Bebauungsplan Nr. 8 Glashütte, 9. Änderung

„*Glashütter Markt zwischen Segeberger Chaussee und Mittelstraße*“

Teil B – Text – ENTWURF

Planungsrechtliche Festsetzungen

Es gilt die Baunutzungsverordnung von 2017 in der zuletzt geänderten Fassung.

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

1.1 In dem Mischgebiet sind die allgemein zulässigen Nutzungen Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) sowie Nr. 8 (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2) nach § 6 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig.

1.2 In dem Mischgebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

1.3 In dem Mischgebiet sind sonstige Gewerbebetriebe mit den Zweckbestimmungen: Verkaufsräume bzw. Verkaufsflächen sowie Vorführungs- oder Geschäftsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln oder auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, grundsätzlich ausgeschlossen.

1.4 In dem Mischgebiet sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO unzulässig.

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

2.1 Tiefgaragen- und Kellergeschosse bleiben bei der Bestimmung der Vollgeschosse unberücksichtigt.

2.2 In dem Mischgebiet ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, einschließlich genehmigungsfreier baulicher Anlagen gemäß Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO), sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z. B. Tiefgaragen), bis zu einer GRZ von 0,9 zulässig.

2.3 Die maximale Gebäudehöhe kann ausnahmsweise durch untergeordnete Dach- und Technikaufbauten, ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, um bis zu 2,00 m überschritten werden, wenn diese zusammengenommen maximal 30 % der jeweiligen Dachfläche in Anspruch nehmen.

2.4 Die maximale Gebäudehöhe kann ausnahmsweise durch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie um bis zu 1,00 m überschritten werden, wenn die Anlagen einen Abstand von mindestens 1,50 m zur Gebäudekante einhalten.

Anlage 5: zur Vorlage Nr. B 26/0432 des StuV am 05.11.2026
Hier: Entwurf Teil B - Text

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche ist ausschließlich ein Gebäude mit einer Länge von mindestens 150,00 m zulässig. Das Gebäude ist in abweichender Bauweise mit Grenzabstand zu den östlichen und westlichen Plangebietsgrenzen zu errichten.

4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, einschließlich Tiefgaragen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14 BauNVO)

4.1 Stellplätze sind ausschließlich in Tiefgaragen und auf den dafür vorgesehenen Flächen zulässig.

4.2 Unterirdische Stellplätze in Tiefgaragen sind nur innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Ausnahmsweise ist eine geringfügige Überschreitung von bis zu 0,50 m zulässig, wenn ein Abstand von mindestens 3,50 m zur Kronentraufe der zur Anpflanzung festgesetzten oder der in das Plangebiet hereinragenden Bäumen eingehalten wird.

4.3 Innerhalb eines 3,00 m breiten Streifens entlang der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind im Baugebiet Nebenanlagen, Garagen und Carports, die höher als 1,50 m sind, unzulässig. Ausgenommen davon sind die zur Entsorgung notwendigen Müllsammelstellen.

5 Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

5.1 Zufahrten und Ausfahrten zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Zufahrtsbereiche zulässig. Außerhalb dieser Bereiche sind Zufahrten und Ausfahrten unzulässig.

6 Gebiete mit Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien bei der Errichtung von Gebäuden und sonstiger baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

6.1 Sofern Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie auf flach geneigten Dächern mit einer Dachneigung von bis zu 10° von Hauptgebäuden errichtet werden, sind diese generell aufgeständert herzustellen. Unterhalb dieser Anlagen ist eine extensive Dachbegrünung, welche mindestens eine 10 cm starke durchwurzelbare Substratschicht aufweist, umzusetzen.

7 Erhaltungsgebot von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

7.1 Innerhalb der in den Geltungsbereich hineinragenden Kronenbereiche einschließlich eines 1,50 m breiten Schutzstreifens der angrenzenden, vorhandenen Bäume sind temporäre und dauerhafte Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, Nebenanlagen (auch bauordnungsrechtlich genehmigungsfreie und in den Abstandsflächen

zulässige Anlagen), Stellplätze, Zuwegungen und Feuerwehrzufahrten und sonstige Versiegelungen unzulässig. Ausnahmsweise kann der Schutzbereich für erforderliche temporäre Abgrabungen, Feuerwehrzufahrten, Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Wege unterschritten werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass der Erhalt der vorgenannten Bäume durch geeignete Maßnahmen wie z. B. fachgerechten Kronenschnitt und/oder fachgerechte Wurzelbehandlung gesichert ist und wenn die in diesem Rahmen durchzuführenden Maßnahmen durchweg unter dauerhafter baumgutachterlicher Begleitung erfolgen.

