

Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr. 289 Norderstedt "Nördliche Erweiterung Gewerbegebiet Glashütte"

Gebiet: Zwischen Fuchsmoorweg/ Hopfenweg und Hummelsbütteler Steindamm

Es gilt die Bauutzungsverordnung 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 14.12.2014 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 289 Norderstedt "Nördliche Erweiterung Gewerbegebiet Glashütte" für das Gebiet zwischen Fuchsmoorweg/ Hopfenweg und Hummelsbütteler Steindamm, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Zeichenerklärung

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlage
-------------	-------------	-----------------

- Festsetzungen (Anordnungen normativen Inhalts)**
 - Art der baulichen Nutzung**
 - Mischgebiet § 6 BauNVO
 - Gewerbegebiete § 8 BauNVO
 - Maß der baulichen Nutzung**
 - Geschossflächenzahl (Höchstmaß) § 16 ff BauNVO
 - Grundflächenzahl (Höchstmaß) § 16 ff BauNVO
 - Zahl der Vollgeschosse (Höchstmaß) § 16 ff BauNVO
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen**
 - Baugrenze § 23 Abs. 3 BauNVO
 - Verkehrsf lächen**
 - Straßenverkehrsf lächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Road- und Fußweg § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Straßenbegrenzungslinie, auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Bereich ohne Ein- und Ausfahrt § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken**
 - Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen, Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken Elektrizität § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
 - Grünflächen**
 - öffentliche Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 - Parkanlage § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
 - Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**
 - Anpflanzung von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 - Erhaltung von Bäumen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 - Umgränzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
 - Naturdenkmal, Einzelobjekt § 9 Abs. 6 BauGB
 - Sonstige Planzeichen**
 - Mit Fahrechten (Hj) zu bebaubare Flächen zu Gunsten des landschaftlichen Wertes § 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 § 14 Abs. 5 BauNVO
 - Lärmpegelbereich V § 9 Abs. 7 BauGB
 - 2. nachrichtliche Übernahme**
 - Räche zur Erhaltung von Knicks nach § 21 Abs. 1 LNatSchG
 - Knickschutzbereich
 - 3. Darstellung ohne Normcharakter**
 - Erhaltenswerte Bäume außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Vorhandene Flurstücksgrenzen
 - Bezeichnung des Baugeländes/ Flurstückbezeichnung
 - Flurgrenze
 - Vorhandene bauliche Anlagen
 - Künftig fortlaufende bauliche Anlagen
 - Standard Baum
 - Akkaden und Durchgänge
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs eines angrenzenden Bebauungsplans

Teil B - Textl -

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- In den Gewerbegebieten sind nicht zulässig:
 - Läden und Einzelhandelsbetriebe
 - Spiel- und Automatenbetriebe sowie Spielkasinos
 - Verkaufsstellen und Geschäftsbüros, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind
 - Tankstellen (mit Ausnahme von Betriebsbetriebsstellen)
 - Schnellgasstellen, die auch über sogenannte Autoschalter verkaufen (Drive-In-Restaurants)
- In dem Mischgebiet sind nicht zulässig:
 - Läden und Einzelhandelsbetriebe
 - Gastenautobetriebe
 - Tankstellen
 - Verkaufsstellen
 - Schnellgasstellen, die auch über sogenannte Autoschalter verkaufen (Drive-In-Restaurants)
- Ausnahmevoraussetzungen in den Gewerbegebieten und in dem Mischgebiet Verkaufsstellen bis max. 150 m² zugelassen werden, wenn es sich um Flächen für einen Verkauf von auf dem Grundstück anzuliegenden produzierten Betriebsmitteln (§ 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO)
- In den Gewerbegebieten sind Lagerplätze zulässig, wenn sie zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen hin durch bauliche oder gestalterische Maßnahmen abgesichert werden (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- In dem Gewerbegebiet Nr. 1 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die Emissionskontingente (EK) (bezogen auf 1m²) von 45 dB(A) nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) nicht überschreiten (§ 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO)
- In den Gewerbegebieten Nr. 2 und 3 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die Emissionskontingente (EK) (bezogen auf 1m²) von 55 dB(A) nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) nicht überschreiten (§ 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO)
- In dem Gewerbegebiet Nr. 4 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die Emissionskontingente (EK) (bezogen auf 1m²) von 55 dB(A) nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) nicht überschreiten (§ 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO)
- Die Prüfung der Einhaltung erfolgt in Anlehnung an DIN 45691:2006-12 Abschnitt 5. Die Immissionsprognosen sind abweichend von der DIN 45691:2006-12 wie folgt durchzuführen:
 - Abbildung der maximal zulässigen Bebauungsstruktur für den jeweiligen Betriebs- als den festgestellten maximal zulässigen Emissionskontingenten mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9163 (Berechnung in A-Richtung, ohne Berücksichtigung der Gebäudedichten, der Meteorologiekonstante, des Ruhezeitenzuschlags, weiterer Abschattungen sowie Reflexionen im Planungsbereich, Lärmverhöre 1 m über Gelände)
 - Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose auf Grundlage der 14 Lärm mit dem Ziel, die unter 1) ermittelten maximal zulässigen Bebauungsparameter für den betrachteten Betriebs zu unterschreiten.
 - Ein Konsistenznachweis nach dem schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Bebauungsplan die Immissionshöhen an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 13 dB(A) unterschreitet (Bewertungsplan).

