

**Anlage 3:** zur Vorlage Nr.: B 17/0212 des Stuv am 15.06.2017

**Betreff:** Bebauungsplan Nr. 315 Norderstedt "nördlich Ochsenzoller Straße,  
östlich Berliner Allee und angrenzender Kreuzungsbereich"

**Hier:** Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 315,  
Stand: 01.06.2017



# Teil B - Textliche Festsetzungen

## 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. § 1 (4) BauNVO)

1.1 Im Kerngebiet sind gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO großflächige Einzelhandelsbetriebe, Einkaufszentren, großflächige Handelsbetriebe, Vergnügungsstätten sowie Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen unzulässig. Ausnahmsweise zulässige Tankstellen sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO unzulässig.

1.2 Im Kerngebiet sind Wettlokale, Wettbüros sowie Spielhallen und ähnliche Unternehmungen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig.

## 2. Baulinien und Baugrenzen (§ 9 (1) 4 BauGB)

2.1 Stellplätze, Tiefgaragen sowie andere unterirdische Räume sind ausschließlich in den überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen zulässig. Innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen sind auch Abstell- und Technikräume zulässig.

## 3. Erhaltungsgebote (§ 9 (1) 25b BauGB)

3.1 Die Baumscheiben sind durch Entsiegelungsmaßnahmen auf mind. 12 qm zu vergrößern.

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

4.1 Für die mit Anpflanzungs- oder Erhaltungsbindung festgesetzten Gehölze sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

4.2 Für festgesetzte Baumpflanzungen sind Pflanzgruben mit Baumsubstrat mit mindestens 12 cbm durchwurzelbaren Raumes bei einer Breite von mindestens 2,0 m und einer Tiefe von mindestens 1,5 m herzustellen.

4.3 Für Anpflanzungen auf Tiefgaragen ist eine Erdschichtüberdeckung von mindestens 0,50 m herzustellen.

4.4 Für festgesetzte Anpflanzungen sowie Ersatzpflanzungen sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden (Arten: siehe Erläuterungsbericht zum Grünordnerischen Fachbeitrag):

a) Straßenbäume und Baumersatzpflanzungen :  
Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 20-25 cm Stammumfang

b) Hecken:  
Heckenpflanzen, 2 x verpflanzt, mit Ballen, 100/125 cm  
3-4 Pflanzen pro lfm

4.5 Mindestens 500 qm der Dachflächen sind mit einem mindestens 8 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.

4.6 Müllanlagen sind einzugrünen oder in Sichtmauerwerk auszuführen.

## 5. Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt

5.1 Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht über- und unterbauten Flächen wieder herzustellen.

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

## **6. Ausgleichsmaßnahmen**

- 6.1 Die durch den rechtskräftigen B-Plan 180 Norderstedt, 5. Änderung, verursachten Eingriffe sind unverändert durch die Grünlandextensivierung auf einer 1.331 qm großen stadteigenen Fläche „südlich Deckerberg“, Flur 9 Harksheide, Flurstück 4/3 (tlw.), 3/7 (tlw.), 14/2 (tlw.) und 17/3 (tlw.) zu kompensieren. Diese Fläche wird nun dem B-Plan 315 zugeordnet.
- 6.2 Die Eingriffe des B-Plans 315 verursachen einen weitergehenden Ausgleichsbedarf von 61 qm durch den Straßenumbau. Den Eingriffen des B-Plans 315 werden Ausgleichsmaßnahmen mit einer Flächengröße von 61 qm auf dem Ökokonto der Stadt Norderstedt im B-Plan 243 zugeordnet.
- 6.3 Entlang des Ortsteil Verbindungsweges Harksheide-Glashütte sind auf dem städtischen Flurstück 368, Flur 09, Gemarkung Harksheide 5 großkronige heimische Laubbaumarten anzupflanzen.

## **1. HINWEISE**

7.1 Aus Artenschutzgründen sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Fällung der Straßenbäume im Zeitraum vom 1.12. bis zum 28.2. bzw. außerhalb dieses Zeitraumes nur nach vorheriger Kontrolle durch einen Fledermaus-Sachverständigen.
- Beseitigung der Gebüsche im Zeitraum nur vom 1.10. bis zum 28.2.

7.2 Zu erhaltende Gehölze sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (gemäß DIN 18920, RAS-LP-4). Bei Grundwasserabsenkungen, die länger als drei Wochen andauern, ist eine Bewässerung der im Wirkungsbereich befindlichen Baumbestände vorzusehen.