

# Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr. 225 Norderstedt, 1. Änderung

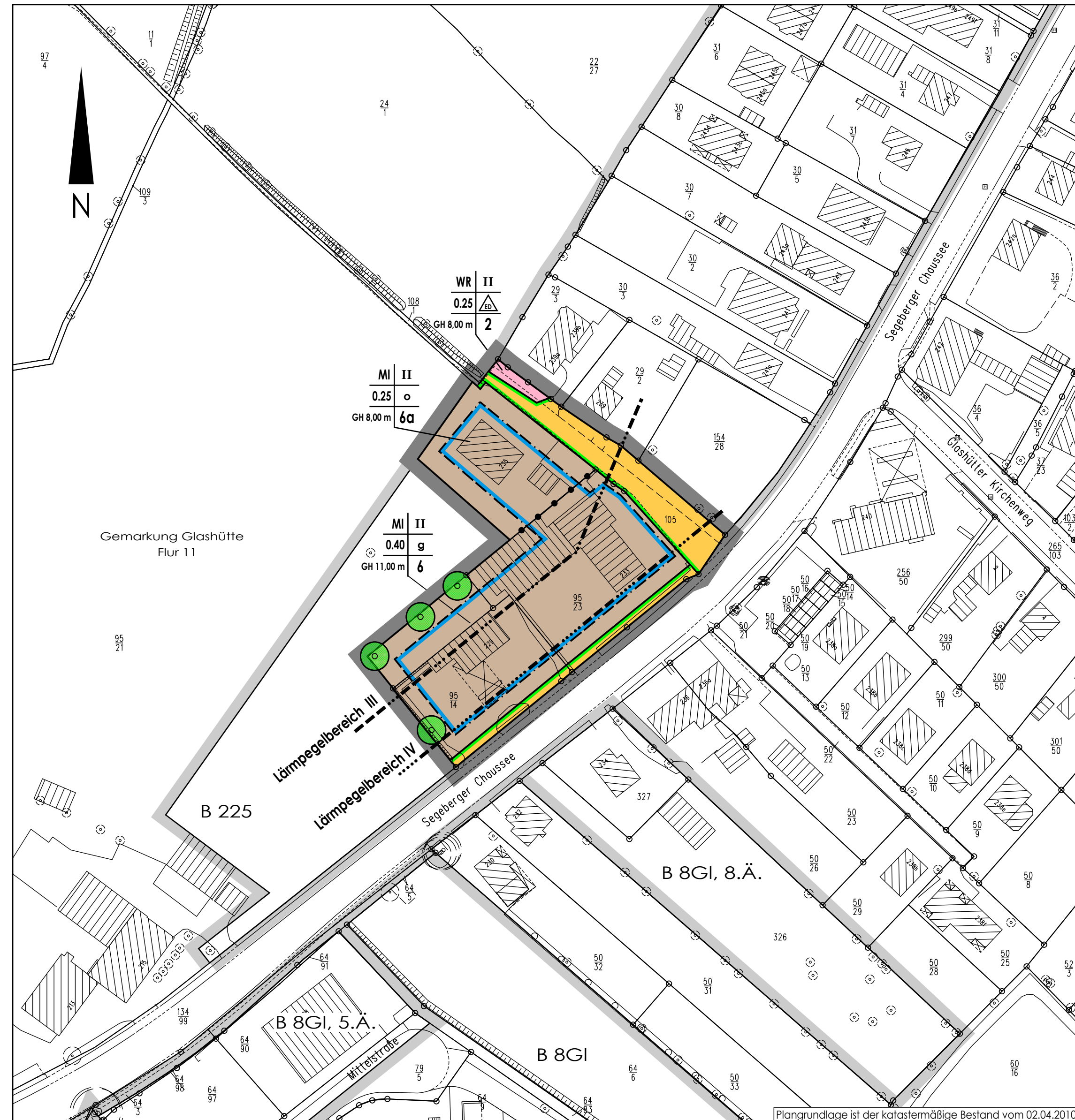
## "Ehemalige Feuerwache"