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- In den Gewerbegebieten darf die Höhe von baulichen Anlagen von 12 m nicht überschritten werden (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
- Der Regessanzfaktor für die festgestellten Höhen baulichen Anlagen ist die Oberfläche der Fahrbahnfläche des dem Baugrundstück nächstgelegenen Straßenquerschnitts der öffentlichen Verkehrsfläche (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
- In den Gewerbegebieten können die festgesetzten Gebäudemaximalhöhen bei untergeordneten Gebäudeteilen - maximal 10% der Geschosshöhe - um bis zu 3,0 m überschritten werden (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
- In den Gewerbegebieten ist je Grundstück nur eine Zufahrt zulässig
- Die Erschließung der Gewerbegrundstücke ist ausschließlich über die im Bebauungsplan festgesetzte Planstraße zulässig

3. Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6 BauNVO)

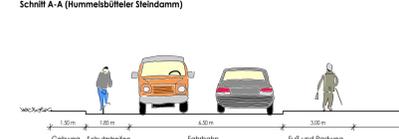
- Stellplätze, Carports, Garagen, Gemeinschaftsanlagen und Nebenanlagen sind zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der vollen Baugrenze nicht zulässig (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
- In den Baugeländen 3, 4 und 5 sind im Bereich der festgesetzten Bäume untergeordnete Nebenanlagen erst in einem Abstand von 5 Metern (ab Konenbreite) zulässig
- Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 - In dem Mischgebiet sind die Grundstücksflächen und Stellplatzflächen mit wasser- und luftschallschützendem Aufbau herzustellen. Das Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 - In den Gewerbegebieten sind die Grundstücksflächen, Hof-, Lager- und Stellplatzflächen sowie die öffentlichen Verkehrsflächen und Parkplätze zu versiegeln und in wasser- und luftschallschützendem Aufbau herzustellen. Das Oberflächenwasser ist vollständig in das Regenwasser einzuleiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
 - Die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf mind. 0,5 m Tiefe auf allen nicht überbauten Flächen wiederherzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Straßenquerschnitte

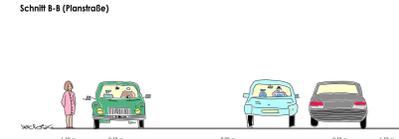
Darstellung ohne Normcharakter

M 1:100

Schnitt A-A (Hummelsbütteler Steindamm)



Schnitt B-B (Planstraße)



Schnitt C-C (Hummelsbütteler Steindamm)



Schnitt D-D (Hummelsbütteler Steindamm)



Schnitt E-E (Hopfenweg)

5. Maßnahmen zum Schutz vor Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- In den Gewerbegebieten sind 20% der nicht überbauten Grundstücksfläche mit einheimischen, standortgerechten Bäumen oder Sträuchern (Pflanzliste) zu bepflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)
- Die Knick- und Strauchschicht im Knick ist zu einem einkeimigen, artreichen Bestand zu entwickeln (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Die Knickschuttbereiche sind als extensive Grün- und Krautflur anzulegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)
- Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbezeichnung Parkanlage sind naturnah anzulegen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und b BauGB)

6. Immissionschutz: Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- Für die in der Planzeichnung dargestellten (Lärmpegelbereich sind für Außenbauteile der Gebäude Mindestschalldämmmaß $R_{w,ext}$ gem. DIN 4109, Schallschutz im Hochbau für Neu- und Altbau) einzuhalten. Für rückwärtige Straßenbegrenzungslinien gelten jeweils eine Stufe niedrigere (Lärmpegelbereiche) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- | Lärmpegelbereich (LpB) | Möglicher Außenlärmschutz (dB(A)) | Erforderliches bereinigtes Schalldämmmaß der Außenbauteile (R _{w,ext}) |
|------------------------|-----------------------------------|--|
| II | 41 bis 45 dB | 35 |
| | 46 bis 50 dB | 40 |
| IV | 51 bis 55 dB | 45 |
| | 56 bis 60 dB | 50 |

7. Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Für festgesetzte Anpflanzungen sind einheimische, standortgerechte Pflanzensorten zu verwenden (gem. Pflanzliste) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Bei der Einrichtung von ebenerdigen Stellplatzanlagen ist nach § 3 StraßBauNVO mindestens ein Laubbäumchen gem. Pflanzliste in einer offenen Vegetationsfläche von mind. 1,7 m² zu pflanzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Für festgesetzte Anpflanzungen sind Pflanzengruben mit mindestens 12 cm durchzunehmendem Raum bei einer Breite von mind. 2,0 m und einer Tiefe von mind. 1,5 m herzustellen. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Standorte für Leuchten, Radstationen etc. sind innerhalb der Baumkronen nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Für die zu erhaltenden Gehölze sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Umfang und Charakter der Pflanzung erhalten bleibt. Außerdem die Straßenverkehrsflächen sind Gehölzabfuhrungen oder Abgräben im Korridorbereich der Bäume unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

8. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

- Im gesamten Plangebiet sind Werbemaßnahmen nur an der Stelle der eigenen Leistung als Fachwerbeanlagen an der Erschließungsstraße zugewandten Hausfassade zulässig
- Ausnahmevoraussetzungen in den Gewerbegebieten sind: zugewandten, die Inhaber und Art der gewerblichen Betriebe kennzeichnen und auf einer Tafel (Hilfsschilder) zusammengefasst sind (§ 92 Abs. 1 Nr. 1 LBO SH)
- Großwerbetafeln und Werbemaßnahmen oberhalb der Dachkante sind unzulässig (§ 92 Abs. 1 Nr. 1 LBO SH)
- Alle Werbemaßnahmen sind blendfrei auszuführen (§ 92 Abs. 1 Nr. 1 LBO SH)
- Sichtschutzbäume zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sowie zu den öffentlichen Grünflächen sind unzulässig
- Im Mischgebiet sind für zum öffentlichen Straßenraum ausgerichtete Grundstücksbefriedungen ausschließlich Hecken aus Laubbäumen gem. Pflanzliste, in die Drahtzaune integriert sein können, zulässig (§ 92 Abs. 1 Nr. 3 LBO SH)

Verfahrensvermerke

1. Aufgeht auf Grund des Aufstellungsbeschlusses des Ausschusses für Stadtentwicklung und Verkehr vom 17.11.2011. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der "Norderstede Zeitung" am 28.12.2011 erfolgt.

Die förmliche Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am 17.01.2012 und vom 18.01.2012 bis 15.02.2012 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 LVmV § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 13.01.2012 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 22.08.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Ausschuss für Stadtentwicklung und Verkehr hat am 03.07.2014 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Ausfertigung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom 10.09.2014 bis 10.10.2014 während der Beratungen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt.

Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegung auf dem Internetportal schifflich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 27.08.2014 in der "Norderstede Zeitung" öffentlich bekannt gemacht.

Die Stadtvertretung hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 14.12.2014 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Norderstedt, den 14.01.2015 Stadt Norderstedt

gez. Grote D5
Oberbürgermeister

2. Der kollektive Bestand am 28.10.2014 sowie die geometrischen Festsetzungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Bad Segeberg, den 04.02.2015 Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein

gez. Jürg Wolke D5
Oberbürgermeister

3. Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Norderstedt, den 14.01.2015 Stadt Norderstedt

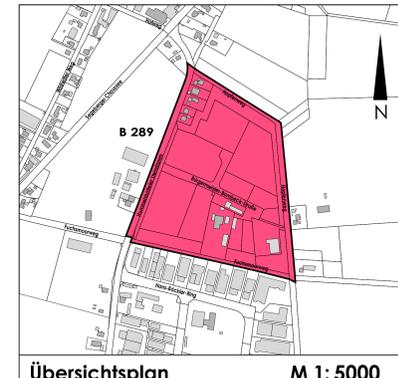
gez. Grote D5
Oberbürgermeister

4. Der Beschluss des Bebauungsplans durch die Stadtvertretung und die Straß, bei der der Plan mit Begründung (und zusammenfassender Erklärung) auf Dauer während der Dienststunden von den Messern des öffentlichen Messdienstes genehmigt werden, in der Besondereinrichtung ist auf die Möglichkeit einer Verletzung von Verkehrs- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwicklung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Einspruchsgegenstände geltend zu machen und das förmliche dieser Anträge (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtsvorschriften des 4 Abs. 3 Gemeindeordnung (GO) wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mit dem 22.01.2015 in Kraft getreten.

Norderstedt, den 26.01.2015 Stadt Norderstedt

gez. Grote D5
Oberbürgermeister



Übersichtsplan M 1: 5000

Stadt Norderstedt		Stadtplanung	
Amt 60 Fachbereich 601 Team 6013	Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr	Planung	
		Gezeichnet	29.12.2010
		Ergrünt	18.02.2012
		Geändert	06.06.2014
		Geändert	
		Geändert	
Maßstab 1:1000		Norderstedt, den 20.10.2014	

Satzung der Stadt Norderstedt über den Bebauungsplan Nr. 289 Norderstedt "Nördliche Erweiterung Gewerbegebiet Glashütte" Gebiet: zwischen Fuchsmoorweg/ Hopfenweg und Hummelsbütteler Steindamm