

# Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr. 139 Teil West Norderstedt, 2. Änderung und Ergänzung

## "Südlich Segeberger Chaussee Nr. 42 - 52"

### Gebiet: Zwischen Segeberger Chaussee und Alte Landstraße

Es gilt die Baunutzungsverordnung von 1990

#### Teil A - Planzeichnung -

M. 1 : 1000



Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom 21.06.2005 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 139 Teil West Norderstedt, 2. Änderung und Ergänzung "Südlich Segeberger Chaussee 42 - 52" für das Gebiet: Zwischen Segeberger Chaussee und Alte Landstraße, 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

<b>Mi</b>	Mischgebiet	§ 6 BauNVO
-----------	-------------	------------

##### Maß der baulichen Nutzung

<b>0,3</b>	Geschossflächenzahl (Höchstmaß)	§ 16 ff BauNVO
<b>0,4</b>	Grundflächenzahl (Höchstmaß)	§ 16 ff BauNVO
<b>II</b>	Zahl der Vollgeschosse (zwingend)	§ 16 ff BauNVO
<b>III</b>	Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß)	§ 16 ff BauNVO

##### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

<b>g</b>	Geschlossene Bauweise	§ 16 ff BauNVO
<b>g</b>	Baugrenze	§ 23 Abs. 3 BauNVO

##### Grünflächen

<b>G</b>	Grünflächen	
<b>PG</b>	Private Grünfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

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

<b>g</b>	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern	§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
<b>g</b>	Erhaltung von Bäumen	§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

##### Sonstige Planzeichen

<b>g</b>	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans	§ 9 Abs. 1 Nr. 7 BauGB
----------	---	------------------------

##### 2. DARSTELLUNG OHNE NORMCHARAKTER

<b>g</b>	Vorhandene Flurstücksgrenzen	
<b>g</b>	Flurstücksbezeichnung	
<b>g</b>	Vorhandene bauliche Anlagen	
<b>g</b>	Standort Baum	
<b>g</b>	Arkaden und Durchgänge	
<b>g</b>	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs eines angrenzenden Bebauungsplans	
<b>g</b>	Flurgrenze	

#### Teil B - Text -

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

- Entlang der Segeberger Chaussee sind zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Verkehrsmissionen an den der Lärmquelle direkt und seitlich zugewandten Außenbauteilen der straßenbegleitenden Bebauung Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Dabei sind entsprechend dem Lärmpegelbereich V Außenwände, Fenster und Lüftungsanlagen mit den den Lärmpegelbereichen zugeordneten Schalldämm-Maßen nach der DIN 4109 auszubilden. Lärmpegelbereich V Außenbauteile art. Nr.wes. 40 dB Ausnahmen zur jeweils nächst niedrigeren Stufe können an den rückwärtigen, straßenseitig abgewandten Gebäudeteilen entsprechend gutachterlicher Nachweise zugelassen werden.
- Im Mischgebiet sind gem. § 1 (5) BauNVO die Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 6+7 BauNVO ( Tankstellen, Gartenbaubetriebe ) unzulässig.
- Im Mischgebiet sind gem. § 1 Abs.5 i.V. mit Abs. 9 BauNVO die Arten von Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO - Vergnügungsstätten- unzulässig, hier: Vorführflächen und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, Diskotheken sowie Spielhallen über 100 qm Grundfläche.
- Im Mischgebiet sind gem. § 1 Abs.5 i.V. mit Abs. 9 BauNVO die Arten von Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO-sonstige Gewerbebetriebe- unzulässig, hier: Freilagerflächen jeglicher Art, ferner Lager, Ausstellungs- und Verkaufsfächen für Wohnwagen / Wohnmobile und Gebrauchtwagenhandel.
- Im Mischgebiet sind gem. § 1 Abs. 5 i.V. mit Abs. 9 BauNVO die von der Nutzung Einzelhandelsbetriebe § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO unzulässig: Lebensmitteldiscounter und sonstige Lebensmittelsupermärkte, auch unterhalb der Großflächigkeit, ferner sonstige Läden mit zentrenrelevantem Sortiment über einer Verkaufsfläche von 160 qm.
- Im Mischgebiet ist gem. § 1 Abs.5 i. V. m. Abs. 10 BauNVO ausnahmsweise ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit dem Sortiment „ Möbel“ bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 2000 qm zulässig, sofern keine negativen städtebaulichen Auswirkungen i.S. von § 11 Abs. 3 BauNVO vorliegen. Die Verkaufsfläche üblicher zentrenrelevanter Randsortimente ist auf 160 m<sup>2</sup> bzw. 8 % der genehmigten Verkaufsfläche begrenzt.
- Gemäß § 1 Abs.7 i.V. mit Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass im Mischgebiet der II-geschosse, an die Alte Landstraße angrenzende Baukörper, ausschließlich durch Wohnungen genutzt werden darf.
- Gemäß § 1 Abs.7 i.V. mit Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass im Mischgebiet oberhalb des zweiten Vollgeschosses, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zulässig sind.
- Im Mischgebiet sind gem. § 1 Abs.7 i.V. mit Abs. 9 BauNVO Wohnnutzungen, sofern sie parallel zur Segeberger Chaussee angeordnet werden, nur oberhalb der Erdgeschosszone zulässig. Die Grundrisse sind dabei so zu gestalten, dass Aufenthaltsräume nur nach Süden ausgerichtet sind.
- Neben der Unterbringung in Tiefgaragen sind oberirdische Stellplätze zulässig bis zu einem Anteil von 20 % des Gesamtstellplatznachweises.
- Zur Fläche des Baugrundstücks i.S. von § 19 Abs.3 BauNVO dürfen die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (privaten Grünflächen) um die Bäume, mit angerechnet werden.
- Die in der Planzeichnung festgesetzte GRZ darf im Mischgebiet mit Anlagen gem. § 19(4) BauNVO bis zu einer GRZ von 0,6 überschritten werden.
- Oberhalb der Vollgeschosse sind, mit Ausnahme eines Staffel- oder Dachgeschosses, keine weiteren Dachaus- / aufbauten i.S. von § 20 Abs.3 Satz 2 BauNVO zulässig.
- Zu- und Abfahrten von Stellplätzen und Tiefgaragen von der Alten Landstraße in das Mischgebiet sind unzulässig. Ausnahmsweise kann bei Trennung der Stellplatzanlagen für ausschließlich wohngenutzte Teile eine Zu- und Abfahrt zugelassen werden.
- Die Flächen der zum Schutz der Bäume festgesetzten privaten Grünflächen sind von jeglichen baulichen Nebenanlagen auch bauordnungsrechtlich genehmigungsfreien und in den Abstandsflächen zulässigen Anlagen, freizuhalten.
- Von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallendes, unbelastetes Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