Gebiet: Segeberger Chaussee 233

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 21.09.2010 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 225 Norderstedt, 1. Änderung "Ehemalige Feuerwache" für das Gebiet: Nördlich Segeberger Chaussee / Haus-Nr. 229 - 235, 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

z.B. 0,4	Grundflächenzahl (Höchstmaß)	§ 16 ff BauNVO
z.B. III	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)	§ 16 ff BauNVO
z.B. OK, 10,5 m	Höchstmaß baulicher Anlagen in ... m über einem Bezugspunkt (TH Traufhöhe, FH Firsthöhe, GH Gebäudehöhe)	§ 16 ff BauNVO

##### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o	Offene Bauweise	§ 22 Abs. 2 BauNVO
△	nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig	§ 16 ff BauNVO
g	Geschlossene Bauweise	§ 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

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

o	Anpflanzen von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
---	-----------------------	--------------------------

##### Sonstige Planzeichen

—	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets	§ 16 Abs. 5 BauNVO
---	Lärmpegelbereich IV	
---	Lärmpegelbereich V	
□	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB

##### 2. Darstellung ohne Normcharakter

—	Vorhandene Flurstücksgrenzen	
z.B. 3	Bezeichnung des Baugebiets	
z.B. 3/2	Flurstücksbezeichnung	
---	Flurgrenze	
■	Vorhandene bauliche Anlagen	
o	Standort Baum	
■	Arkaden und Durchgänge	
□	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs eines angrenzenden Bebauungsplans	

### Teil B - Text -

#### Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

##### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

- Im Baugebiet 6 sind von den nach § 6 Abs. 1 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig: die Nr. 6 - 8 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungstätten) sowie von der Nr. 2 die Einzelhandelsbetriebe und von den Speisewirtschaften die verkehrsintensiven Drive Inns. Im Übrigen sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungstätten) nicht zulässig.
- Im Baugebiet 6a sind von den nach § 6 Abs. 1 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nur zulässig: die Nr. 1 + 5 (Wohngebäude, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke). Im Übrigen sind die nach Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungstätten) nicht zulässig.
- Im Baugebiet 6 + 6a darf die zulässige Grundfläche mit Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,80 überschritten werden.
- Oberhalb der Vollgeschosse sind, mit Ausnahme eines Staffelgeschosses, keine weiteren Dachaus- / aufbauten i.S. von § 20 (3) Satz 2 BauNVO zulässig.
- Ausnahmsweise ist bei einem Funktionszusammenhang zwischen Baugebiet 6 und 6a an der gemeinsamen Grenze eine Grenzbebauung zulässig.
- Genehmigungsfreie Nebenanlagen von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, (z.B. Gartenhäuschen, Fahrradschuppen etc.) nach § 14 (2) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur bis zu einer Größe von 30 m<sup>2</sup> zulässig. Sie sind unzulässig im vorderen Grundstücksbereich zur Segeberger Chaussee.
- Flächen für Stellplätze sind allgemein zulässig. Entlang der Segeberger Chaussee ist unter Berücksichtigung der Einfriedigung (Textziffer 4.3) ein Abstand zur Straßenbegrenzungslinie von 1,00 m zu halten.
- Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen ist die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche der Segeberger Chaussee (Gelweg).
- Der Stellplatzbedarf im Baugebiet 6 darf nur im Baugebiet selbst nachgewiesen werden. Tiefgaragen sind zulässig; auch im Baugebiet 6a, diese dürfen bei einer Funktionseinheit miteinander verbunden werden.

##### 2. Anpflanzungen sowie Bindung zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

- Für die als Anpflanzungsgebot festgesetzten Gehölze sind bei Neuanlage und deren Abgang Ersatzpflanzungen gem. Pflanzliste (Anlage zur Begründung) vorzunehmen.
- Für alle neu zu pflanzenden Bäume sind Pflanzgruben mit mindestens 12 m<sup>2</sup> durchwurzelbaren Raumes bei einer Breite von mindestens 2,0 m und einer Tiefe von mindestens 1,5 m herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern.
- Freistehende Müllboxen, Müllsammelbehälter, Standorte für Recyclingbehälter etc. sind in voller Höhe dauerhaft einzugraben, soweit sie von öffentlichen Flächen einsehbar sind.
- Unbelastetes Oberflächenwasser (Regenwasser) ist auf den Grundstücken zu versickern.
- Über Terrain hinausragende Wände von Tiefgaragen sind dauerhaft durch Hecken oder Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.
- Tiefgaragenzufahrten sind mit Pergolen zu überspannen und mit Schling- und Kletterpflanzen ausreichend und dauerhaft zu begrünen.

