

Anlage 3: zur Vorlage Nr.: B17/0360 des Stuv am 21.09.2017

Betreff: Bebauungsplan Nr. 316 Norderstedt "Westlich Oadby-and-Wigston-Straße",

Hier: Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 316, Stand: 31.08.2017

Teil B - textliche Festsetzungen –

1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Stellplätze, Garagen, Carports (§ 9 (1) 4 BauGB, § 12 BauNVO)

1.1.1 Im Gebiet 2 sind Stellplätze nur auf der dafür festgesetzten Fläche zulässig; hiervon unberührt sind Behindertenstellplätze.

1.2 Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 BauNVO)

1.2.1 Im Gebiet 1 sind außerhalb des Baufensters nur Nebenanlagen bis zu einer max. Größe von jeweils 30 m² zulässig. Hiervon ausnahmsweise ausgenommen ist der Müllsammelplatz, sofern dieser an einem Standort gebündelt wird und eingegrünt ist.

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Grundfläche (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

2.1.1 Im Gebiet 1 darf gem. § 19 Abs. 4 BauGB die festgesetzte Grundflächenzahl durch Nebenanlagen (z.B. Feuerwehrezufahrt, Fahrradabstellanlagen, Stellplätze und ihre Zufahrten, Aufenthaltsbereiche etc.) bis zu einer GRZ von max. 0,7 überschritten werden.

2.2 Gebäudehöhen (§ 18 BauNVO)

2.2.1 Die in der Planzeichnung – Teil A – angegebenen maximalen Gebäudehöhen sind am höchsten Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude zu bemessen. Unterer Bezugspunkt für Gebiet 1 ist der Punkt A, für das Gebiet 2 der Punkt B.

2.2.2 Die festgesetzten Gebäudehöhen können bei Anlagen für die solare Energiegewinnung um bis zu 2,0 m überschritten werden.

3. Grünflächen

3.1 Innerhalb der Grünflächen mit Zweckbestimmung „Skateanlage“ und „Spiel- und Sportpark für Kinder und Jugendliche“ sind u.a. Nebengebäude bis zu einer Größe von insgesamt max. 40 m² zulässig.

3.2 Innerhalb der Grünfläche mit Zweckbestimmung „Skateanlage“ ist die Errichtung einer Lärmschutzwand zulässig.

3.3 Im Bereich der Grünfläche mit Zweckbestimmung „Skateanlage“ ist eine maximale Versiegelung von 2.000 m² zulässig.

4. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 b BauGB)

- 4.1 Im Kronenbereich - einschließlich eines 1,50 m breiten Schutzstreifens - der mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume und Sträucher sind Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, Nebenanlagen, Stellplätze und sonstige Versiegelungen unzulässig. Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Zufahrten dürfen nur außerhalb der Kronenbereiche samt Schutzstreifen liegen. Ausnahmsweise sind unvermeidbare Abweichungen von Satz 1 nur im Bereich von vorhandenen Erschließungsanlagen zulässig. Dabei ist der Erhalt der Bäume durch fachgerechten Kronenschnitt u. / o. fachgerechte Wurzelbehandlung zu sichern.

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

- 5.1 Die mit Anpflanzungs- und Erhaltungsbindung festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Bei deren Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen an der selben Stelle gem. Pflanzliste zu leisten.
- 5.2 Im Gebiet 2 sind Flach- und flachgeneigte Dächer bis 15° Dachneigung flächenhaft extensiv mit einer Substrathöhe von mindestens 8 cm zu begrünen. Ausgenommen sind Oberlichter, Solarkollektoren und andere technische Aufbauten.
- 5.3 Außerhalb Gebiet 2 sind freistehende Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sowie Trafostationen in voller Höhe einzugrünen.
- 5.4 Lärmschutzwände sind beidseitig mit Schling- und Kletterpflanzen gem. der beigefügten Pflanzliste dauerhaft zu begrünen. Dabei ist mindestens eine Schling- oder Kletterpflanze je Meter zu pflanzen. Lärmschutzwälle sind mit standortgerechten, heimischen Arten des regionaltypischen Knickartenspektrums (vgl. Pflanzliste im Anhang) 1 Pflanze/ 1,5 m² zu begrünen. Die Pflanzen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgängigkeit zu ersetzen.

6. Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 14 und 20 BauGB)

- 6.1 Fußwege, Stellplätze und Grundstückszufahrten sowie Platzflächen sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind nicht zulässig. Ausgenommen sind Sport- und Spielflächen, deren Zweckbestimmung eine entsprechende Befestigung erfordert.
- 6.2 In den Gebieten 1 und 2 sowie im Bereich der Grünflächen ist das von den versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.
- 6.3 Die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf mindestens 0,5 m Tiefe auf allen nicht bebauten Flächen wiederherzustellen.

- 6.4 Für die Eingriffe des Bebauungsplans Nr. 316 wird die folgende planexterne Ausgleichsflächen und -maßnahme festgesetzt: Inanspruchnahme Artenschutzzuschlag und Verzinsung für Renaturierung, Extensivierung, Gehölzanlage auf Ökokonto-Flächen der Stiftung Naturschutz S-H im Nienwohlder Moor (in der Gemarkung Sülfeld, Flur 1, Flurstücke 64/1 tlw. und 69/2 tlw.) in einer Größenordnung von 1.881 Ökopunkten (im Verhältnis 1 : 1 für einen Bedarf (Ausgleichswert) von 1.881 m²).
- 6.5 Im gesamten Plangebiet sind Keller ausgeschlossen.
(§ 9 (1) 20 BauGB)

7. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB)

- 7.1 Zum Schutz der Nutzung in Gebiet 1 vor Sport- und Freizeitlärm sowie Verkehrslärm werden bei Neubau-, Umbau- und Ausbaumaßnahmen die in den Planzeichnungen dargestellten 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 ¹⁾ $R'_{w,res}$ in dB	
		Wohnräume	Bürräume ²⁾
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35

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.

- 7.2 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.

Bei der Ermittlung der Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 sind die Geräuschimmissionen der im Plangebiet bestehenden Sport- und Freizeitanlagen mit einzubeziehen. Dabei sollen die Geräuschimmissionen von diesen Anlagen nach der Sportanlagenlärmenschutzverordnung (18. BImSchV) ermittelt und der um 3 dB erhöhte Beurteilungspegel tags bei der Berechnung des resultierenden Außenlärmpegel $L_{a,res}$ nach DIN 4109, Teil 2 (Juli 2016) Berücksichtigung finden.

8. Altablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 8.1 Im Bereich der Versorgungsanlagen und der öffentlichen Parkplätze ist bei einer flächigen Versiegelung der Oberfläche der Einbau einer passiven Gasableitungsmaßnahme unterhalb von Sohlen und Gebäuden notwendig. Die Funktionalität der passiven Gasableitungsmaßnahme ist bei Inbetriebnahme zu überprüfen.
- 8.2 Schächte und unterirdische Hohlleitungen sind so zu konzipieren, dass eintretendes Bodengas sich nicht im inneren der Schächte und Leitungen ansammeln kann.
- 8.3 Alle Gebäudeanschlüsse im Bereich der Versorgungsanlagen sind gasdicht auszuführen.
- 8.4 Bei Abgrabungen von Wällen und Oberboden im Bereich des Blockheizkraftwerkes und der öffentlichen Parkplätze ist das freigelegte Ablagerungsmaterial mit unbelastetem, nicht bindigen Boden in einer Gesamtmächtigkeit von 30 cm abzudecken. Alle Böschungsneigungen dürfen dabei ein Böschungsverhältnis von 1:2 nicht überschreiten.
- 8.5 Abgrabungen von Wällen im Bereich des Blockheizkraftwerkes und der öffentlichen Parkplätze sind nur zulässig, wenn vorab in einer gutachterlichen Stellungnahme die Auswirkungen auf die Hangstabilität des Müllberges untersucht wurde. Falls erforderlich, sind Maßnahmen zu ergreifen, die die Hangstabilität gewährleisten.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4. BauGB i. V. m. § 84 LBO

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

- 9.1 Im Plangebiet sind für Grundstückseinfriedungen ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen gemäß Pflanzliste zulässig. Zäune können in die Hecken und Laubgehölze integriert sein oder müssen innenliegend angebracht werden.