8 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

8.1 Für die mit Anpflanzungsbindung festgesetzten Gehölze sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen (gemäß Pflanzliste in der Anlage zur Begründung) an derselben Stelle vorzunehmen.

8.2 Ausnahmsweise können die festgesetzten Baumstandorte um bis zu 5,00 m variiert werden, wenn sich die Anzahl der Bäume dadurch nicht verringert.

8.3 Für festgesetzte anzupflanzende Bäume sind Pflanzgruben mit geeignetem Substrat mit mindestens 12,00 m³ durchwurzelbaren Raumes bei einer Breite von mindestens 2,00 m und einer Tiefe von mindestens 1,50 m herzustellen. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern.

8.4 Standorte für Leuchten, Verkehrsschilder etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.

8.5 Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, gärtnerisch anzulegen und als Versickerungsflächen für Oberflächenwasser nutzbar zu machen.

8.6 Die nicht überbauten Teile von Tiefgaragen mit Ausnahme von Zuwegungen und Terrassenbereichen sind dauerhaft intensiv zu begrünen. Die Mindestüberdeckung mit Boden/Substrat muss 0,80 m betragen. Im Bereich der Baumpflanzungen ist eine Mindestdicke der Vegetationsschicht von 1,00 m auf einer Fläche von mindestens 12,00 m² je Baum vorzusehen.

8.7 Tiefgaragenzufahrten sind mit berankten Pergolen zu überspannen. Sichtbare Außenwände sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen (gemäß Pflanzenliste siehe Begründung).

8.8 Freistehende Müllsammelbehälter, Standorte für Recyclingbehälter und Flächen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind durch Hecken in voller Höhe einzugrünen (gemäß Pflanzenliste siehe Begründung).

8.9 Dächer von Hauptgebäuden sind, soweit sie nicht als Dachterrassen genutzt werden, zu mindestens 50 %, jedoch insgesamt auf mindestens 800 m² Dachfläche, mit einer extensiven Dachbegrünung, welche mindestens eine 10 cm starke durchwurzelbare Substratschicht aufweist, zu versehen. Aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der

solaren Strahlungsenergie können über dieser extensiven Dachbegrünung hergestellt werden.

9 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 i. V. m. Nr. 25a und b BauGB)

9.1 Den Eingriffen in das Schutzgut Boden werden 371 Ökopunkte aus dem Ökokonto Wittmoor 3 der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein (Gemarkung Glashütte, Flur 13, Flurstücke 3/2, 3/3, 14/2, 14/3) mit den Zielbiotoptypen Nassgrünland, Feuchtgrünland und Mesophiles Grünland zugeordnet. Diese Flächen werden anteilig dem Bebauungsplan Nr. 8 Glashütte, 9. Änderung „Glashütter Markt zwischen Segeberger Chaussee und Mittelstraße“ zugeordnet.

10 Maßnahmen zum Schutz für Boden und Wasserhaushalt (§ 9 Abs. 1 Nr. 14, 16 d) und 20 BauGB)

10.1 Das anfallende Niederschlagswasser ist über den Regenwasserkanal in der Mittelstraße abzuleiten. Die erforderlichen Rückhalteanlagen sind so zu bemessen und herzustellen, dass eine schadlose Ableitung des Niederschlagswassers gewährleistet ist.

10.2 Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht über- und unterbauten Flächen wiederherzustellen.

10.3 Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtenwasser führen, sind nicht zulässig.

10.4 Die Entnahme von Grundwasser zu Nutzungszwecken ist erst nach dem Nachweis der Unbedenklichkeit zulässig.

11 Immissionsschutz - Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

11.1 Durch eine geeignete Grundrissgestaltung sind die Fenster der Wohn- und Schlafräume diametral zur Segeberger Chaussee (lärmabgewandt) zu orientieren. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an der lärmabgewandten Gebäudeseite nicht möglich ist, sind vorrangig die Fenster der Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Für den in der Planzeichnung mit „A“ gekennzeichneten Fassadenabschnitt [Beurteilungspegel nachts ≥ 60 dB(A)] gilt: Schlafräume und Kinderzimmer sind dort nicht anzuordnen, sofern nicht wenigstens vor einem dem Raum zugehörigen Fenster ein Beurteilungspegel von < 60 dB(A) im Nachtzeitraum (22:00-6:00 Uhr) nachgewiesen werden kann.

