastende Flächen zugunsten der Anlieger (A) und Verkehrsträger (V)	§ 9 (9) 21 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	§ 16 (5) BauNVO
	Gebäudestellung (Früherichtung)	
	Lärmpegelbereiche (i.V. Textziffer 1)	§ 9 (1) 24 BauGB
<b>II. Darstellung ohne Normcharakter</b>		
	Vorhandene Grundstücksgrenzen	
	Fortfallende Grundstücksgrenzen	
	Bezeichnung der Baugebiete	
	Standort Baum	
	Flurstücknummer	
	Vorhandene bauliche Anlagen	
	Künftig fortfallende Anlagen	
	Öffentliche Fuß- und Radwege im Grünzug	
	Umgrenzungen der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können.	§ 9 (5) 3 BauGB

### Teil B - Text-

- Aufstellung aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 11. FEB. 2000. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Norderstedter Zeitung" am 11. FEB. 2000 erfolgt. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 11. FEB. 2000 bis 11. FEB. 2000 durchgeführt. Auf Beschluss vom 11. FEB. 2000 wurde nach § 3 Abs. 1 Satz 2 BauGB/§ 13 BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11. FEB. 2000 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Der Ausschuss für Planung, Bau und Verkehr hat am 10. FEB. 2000 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus Teil A - Planzeichnung - und Teil B - Text - sowie die Begründung haben in der Zeit vom 11. FEB. 2000 bis 11. FEB. 2000 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zu Protokoll geltend gemacht werden können in der "Norderstedter Zeitung" am 11. FEB. 2000 ortsüblich bekanntgemacht worden. Norderstedt, den 11. FEB. 2000.
- Der katastermäßige Bestand am 1. JAN. 1999 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt. Bad Segeberg, den 9. FEB. 2000.
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 11. FEB. 2000 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung hat in der Zeit vom 11. FEB. 2000 bis 11. FEB. 2000 während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegt (Dabei wurde bestimmt, daß Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können). Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können am 11. FEB. 2000 in der "Norderstedter Zeitung" ortsüblich bekanntgemacht. Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung nach § 3 Abs. 3 Satz 2 i.V.m. § 13 Nr. 2 BauGB durchgeführt. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), am 11. FEB. 2000 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluß gebilligt. Norderstedt, den 11. FEB. 2000.
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen. Norderstedt, den 11. FEB. 2000.
- Der Beschluß des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung um 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 11. FEB. 2000 in der "Norderstedter Zeitung" bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit einer Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Rechtsbehelfsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 11. FEB. 2000 in Kraft getreten. Norderstedt, den 11. FEB. 2000.

- 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. Ausnahmen zur jeweils nächst niedrigeren Stufe können an den rückwärtigen, straßenseitig abgewandten Gebäudeteilen zugelassen werden. Dabei sind entsprechend der festgesetzten Lärmpegelbereiche Außenwände, Fenster und Lüftungsanlagen mit den, den jeweiligen Lärmpegelbereichen zugeordneten Schalldämm-Maßen nach der DIN 4109 auszubilden. A: Lärmpegelbereich V Außenbauteile erf. R'w.res. 45 dB B: Lärmpegelbereich IV Außenbauteile erf. R'w.res. 40 dB C: Lärmpegelbereich III Außenbauteile erf. R'w.res. 35 dB
- Gem. § 116) BauNVO wird festgesetzt, daß i. Baugebiet 3, 3a u. 4 d. nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten der Ziffern 4 und 5, nicht zulässig sind.
- Gem. § 115 und 6) BauNVO wird festgesetzt, daß im Baugebiet 1 die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten, und die nach § 13 BauNVO zulässigen Nutzungen freier Berufe, nicht zulässig sind.
- Gem. § 9 (1) 6 BauGB wird für die Wohngebäude i. Baugebiet 1 die Zahl der Wohnungen auf zwei begrenzt. Dies gilt bei Doppelhäusern für das gesamte Gebäude.
- Gem. § 115 und 6) BauNVO wird festgesetzt, daß im Baugebiet 6 von den allgemein zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten - Vergnügungsstätten-Spielhallen sowie Vorführflächen und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, nicht zulässig sind.
- Die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen ist außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Der Knickschutzstreifen ist von baulichen und sonstigen Nutzungen jeder Art freizuhalten. Der aus einer gewerblichen Nutzung resultierende Stellplatzbedarf im Baugebiet 3, 3a u. 4 ist nur im Bereich zwischen Segeberger Chaussee und Vorderkante Gebäude nachzuweisen.
- Die in der Planzeichnung festgesetzte GRZ darf in den Baugebieten 4 u. 6 mit Anlagen gem. § 15(4) BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.
- Die in der Planzeichnung festgesetzten Höhenangaben beziehen sich auf Oberkante Verkehrsfläche (Gehweg) im Bereich der Grundstückszufahrt Segeberger Chaussee. Ausnahmsweise können die festgesetzten Höhen um bis zu 0,50 m überschritten werden. § 9(2) BauGB
- Bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche dürfen nur errichtet werden, wenn diese nicht in Grundwasser führende Schichten eingreifen und die Unbedenklichkeit gutachterlich nachgewiesen wird. § 9 (1) 20 BauGB
- Werbeanlagen am Gebäude dürfen die senkrechten und horizontalen Gebäudekanten nicht überschreiten. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 2,50 m nicht überschreiten. Unzulässig sind: Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht, sowie Lichtwerbung in grellen Farben die zu Blendungen auf den angrenzenden Verkehrswegen führen können; Mehrfach-Werbeanlagen gleicher Art und Anordnung (Wiederholungswerbung).
- Die in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang der Gehölze ist Ersatz gem. Textziffer 14 zu schaffen gem. § 9 (1) 25 BauGB
- Geländeaufhöhungen bzw. Abgrabungen innerhalb des Kronenbereichs plus 1,5m Abstand der als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind nicht zulässig. gem. § 9 (1) 20 BauGB
- In den Bauquartieren 1-4 anfallendes Oberflächenwasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern. gem. § 9 (1) 20 BauGB
- Die mit der Pflicht zum Anpflanzen von Bäumen belegten Flächen sind mit einheimischen standortgerechten großkrönigen Laubbäumen (Eichen, Birken, Buchen oder Winterlärche) in einer Größe mit 18 - 20 cm (i. 1m Höhe) Stammumfang (je nach Art 3-4mal verpflanzt), spätestens bei Realisierung der rückwärtigen Bebauung zu bepflanzen. gem. § 9 (1) 25a BauGB
- Entlang der Segeberger Chaussee sind die Vorgärten durch einen mind. 1,50 m breiten Grünstreifen oder durch eine Laubhecke zur Straße hin abzugrenzen. gem. § 9 (1) 25a BauGB
- Standorte von Abfallbehältern außerhalb von Gebäuden sind in geeigneter Weise einzugraben (Laubhecken, immergrüne Laubgehölze), oder in Abfallbehälterstränken unterzubringen. Diese sind auch entsprechend einzugraben.



<b>STADT NORDERSTEDT</b>	
Amt 69 Team 697	Stadt als Lebensraum Planung
Bebauungsplan Nr. 225	
Gebiet: „ Segeberger Chaussee „ zwischen Glashütter Dam und der Feuerwache	
Maßstab 1: 1000	Stand: Juni 1999

	Name	Datum
Bearbeitet	Deutenbach	Juni 1999
Gezeichnet	v. Gruchalla	Juni 1999
Ergänzt		
Gebildet		
Gebildet		
Gebildet		
Gebildet		