

---

**Anlage 5:** zur Vorlage Nr.: B 16/0091 des Stuv am 19.05.2016

**Betreff:** Bebauungsplan Nr. 297 "Westlich Moorbekstraße"

**Hier:** Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 297,  
Stand: 27.04.2016

## **B-Plan 297 Norderstedt „Westlich Moorbekstraße“**

### **Teil B - Text**

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

- 1.1. Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

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

- 2.1. Die Oberkante des Erdgeschossfertigfußbodens der Gebäude darf die Höhenlage der Mitte der angrenzenden Erschließungsstraße, gemessen lotrecht von der jeweiligen Gebäudemitte, um nicht mehr als 0,5 m überschreiten.
- 2.2. Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch Dach- und Technikaufbauten sowie Solaranlagen ist um bis zu maximal 2 m zulässig.
- 2.3. Garagen- und Kellergeschosse bleiben bei der Bestimmung der Vollgeschosse unberücksichtigt.

#### **3. Nebenanlagen, Stellplätze, Carport und Garagen, einschließlich Tiefgaragen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

- 3.1. Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- 3.2. Unterirdische Stellplätze in Tiefgaragen sind innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- 3.3. Innerhalb eines 5 m breiten Streifens entlang der angrenzenden Erschließungsstraßen, gemessen ab der Grenze des Geltungsbereiches, sind Nebenanlagen, die höher als 1,5 m sind, nicht zulässig.
- 3.4. In den allgemeinen Wohngebieten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen nur bis zu einer Größe von maximal 20 cbm zulässig.

#### **4. Anpflanzungsgebote (§ 9 (1) 25 a BauGB)**

- 4.1. Für die mit Anpflanzungs- oder Erhaltungsbindung festgesetzten Gehölze sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen gem. Pflanzliste (vgl. Anlage zur Begründung) vorzunehmen.
- 4.2. Auf oberirdischen Stell- und Parkplatzflächen ist je vier angefangener Stellplätze mindestens ein mittelkroniger Laubbaum gem. Pflanzliste (vgl. Anlage zur Begründung) zu pflanzen. Die Stellplatzfläche ist durch eine Hecke gem. Pflanzliste einzufassen.
- 4.3. Innerhalb von befestigten Flächen sind Pflanzgruben mit geeignetem Substrat mit mindestens 12 cbm 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. Standorte für Leuchten, Trafostationen etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.

- 4.4. Dachflächen sind extensiv zu begrünen, soweit keine technischen Anlagen für die Nutzung solarer Strahlung oder technische Aufbauten für kontrollierte Be- und Entlüftungsanlagen erforderlich sind.
- 4.5. Dächer von Nebenanlagen, Garagen, Carports und Carportanlagen mit Flach oder flach geneigtem Dach bis 10° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Carports und Garagen sind durch Kletter- und Schlingpflanzen dauerhaft gem. Pflanzliste zu begrünen (vgl. Anlage zur Begründung).
- 4.6. Nicht überbaute Tiefgaragenbereiche müssen mit Ausnahme von Zuwegungen und Terrassenbereichen eine Erdschichtüberdeckung von mindestens 0,50 m aufweisen und begrünt werden.
- 4.7. Tiefgaragenzufahrten sind mit Pergolen zu überspannen und mit Schling- und Kletterpflanzen gem. Pflanzliste ausreichend und dauerhaft zu begrünen.
- 4.8. Herausragende Teile von Tiefgaragen einschließlich erforderlicher Absturzsicherungen von mehr als 1,0 m Höhe sind mit Schling- und Kletterpflanzen gem. Pflanzliste dauerhaft zu begrünen (vgl. Anlage zur Begründung).
- 4.9. Freistehende Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sind gem. Pflanzliste in voller Höhe einzugrünen (vgl. Anlage zur Begründung).

## **5. Pflanzbindung (§ 9 (1) 25 b BauGB)**

- 5.1. Innerhalb der festgesetzten Kronenbereiche und der in den Geltungsbereich hineinragenden Kronenbereiche einschließlich eines 1,50 m breiten Schutzstreifens der mit Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind dauerhafte Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, Nebenanlagen (auch bauordnungsrechtlich genehmigungsfreie und in den Abstandsflächen zulässige Anlagen), Stellplätze (mit Ausnahme der festgesetzten Fläche), Terrassen, Feuerwehruzufahrten und sonstige Versiegelungen unzulässig.

## **6. Massnahmen zum Schutz für Boden und Wasserhaushalt (§ 9 (1) 16 und 20 BauGB)**

- 6.1. Oberirdische Stellplätze, Parkplätze und Zuwegungen sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind nicht zulässig.
- 6.2. Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht über- und unterbauten Flächen wieder herzustellen.
- 6.3. Unbelastetes Oberflächenwasser ist soweit technisch möglich auf den Grundstücken zu versickern.
- 6.4. Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtenwasser führen, sind nicht zulässig.

