

Bebauungsplan Nr. 218 Norderstedt 1. Änderung „Schützenwall-Süd“ **Hier: textliche Zusammenfassung der wichtigsten Eckdaten**

Aktuelles Planungsrecht

Bebauungsplan Nr. 218 Norderstedt „Stonsdorf“

- Festsetzung der Straßenverkehrsfläche des Schützenwall zwischen Langenharmer Weg und Stormarnstraße („Schützenwall-Süd“) als Straßenverkehrsfläche
- Festsetzung der westlich und östlich angrenzenden Grundstücke als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO mit Nutzungseinschränkungen
- Maximale Gebäudehöhe entlang Langenharmer Weg von 9 m und im übrigen Bereich von 12 m
- GRZ 0,8
- GFZ 1,2
- Festsetzungen von Lärmpegelbereichen
- Festsetzungen von erhaltenswertem Baumbestand bzw. Neupflanzungen

Planungsziele

- Die planungsrechtliche Umwidmung von Straßenverkehrsfläche in Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO für den Bereich des Schützenwalls zwischen Langenharmer Weg und Stormarnstraße.
 - Sicherung einer Rad- und Fußgängerverbindung an der östlichen Plangebietsgrenze.
 - Sicherung des Baumbestandes und des Anpflanzungsgebotes entlang der Straßenverkehrsflächen
 - Sicherung der Zugänglichkeit von Leitungen

Planungsrechtliche Festsetzungen

Soweit für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 218 Norderstedt 1. Änderung relevant, sollen die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 218 Norderstedt „Stonsdorf“ übernommen werden, ggf. sind im weiteren Verfahren Anpassungen erforderlich:

TEXT

ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1)1 BauGB)

1. Die gemäß § 8 BauNVO in den **Gewerbegebieten** allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden wie folgt eingeschränkt (§ 1 Abs. 5 BauNVO):
Unzulässig sind in allen Gewerbegebieten
 - Tankstellen mit Ausnahme von Betriebstankstellen
 - Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, Diskotheken und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeit dienen, sowie Verkaufsräume und Verkaufsflächen. Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist. (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)
 - Gastronomische Betriebe, die überwiegend auf motorisierte Kunden eingerichtet sind (Drive-In-Restaurants)
 - Einzelhandelsbetriebe.Verkaufsstellen von ansässigen produzierenden Betrieben sind ausnahmsweise auf den Betriebsgrundstücken bis zu maximal 10 % der Produktionsfläche oder maximal 100 qm zulässig (§ 1 (5) und (9) BauNVO) und dies nur im Zusammenhang mit einer auf dem Betriebsgrundstück stattfindenden Produktion bzw. Lagerung.
Davon abweichend sind auf der mit B gekennzeichneten Fläche die Einzelhandelsnutzungen "Getränkemarkt" mit max. 500 qm Verkaufsfläche und "Tierfutter" mit max. 700 qm Verkaufsfläche zulässig.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1)1 BauGB)

2. Bezugspunkt für die in Teil A - Planzeichnung - angegebenen Gebäudehöhen ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude und mit + 0,00 m die Oberkante, der Straße, die das Grundstück erschließt, gemessen in der Mitte der Grundstücksfront.
3. Im Einzelfall können die in Teil A - Planzeichnung - angegebenen maximal zulässigen Gebäudehöhen ausnahmsweise von Gebäudeteilen, die im Verhältnis zum gesamten Baukörper nur von untergeordneter Größe sind, um bis zu 3,50 m überschritten werden, wie z. B. Schornsteine und Lüftungsanlagen (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHEN (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

4. Außerhalb der überbaubaren Flächen zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind untergeordnete Nebenanlagen gem. § 23 (5) BauNVO und die nach Landesrecht genehmigungsfreien Nebenanlagen sowie Garagen ausgeschlossen.

MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) Nr.20 BauGB)

5. Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen unversiegelten Flächen wieder herzustellen.

HINWEIS

Der gesamte Geltungsbereich liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Norderstedt.
Die Verordnung ist seit dem 01.02.1999 in Kraft. Auf die Vorschriften der Verordnung wird verwiesen.

ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25a+b BauGB)

6. Zu erhaltende Gehölze sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (gemäß DIN 18920, RAS-LG-4) und von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten. Ver- und Entsorgungsleitungen sind grundsätzlich außerhalb der Wurzelbereiche der zu erhaltenden Bäume zu verlegen.
7. Dauerhafte Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen sind im Wurzelbereich (Kronentraufbereich plus 2 m) festgesetzter Bäume unzulässig.
8. Zu erhaltende Bäume in zukünftig befestigten Flächen sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 12 qm zu versehen, die gegen Überfahren zu sichern ist.

HINWEIS

Notwendige Fällarbeiten sind aus artenschutzrechtlichen Gründen außerhalb der Verbotsfrist zwischen dem 15. März und dem 30. September vorzunehmen, im Hinblick auf den Fledermausschutz ab dem 1. November, soweit Überhänger bzw. Einzelbäume betroffen sind.

