

## **Teil B - Textliche Festsetzungen**

**Stand: 10.01.2018**

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

- 1.1. In den Mischgebieten sind Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten sowie Schnellgaststätten, die über sogenannte Autoschalter verkaufen (Drive-in-Restaurants), nicht zulässig. (§ 1 (5), (6) und (9) BauNVO)

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

- 2.1. Wird das Gewerbegrundstück einem der anliegenden Grundstücke zugeschlagen, so ist es bei der Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ) zu berücksichtigen.
- 2.2. Der Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen ist die Oberfläche der Fahrbahnmitte des dem Baugrundstück nächstgelegenen Straßenabschnitts der öffentlichen Verkehrsfläche. (§ 18 (1) BauNVO)
- 2.3. Die festgesetzte Gebäudehöhe kann bei untergeordneten Gebäudeteilen – max. 15 % der Geschossfläche – um bis zu 3,50 m überschritten werden.

### **3. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

- 3.1. In den Mischgebieten ist je Grundstück nur eine Zufahrt zur Erschließungsstraße zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### **4. Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen und Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB und § 12 (6) BauNVO)**

- 4.1. Stellplätze, Carports, Garagen, Gemeinschaftsanlagen und Nebenanlagen sind zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der vorderen Baugrenze nicht zulässig.
- 4.2. Auf den Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen sind auch außerhalb der dafür vorgesehenen Flächen Stellplätze zulässig.

### **5. Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)**

- 5.1. Die öffentlichen Grünflächen sind als Rasen- oder Wiesenflächen mit Gruppen aus höhengestaffelten Einzelgehölzen anzulegen; die Anordnung von Wegen für Fußgänger und/ oder Radfahrer ist zulässig.

### **6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)**

- 6.1. Die im Südwesten des Geltungsbereiches als Ausgleichsmaßnahme gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 bzw. § 15 BNatSchG festgesetzte Fläche in einer Größenordnung von insgesamt 22.150 m<sup>2</sup> ist als stufig aufgebauter Waldrand zu entwickeln mit Waldmantel aus niedrigwüchsigen Bäumen und Lichtbaumarten, einem Strauchmantel und einem

## **Bebauungsplan Nr. 311 Norderstedt „Südlich Pilzhagen/ nördlich Oadby-and-Wigston-Straße“**

breiten Krautsaum. Dafür sind standortgerechte, heimische Gehölzarten gemäß Pflanzliste zu verwenden.

Zu den Knicks im Norden, Westen und Süden wird bei der Pflanzung von Gehölzen ein Abstand von 10 m eingehalten. Dieser Streifen wird der natürlichen Vegetationsentwicklung (= Sukzession) überlassen und dient zukünftig als Krautsaum. Zur Verhinderung einer Verbuschung können diese Flächen gemäht werden, wobei das Mähgut zur Aushagerung abzuräumen ist. Dieser Streifen kann gleichzeitig als Unterhaltungsweg für Pflegemaßnahmen der Knicks genutzt werden.

- 6.2. Die Eingriffe des B-Planes Nr. 311 verursachen für das Schutzgut Boden einen Ausgleichsbedarf von 21.354 m<sup>2</sup>. Dieses Ausgleichsdefizit für das Schutzgut Boden wird durch die Entwicklung eines stufig aufgebauten Waldrandes auf der im Geltungsbereich festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft kompensiert. Dazu wird eine 21.354 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Flurstückes 8/7 der Flur 5 in der Gemarkung Friedrichsgabe beansprucht.

Der Ausgleich für das Schutzgut Boden wird in Prozenten an der o.g. Fläche folgendermaßen zugeordnet:

Mischgebiet 1 = 27,4 %

Mischgebiet 2 = 13,32 %

Flächen für Gemeinbedarf = 22,9 %

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – öffentliche Parkfläche = 6,98 %

Verkehrsflächen = 29,4 %

Diese Zuordnung ist Grundlage für die Erhebung von Erstattungsbeträgen gemäß „Satzung der Stadt Norderstedt über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“.

- 6.3. Die Eingriffe des B-Planes Nr. 311 verursachen für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften einen Ausgleichsbedarf von 796 m<sup>2</sup>. Dieses Ausgleichsdefizit für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften wird durch die Entwicklung eines stufig aufgebauten Waldrandes auf der im Geltungsbereich festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft kompensiert. Dazu wird eine 796 m<sup>2</sup> große Teilfläche des Flurstückes 8/7 der Flur 5 in der Gemarkung Friedrichsgabe beansprucht.

Der Ausgleich für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften wird in Prozenten an der o.g. Fläche folgendermaßen zugeordnet:

Mischgebiet 2 = 100 %

Diese Zuordnung ist Grundlage für die Erhebung von Erstattungsbeträgen gemäß „Satzung der Stadt Norderstedt über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“.

## **7. Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)**

- 7.1. Für die mit Anpflanzungs- und Erhaltungsbindung festgesetzten Gehölze sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- 7.2. Im Kronentraufbereich - einschließlich eines 1,50 m breiten Schutzstreifens - der mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume und Sträucher sind Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, Nebenanlagen, Stellplätze und sonstige Versiegelungen unzulässig.

## **Bebauungsplan Nr. 311 Norderstedt „Südlich Pilzhagen/ nördlich Oadby-and-Wigston-Straße"**

Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Zufahrten dürfen nur im Bereich vorhandener Trassen oder Zufahrten liegen. Ausnahmsweise sind unvermeidbare Abweichungen von Satz 1 nur im Bereich von vorhandenen Erschließungsanlagen zulässig.