##### Grünplanerische Festsetzungen

- Alle als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind sofern innerhalb befestigter Flächen gelegen, mit einer offenen Vegetationsfläche von mind. 20 qm zu versehen.
- Flachdächer sind mit einer flachgründigen, extensiven Dachbegrünung zu versehen.

##### Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. § 92 LBO)

- Es sind nur grundstückbezogene Werbeanlagen (Stätte der Leistung) zulässig. Diese dürfen maximal, bis Höhe Oberkante II. Vollgeschoss errichtet werden, feststehend oder am Gebäude angebracht. Dabei dürfen Einzelanlagen eine zusammenhängende Fläche von 5 qm nicht überschreiten. Anlagen mit grellem oder wechselndem Licht sind unzulässig.

#### Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 02.09.2003. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Norderstedter Zeitung" am 10.09.2003 erfolgt. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz BauGB wurde vom 29.12.2003 bis 30.01.2004 durchgeführt. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.01.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Der Ausschuss für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr hat am 16.12.2004 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 139 Teil West Norderstedt, 2. Änderung und Ergänzung "Südlich Segeberger Chaussee 42 - 52" zwischen Segeberger Chaussee und Alte Landstraße" 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 10.01.2005 bis 10.02.2005 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 29.12.2004 in der "Norderstedter Zeitung" örtlich bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 139 Teil West Norderstedt, 2. Änderung und Ergänzung "Südlich Segeberger Chaussee 42 - 52" zwischen Segeberger Chaussee und Alte Landstraße", bestehend aus der Planzeichnung ( Teil A ) und dem Text ( Teil B ) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02.05.2005 bis 17.05.2005 während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen. Die erneute öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 20.04.2005 in der "Norderstedter Zeitung", örtlich bekannt gemacht. Dabei wurde mitgeteilt, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können.
 

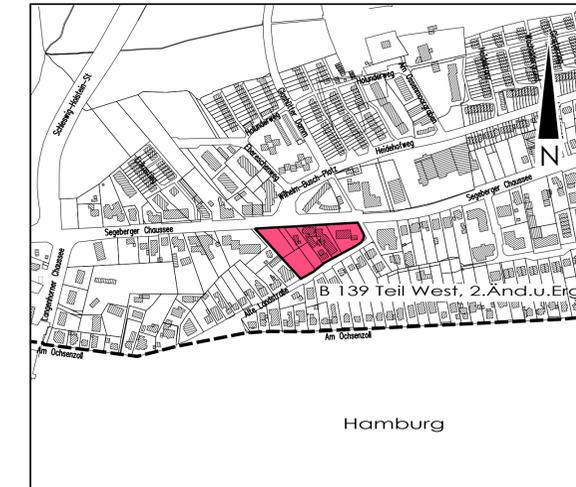
Norderstedt, den 27.06.2005		Stadt Norderstedt
	LS	gez. Grote Oberbürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 25.11.2003 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.
 

Bad Segeberg, den 08.08.2005	LS	Katasteramt gez. Mißbrand
------------------------------	----	------------------------------
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 21.06.2005 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt. Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 21.06.2005 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.
 

Norderstedt, den 27.06.2005		Stadt Norderstedt
	LS	gez. Grote Oberbürgermeister
- Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.
 

Norderstedt, den 27.06.2005		Stadt Norderstedt
	LS	gez. Grote Oberbürgermeister
- Der Beschluss des Bebauungsplanes durch die Stadtvertretung und 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 07.09.2005 in der "Norderstedter Zeitung" örtlich 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 mitlin am 08.09.2005 in Kraft getreten.
 

Norderstedt, den 09.09.2005		Stadt Norderstedt
	LS	gez. Grote Oberbürgermeister



Übersichtsplan M.: 1:5000

<b>Stadt Norderstedt</b>	
Amt 60 Team 6013	Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr Stadtplanung
Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr. 139 Teil West Norderstedt, 2. Änderung und Ergänzung	
"Südlich Segeberger Chaussee Nr. 42 - 52"	
Gebiet: Zwischen Segeberger Chaussee und Alte Landstraße	
Maßstab 1:1000	Norderstedt, den 04.03.2005

Name	Datum
Bearbeitet Deutenbach	08.09.2003
Gezeichnet v.Gruchalla	08.09.2003
Ergänzt	
Geändert v.Gruchalla	18.03.2004
Geändert v.Gruchalla	August 2004
Geändert v.Gruchalla	Nov. 2004
Geändert v.Gruchalla	März 2005
Geändert	