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

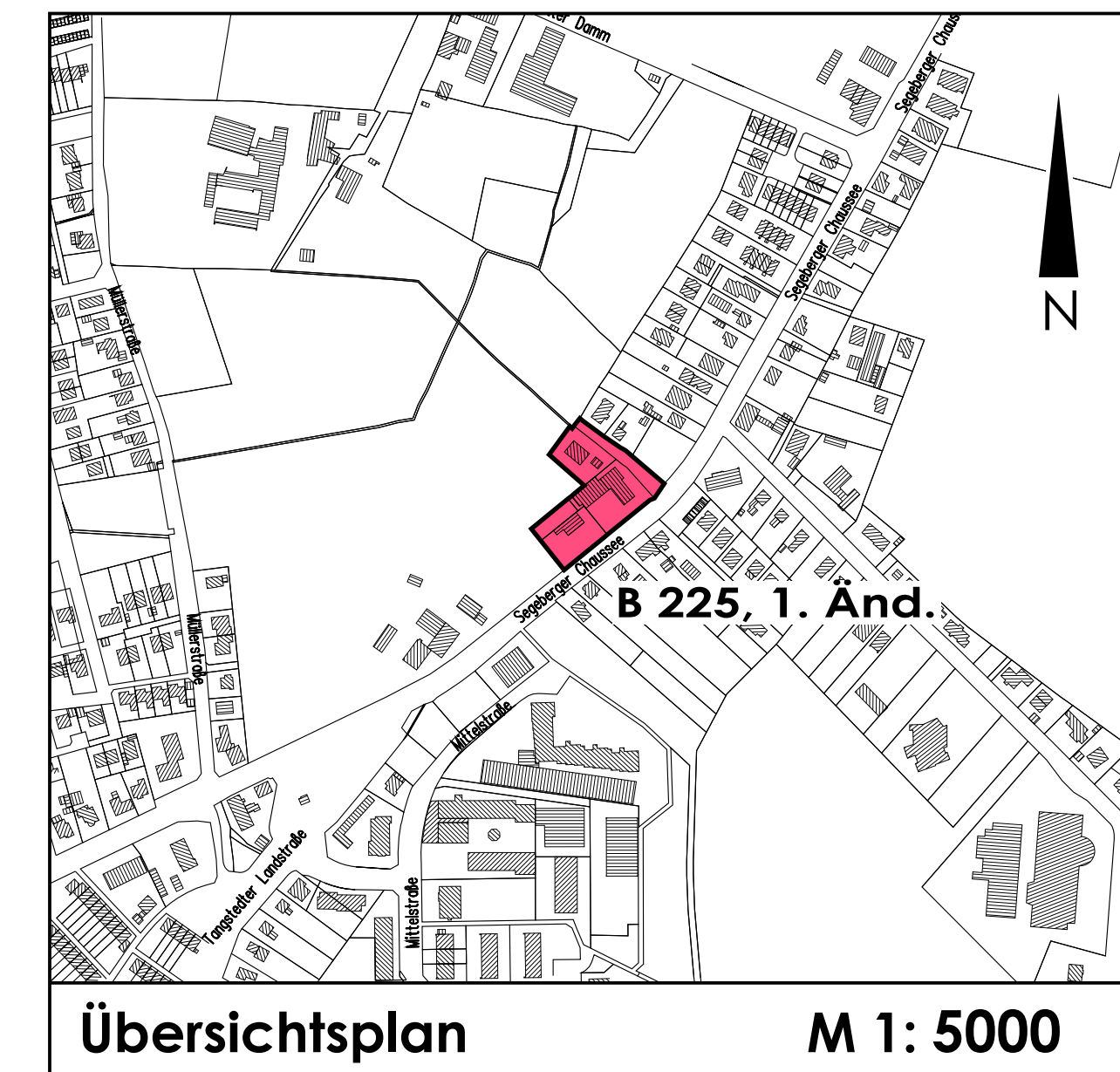
- Entlang der Segeberger Chaussee sind zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Verkehrsmissionen an der Lärmquelle direkt und seitlich zugewandten Außenbauteilen der straßenbegleitenden Bebauung Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Dabei sind entsprechend den Lärmpegelbereichen Außenwände, Fenster und Lüftungsanlagen mit den Lärmpegelbereichen zugeordneten Schalldämm-Maßen nach DIN 4109 auszubilden.
- Im Baugebiet 6 sind Aufenthaltsräume von Wohnungen zur Segeberger Chaussee und an den Giebelseiten, im Bereich des Lärmpegelbereiches IV zulässig, wenn durch geeignete bauliche Maßnahmen wie z.B. Doppelfenster oder verglaste Vorbauten oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sichergestellt wird, dass durch diese bauliche Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 db(A) nachts nicht überschritten wird.