11.2 Für den in der Planzeichnung mit „B“ gekennzeichneten Fassadenabschnitt [Beurteilungspegel Tag größer 60 dB(A)] gilt: Außenwohnbereiche wie z. B. Balkone, Loggien oder Terrassen sind dort nicht vorzusehen. Werden hier dennoch Außenwohnbereiche angeordnet, ist in der Mitte des Außenwohnbereiches in einer

Höhe von 1,2 m über der Fußbodenoberkante ein Beurteilungspegel von < 61 dB(A) nachzuweisen.

11.3 Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist nach Gleichung 6 der DIN 4109: 2018-01, Teil 1 (Kapitel 7.1) zu bestimmen und nachzuweisen. Zur Umsetzung von Satz 1 sind die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1: 2018-01 und DIN 4109-2: 2018-01 in der Nebenzeichnung getrennt für Räume, die überwiegend und die nicht überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, festgesetzt.

11.4 Zum Schutz der Nachtruhe in Schlaf- und Kinderzimmern, deren Fenster ausschließlich zu dem mit „B“ gekennzeichneten Fassadenabschnitt orientiert sind, sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, geeignete Weise sichergestellt werden kann.

11.5 Von den Festsetzungen 11.1 bis 11.4 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.



***Nebenzeichnung** mit maßgeblichen Außenlärmpegeln Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1: 2018-01 und DIN 4109-2: 2018-01*

12 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 86 LBO 2021)

12.1 Für Einfriedungen zur Abgrenzung des Mischgebietes zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,50 m aus heimischen Laubgehölzen (gemäß Pflanzenliste siehe Begründung) zulässig. Eine Integration von Drahtzäunen in die Hecken ist zulässig. Im unmittelbaren Zufahrtsbereich von Tiefgaragen und Stellplatzanlagen dürfen Hecken (gemäß Pflanzenliste siehe Begründung) nur eine maximale Höhe von 0,80 m haben. Lamellen- und Flechtzäune sind generell unzulässig.

12.2 Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung als Flachwerbeanlage an der Hausfassade zulässig. Die Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind unzulässig.

Hinweise:

1. Zu diesem Bebauungsplan gehört eine textliche Begründung, einschließlich Umweltbericht. Weitere Ausführungen und Hinweise zu Themen wie Artenschutz und Baumschutz sind hier nachzulesen.
2. Es gilt die Satzung der Stadt Norderstedt zum Schutze des Baumbestandes vom 01.09.2016.
3. Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Langenhorn-Glashütte. Auf die Vorschriften der Verordnung über das Wasserschutzgebiet Langenhorn-Glashütte vom 27. Januar 2010, in der zuletzt geänderten Fassung, wird hingewiesen. Das Plangebiet befindet sich in der Schutzzone III.
4. Zu erhaltende Gehölze sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (gemäß DIN 18920, R SBB). Die Wurzelbereiche (= Kronentraufbereich plus 1,50 m) sind von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten. Bei Grundwasserabsenkungen, die länger als drei Wochen andauern, ist eine Bewässerung der im Wirkungsbereich befindlichen Baumbestände vorzusehen.
5. Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
6. Aus Artenschutzgründen sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:
    - Fällung von Gehölzen im Zeitraum vom 1.10. bis zum 28./29.2., bei Einzelbäumen mit > 30 cm Stammdurchmesser erst ab 1.12. bzw. außerhalb dieses Zeitraums nur nach vorheriger Begutachtung und Ausschluss von Fledermausvorkommen durch eine fachkundige Person.
    - Gebäudeabrisse nur nach vorheriger Überprüfung durch eine fachkundige Person und Ausschluss eines Besatzes durch Fledermäuse und Brutvögel.
    - Im Mischgebiet sind jeweils drei Nistkästen für Haussperlinge, drei Nistkästen für Mauersegler und drei Fledermauskästen an artenschutzfachlich geeigneten Stellen fachgerecht zu integrieren und dauerhaft zu unterhalten.

7. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind gemäß § 15 DSchG der Grundstückseigentümer oder der Leiter der Arbeiten.

8. Die genannten DIN-Vorschriften können bei der Stadt Norderstedt im Bereich Stadtplanung, Rathausallee 50, 22846 Norderstedt zu den Öffnungszeiten des Rathauses eingesehen werden.