- 7.3. Der innerhalb der Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorhandene Gehölzstreifen/ -saum ist auf Dauer zu erhalten und ggf. durch Anpflanzung von standortgerechten heimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzliste zu ergänzen.
- 7.4. Die vorhandenen nach LNatSchG geschützten Knicks sind durch landschaftspflegerische Maßnahmen aufzuwerten und zu erhalten. Randlich an den Knicks ist ein Knicksaum als naturnahe Rasen- oder Wiesenfläche auszubilden und extensiv zu unterhalten. Ein Ablagern von Materialien, ständiges Befahren oder Abgrabungen sowie Aufschüttungen jeder Art sind unzulässig.
- 7.5. Von den in der Planzeichnung festgesetzten neuen Baumstandorten sind ausnahmsweise Veränderungen des Standortes um bis zu 5,00 m zulässig, wenn die Verschiebung aufgrund einer erforderlichen Zufahrt notwendig wird.
- 7.6. Ebenerdige Parkplatz- und Stellplatzanlagen sind durch das Anpflanzen von standortgerechten, mittel- bis großkronigen Laubbäumen gemäß Pflanzliste zu untergliedern. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist mindestens im Verhältnis 1 zu 6 vorzunehmen. Im Kronentraufbereich eines jeden Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen, zu begrünen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern.
- 7.7. In den Mischgebieten ist entlang der den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Grundstücke je 15 m angefangener Grundstücksfront ein mittelkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste auf den Baugrundstücken zu pflanzen. Die festgesetzten Anpflanzungen auf Stellplatzanlagen sind darauf anrechenbar, sofern die Stellplätze an den Straßenfronten liegen. Im Kronentraufbereich der Bäume sind offene, freizuhaltende Vegetationsflächen (Baumscheiben) von mindestens 12 qm herzustellen.
- 7.8. Überdachte Stellplätze (Carports) sind mit Schling- und Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste zu beranken. Die Überdachung ist extensiv zu begrünen.
- 7.9. Für die Baumpflanzungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind mittelkronige, standortgerechte Laubbäume gemäß Pflanzliste zu verwenden. Für jeden Baum ist im Kronentraufbereich eine offene Vegetationsfläche von mind. 12 m<sup>2</sup> vorzusehen.
- 7.10. Freistehende Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sowie Trafostationen sind in voller Höhe gemäß Pflanzliste einzugrünen.

### **8. Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**

- 8.1. Die Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen auf den Baugrundstücken sowie die Parkplätze der Park-and-Ride-Anlage sind mit wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen; die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. (§ 9 (1) 16 i.V. m. Nr. 20 BauGB)
- 8.2. Das anfallende Oberflächenwasser ist im gesamten Plangeltungsbereich - mit Ausnahme das anfallende Oberflächenwasser der Gewerbeflächen - zur Versickerung zu bringen. (§ 9 (1) 16 i.V. m. Nr. 20 BauGB)

## **Bebauungsplan Nr. 311 Norderstedt „Südlich Pilzhagen/ nördlich Oadby-and-Wigston-Straße"**

- 8.3. Die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf mind. 0,50 m Tiefe wiederherzustellen. (§ 9 (1) 20 BauGB)
- 8.4. Die Fuß- und Radwege innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind offenporig oder in wassergebundener Ausführung auszubilden.

### **9. Immissionsschutz Schallschutz (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)**

- 9.1. Die Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthalts-und Büroräumen ist entsprechend den Anforderungen der in der Planzeichnung eingetragenen Lärmpegelbereiche gemäß der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ auszuführen. An lärmabgewandten Gebäudeseiten kann der Lärmpegelbereich ohne weiteren Nachweis um 1 Stufe abgemindert werden.

Lärmpegelbereich	Beurteilungspegel Tags in dB(A)	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß R' <sub>w,res</sub> der Außenbauteile in dB	
			Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume
I	bis 52	bis 55	30	-
II	53-57	56-60	30	30
III	58-62	61-65	35	30
IV	63-67	66-70	40	35
V	68-72	71-75	45	40
VI	73-77	76-80	50	45

#### **Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (Schutz gegen Außenlärm)**

- 9.2. Für Schlafräume von Gebäuden im Lärmpegelbereich IV und V sind, soweit diese nicht an der lärmabgewandten Gebäudeseite angeordnet werden können, schalldämmten Lüftungen vorzusehen, soweit der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt wird.
- 9.3. Für die Außenwohnbereiche für die Gebäude innerhalb des Lärmpegelbereiches V sind bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. verglaste Loggien) vorzusehen, soweit die Außenwohnbereiche nicht an der lärmabgewandten Gebäudeseite angeordnet werden.
- 9.4. Von den vorgenannten Festsetzungen zum Lärmschutz kann abgewichen werden, soweit im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz bestehen.

### **10. Baugestalterische Festsetzungen (§9 (4) BauGB)**

- 10.1. Im gesamten Plangebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig.

**Bebauungsplan Nr. 311 Norderstedt „Südlich Pilzhagen/ nördlich Oadby-and-Wigston-Straße“**

- 10.2. Alle Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen.
- 10.3. In den Mischgebieten sind zum öffentlichen Straßenraum Einfriedungen nur als Hecken aus Laubgehölzen gemäß Pflanzliste, in die Drahtzäune integriert sein können, bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.