9. Für festgesetzte Anpflanzungen sowie Ersatzpflanzungen sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden:
 - a)Baumpflanzungen:
auf öffentlichen Verkehrsflächen:
Hochstämme, 4 x verpflanzt, mit Drahtballen, 20-25 cm Stammumfang
auf privaten Grundstücken:
Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 18-20 cm Stammumfang
 - b)flächige Anpflanzungen im öffentlichen und privaten Raum:
Baumarten: Heister, 2x verpflanzt, 125/150 cm
Straucharten: Sträucher, 2x verpflanzt, 60/100 cm
Die Pflanzung ist mit einer Pflanzdichte von 1 Pflanze pro 1,5 qm vorzunehmen.
 - c)Hecken (Laubgehölzarten)
leichte Heckenpflanzen, geschnitten, 1x verpflanzt, 100/ 125 cm
10. Bei den festgesetzten Anpflanzungen von Einzelbäumen kann eine Verschiebung um bis zu 5 m vorgenommen werden.
11. Für alle neu zu pflanzenden Bäume sind Pflanzgruben mit mindestens 12 qm 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. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen.
12. Soweit in der Planzeichnung in den Vorgartenbereichen der Grundstücke keine speziellen Festsetzungen mit der Pflicht zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern getroffen sind, ist ein mindestens vier Meter tiefer Streifen der Vorgartenzone in voller Breite unter Verwendung landschaftstypischer und standortgerechter Gehölze zu bepflanzen oder als gehölzbestandene Grünfläche (Rasen- oder Staudenpflanzung) anzulegen.
13. Die Pflicht zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entfällt im Bereich der Grundstückszufahrten.

FÜR DIE ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BImSchG ZU TREFFENDE BAULICHE UND SONSTIGE TECHNISCHE VORKEHRUNGEN (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

14. Schutz des Plangebiets vor Verkehrslärm

Zum Schutz von Büro- und Wohnnutzungen vor Verkehrslärm werden die in der Planzeichnung eingezeichneten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau festgesetzt. Die dargestellten Lärmpegelbereiche entsprechen folgenden Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel La	Erforderliches bewertes Schalldämmmaß der Außenbauteile 1) R _{w,res}	
		Wohnräume	Büroräume 2)
	dB (A)	dB (A)	
III	61 - 65	35	30
IV	66 - 70	40	35
V	71 - 75	45	40

1) resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

2) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

In den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG sind die Wohn- und Schlafräume sowie die den Gebäuden zugeordneten Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen.

Soweit dies nicht möglich ist, sind für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Die Maßnahmen sind bei Neubau-, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen durchzuführen.

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

15. Schutz vor Gewerbelärm

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 218 nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Geräusche Die in den jeweiligen Tabellen (s. Planzeichnung - Teil A -) angegebenen Emissionskontingente LEK,i,k nach DIN nachts (22:00 - 6:00 Uhr) mit Bezug auf die westlich des Geltungsbereichs und im Geltungsbereich markierten Bereiche nicht überschreiten (§1 (4) Satz 1 Ziffer 1 BauNVO):

- Bereich 1 - B-Plan Nr. 246 - WA
- Bereich 2 - B-Plan Nr. 229 - WR
- Bereich 3 - B-Plan Nr. 218 - WA
- B-Plan Nr. 24 - WR

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:

1. Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den jeweiligen Betrieb aus den festgesetzten maximal zulässigen Emissionskontingenten mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 (Berechnung in A-Pegeln, ohne Berücksichtigung der Geländehöhen, der Meteorologiekorrektur, weiterer Abschirmungen sowie Reflexionen im Plangeltungsbereich, Lärmquellenhöhe 1 m über Gelände)
2. Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose auf Grundlage der TA Lärm mit dem Ziel, die unter 1.) ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den betrachteten Betrieb zu unterschreiten.

Im Baugenehmigungsverfahren bzw. BImSchG-Verfahren ist die Einhaltung der Emissionskontingente LEK bezogen auf die Bereich 1,2 und 3 nachzuweisen.

HINWEIS

Im gesamten Geltungsbereich ist damit zu rechnen, dass die Flächen erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. M. § 92 LBO)

ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

1. Fassaden- und Dachgestaltung in Leuchtfarben sind nicht zulässig.

WERBEANLAGEN

2. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die senkrechten und horizontalen Bauglieder weder überschreiten noch überschneiden.
3. Freistehende Werbeanlagen dürfen die Höhe von 4,0 m und eine Fläche von maximal 10 qm nicht überschreiten.
4. Fahnenmasten dürfen die Höhe von 8,0 m nicht überschreiten.
5. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben. Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen.

HINWEIS

Im gesamten Geltungsbereich ist damit zu rechnen, dass die Flächen erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können.