## **7. Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)**

- 7.1. In der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ sind im Traufbereich der festgesetzten Bäume das Relief und der Boden zu erhalten und jegliche bauliche Nebenanlagen, auch gemäß § 63 (1) LBO verfahrensfreie Anlagen und in Abstandsflächen zulässige Anlagen, Kinderspielflächen sowie Versiegelungen, Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig.

- 7.2. Die öffentliche Grünfläche ist als extensive Wiesenfläche zu entwickeln und mit Baum- und Strauchpflanzungen gem. Pflanzliste zu gliedern (vgl. Anlage zur Begründung).
- 7.3. Fußwege mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau sind innerhalb der privaten und öffentlichen Grünflächen zulässig.

## 8. Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)

- 8.1. Maßnahmenfläche A: Der verrohrte Abschnitt der Moorbek ist zu öffnen und naturnah zu gestalten. Das Gewässer ist auf gesamter Länge naturnah zu entwickeln. Technische Uferbefestigungen sind nicht zulässig. Beidseitig des Gewässerlaufs ist ein jeweils mindestens 3 m breiter Streifen als Uferstrandstreifen mit typischer Uferstaudenflur und Ufergehölzen zu entwickeln.
- 8.2. Maßnahmenfläche B: Die Flächen sind als extensiv gepflegte Wiesenflächen zu entwickeln und zu erhalten. Die Wiesenflächen sind alle 2 Jahre einmal im August/September zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren.
- 8.3. Den allgemeinen Wohngebieten 2 und 3 sind die Maßnahmenflächen A und B mit einem Ausgleichsflächenwert von 3.919 qm sowie die Gehölzanpflanzungen zugeordnet.
- 8.4. Dem allgemeinen Wohngebiet 1 werden für den Ausgleichsbedarf von 69 qm Maßnahmen des Ökokontos Norderbeste 2 (Nienwohlder Moor-Erweiterung) in der Gemarkung Itzstedt, Flur 02, Flurstücke 123 und 125 zugeordnet.

## 9. Immissionsschutz

Zum Schutz der Wohnnutzungen bei Neubau-, Umbau- und Ausbaumaßnahmen vor Verkehrslärm werden in dem allgemeinen Wohngebiet 1 für die nördlichen Fassaden parallel zum Friedrichsgaber Weg und für die östlichen Fassaden parallel zur Moorbekstraße die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109\* – Schallschutz im Hochbau – festgesetzt.

Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$ in dB(A)	Erforderliches Schalldämmmaß der Außenbauteile <sup>1)</sup> $R'_{w,res}$ in dB	
		Wohnräume	Büroräume <sup>2)</sup>
III	61 – 65	35	30

1) Erforderliches Schalldämmmaß nach DIN 4109 des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster, Lüftungsöffnungen).

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

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereichs genügen. Im Rahmen des jeweiligen Baugenehmigungsverfahrens ist der Nachweis nach DIN 4109 für die Außenbauteile zu führen.

An den Baukörpern im geplanten nördlichen WA-Gebiet 1 sind zum Schutz der Nachtruhe für schutzwürdige Räume an den straßenzugewandten Fassaden schallgedämmte Lüftungen oder vergleichbar geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Belüftungsmaßnahmen vorzusehen.

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

*\* DIN 4109: Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise, mit Beiblättern 1 und 2, November 1989, Beiblatt 3, Juni 1996; Änderung A1, Januar 2001.*

### **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

1. In allen Wohngebieten sind ausschließlich flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 10° zulässig.
2. In allen Baugebieten sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung als Flachwerbeanlage an der der Erschließungsstraße zugewandten Hausfassade zulässig.
3. Die Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen.
4. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie Lichtwerbung sind unzulässig.
5. Für Einfriedungen zur Abgrenzung der Wohnbauflächen zu den öffentlichen Grünflächen, zu den Maßnahmenflächen B und zu den öffentlichen Verkehrsflächen (Moorbekstraße und Friedrichsgaber Weg) sind ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen (vgl. Anlage zur Begründung), in die Drahtzäune integriert sein können, zulässig. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind zudem nur Hecken bis zu einer max. Höhe von 0,8 m zulässig. Lamellen und Flechtzäune sind generell unzulässig.

### **Hinweise**

1. Zu diesem Bebauungsplan gehört eine textliche Begründung.
2. Zu erhaltende Gehölze sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (gemäß DIN 18920, RAS-LP-4). 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.
3. Zu Aus Artenschutzgründen sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:
  - Fällung von Gehölzen im Zeitraum vom 1.10. bis zum 14.3.
  - keine Räumung des Baufeldes vom 15.3. bis zum 15.8. oder nach vorheriger gründlicher Absuche nach Brutvögeln durch einen Ornithologen
  - Erhalt von zwei höhlenreichen Totholzbäumen mindestens als Stamm
4. Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Norderstedt. Die Vorschriften der Verordnung sind einzuhalten.
5. Die DIN 4109 kann bei der Stadt Norderstedt im Bereich Stadtplanung, Rathausallee 50, 22846 Norderstedt zu den Öffnungszeiten des Rathauses eingesehen werden.