##### 4. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO)

- Werbeanlagen, als der grundstücksbezogenen Nutzung dienende Nebenanlagen, müssen von den Verkehrsflächen einen Abstand von 2 m halten. Freistehende Anlagen (Stelen, etc.) sind auf eine Gesamthöhe von 5,30 m begrenzt. Am Gebäude angebracht dürfen Werbeanlagen die OK Fußboden des II. Vollgeschosses nicht überschreiten. Werbeanlagen mit Wechselwerbung, die der Fremdwerbung dienen, sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, mit einer Höhe bis max. 5,30 m.
- Einzelwerbeflächen dürfen eine Größe von 6 m<sup>2</sup>, die Summe aller Werbeflächen darf 15 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Ausnahmen sind zulässig für Fahnen (max. Höhe 7,00 m / 1 Stück). Alle Maßbeschränkungen bezogen auf je 800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche.
- Als Einfriedigung entlang der Segeberger Chaussee ist eine Laubhecke zu pflanzen. Alternativ sind auch Mauern bis 1,50 m Höhe zulässig. Im Übrigen sind die Bauquartiere gegenüber den Grundstücken außerhalb des Plangebietes und zu den Verkehrsflächen durch eine Heckenpflanzung abzugrenzen.

### Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr vom 18.06.2009.  
Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Norderstedter Zeitung" am 21.10.2009 erfolgt.  
Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 04.11.2009 bis 03.12.2009 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 27.10.2009 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 19.05.2010 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.  
Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat am 06.05.2010 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 31.05.2010 bis 01.07.2010 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 19.05.2010 in der "Norderstedter Zeitung" ortsüblich bekannt gemacht.  
Die Stadtvertretung hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 21.09.2010 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.  
Norderstedt, den 25.11.2010  
Stadt Norderstedt  
D.S.  
gez. Grote  
Oberbürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 08.11.2010 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.  
Bad Segeberg, den 20.12.2010  
Katasteramt  
L.S.  
gez. Thomas Klesen
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntlich zu machen.  
Norderstedt, den 25.11.2010  
Stadt Norderstedt  
D.S.  
gez. Grote  
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 die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 01.12.2010 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 02.12.2010 in Kraft getreten.  
Norderstedt, den 02.12.2010  
Stadt Norderstedt  
D.S.  
gez. Grote  
Oberbürgermeister



Stadt Norderstedt		Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr	
Am 60 Fachbereich 601 Team 6013		Planung Stadtplanung	
Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr. 225 Norderstedt, 1. Änderung "Ehemalige Feuerwache"	Bearbeitet	Name	Datum
Gebiet: Segeberger Chaussee 233	Gezeichnet	v.Gruchalla	Juli 2009
	Ergänzt		31.07.2009
	Geändert	v.Gruchalla	08.09.2009
	Geändert	v.Gruchalla	19.01.2010
	Geändert	B.Schneider	09.03.2010
	Geändert	v.Gruchalla	12.04.2010
Maßstab 1:1000		Norderstedt, den	02.09.2010