

## **Bebauungsplan Nr. 309 Norderstedt „Südlich Harkshörner Weg / Ulzburger Straße“**

### **Teil B – Text**

#### **Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB**

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

- 1.1. Im allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen grundsätzlich nicht zulässig.

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

- 2.1. Garagen- und Kellergeschosse bleiben bei der Bestimmung der Vollgeschosse unberücksichtigt.
- 2.2. Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch gemäß § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichnete Anlagen ist im Baugebiet zulässig. Unter anderem für die Errichtung der festgesetzten Tiefgaragen darf somit im Baugebiet die zulässige GRZ auf maximal 0,8 überschritten werden.

##### **3. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)**

- 3.1. Unmittelbar an die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Rad- und Fußweg (Ulzburger Straße) angrenzend sind nur Gebäude zulässig, die eine Mindestlänge von 35,0 m aufweisen und parallel zur Straßenverkehrsfläche Ulzburger Straße ausgerichtet sind.

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

- 4.1. Erforderliche Stellplätze sind ausschließlich in Tiefgaragen, innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der dafür festgesetzten Fläche zulässig.
- 4.2. Ausnahmsweise dürfen bei der Errichtung von sozialen Einrichtungen die erforderlichen Stellplätze oberirdisch angeordnet werden, wenn sie außerhalb der Kronentraufbereiche von festgesetzten oder nachrichtlich übernommenen erhaltenswerten Bäumen bzw. anzupflanzenden Bäumen liegen und nicht zwischen Straßenbegrenzungslinie und westlicher Baugrenze.
- 4.3. Zwischen Straßenbegrenzungslinie entlang des öffentlichen Rad- und Fußweges und der westlichen Baugrenze sind Nebenanlagen, die höher als 1,5 m sind, nicht zulässig.
- 4.4. Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und Stellplätze und Garagen gemäß § 12 BauNVO sind nicht im Kronentraufbereich von erhaltenswert festgesetzten Bäumen, nachrichtlich dargestellten erhaltenswerten Bäumen bzw. anzupflanzenden Bäumen zulässig.
- 4.5. Im allgemeinen Wohngebiet sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Nebenanlagen nur bis zu einer Größe von maximal 20 m<sup>3</sup> zulässig.
- 4.6. Die festgesetzten Zufahrten zum Baugebiet dürfen eine maximale Breite von 3,5 m aufweisen.
- 4.7. Ausnahmsweise darf eine erforderliche Feuerwehrezufahrt an die Ulzburger Straße angebunden werden, wenn diese außerhalb der Kronentraufbereiche von erhaltenswert

**Anlage 8: zur Vorlage Nr. B 18/0319 des StuV am 06.09.2018 und der SV am 18.09.2018**

**Hier: Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 309**

festgesetzten Bäumen bzw. anzupflanzenden Bäumen liegt und so gestaltet ist, dass sie nicht der allgemeinen Erschließung des Baugrundstückes dient.

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

- 5.1. Für die mit Anpflanzungs- oder Erhaltungsbindung festgesetzten Gehölze sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen gemäß Pflanzliste (vgl. Anlage zur Begründung) vorzunehmen.
- 5.2. Für die Baumpflanzungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind standortgerechte Laubbäume gemäß Pflanzliste zu verwenden (vgl. Anlage zur Begründung).
- 5.3. Ebenerdige Stellplatzanlagen, die nicht durch Keller- oder Garagengeschosse unterbaut sind, sind durch das Anpflanzen von standortgerechten mittelkronigen Laubbäumen gemäß Pflanzliste zu gliedern. Dabei ist nach vier Stellplätzen ein Baum zu pflanzen (vgl. Anlage zur Begründung).
- 5.4. Die Standorte können zur Anlage von notwendigen Zufahrten/ Zugängen örtlich um bis zu 5,0 m variiert werden.
- 5.5. Innerhalb von befestigten Flächen sind Pflanzgruben mit geeignetem Substrat mit mindestens 12 m<sup>3</sup> 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.
- 5.6. Standorte für Leuchten, Trafostationen etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.
- 5.7. Dächer von Nebenanlagen mit Flach- oder flach geneigtem Dach bis 10° Dachneigung sind extensiv zu begrünen, sofern keine Photovoltaikanlagen installiert werden.
- 5.8. Nicht überbaute Tiefgaragenbereiche müssen mit Ausnahme von Zuwegungen und Terrassenbereichen begrünt werden.
- 5.9. Tiefgaragenzufahrten sind mit Pergolen zu überspannen und mit Schling- und Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste ausreichend und dauerhaft zu begrünen (vgl. Anlage zur Begründung).
- 5.10. Sichtbare Teile von Tiefgaragen einschließlich erforderlicher Absturzsicherungen von mehr als 1,0 m Höhe sind mit Schling- und Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste dauerhaft zu begrünen (vgl. Anlage zur Begründung).
- 5.11. Freistehende Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sind gemäß Pflanzliste in voller Höhe einzugrünen (vgl. Anlage zur Begründung).
- 5.12. Freistehende Fahrradabstellanlagen sind gemäß Pflanzliste in voller Höhe einzugrünen (vgl. Anlage zur Begründung).

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

- 6.1. Innerhalb der festgesetzten Kronenbereiche und der in den Geltungsbereich hineinragenden Kronenbereiche einschließlich eines 1,5 m breiten Schutzstreifens der mit Erhaltungsgebot festgesetzten oder nachrichtlich dargestellten Gehölze sind dauerhafte Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, Nebenanlagen (auch bauordnungsrechtlich genehmigungsfreie und in den Abstandsflächen zulässige Anlagen), Stellplätze, Zuwegungen und Feuerwehzufahrten (mit Ausnahme der festgesetzten Fläche), Terrassen, neue Ver- und Entsorgungsleitungen, Grundwasserzisternen und sonstige Versiegelungen unzulässig.

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

- 7.1. Zuwegungen sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Fugenvergruss, Asphaltierung und Betonierung sind nicht zulässig.
- 7.2. Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht über- und unterbauten Flächen wieder herzustellen.
- 7.3. Unbelastetes Oberflächenwasser im Baugebiet ist soweit technisch möglich auf den Grundstücken zu versickern.
- 7.4. Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtenwasser führen, sind nicht zulässig.
- 7.5. Alle Grundstücksflächen, die nicht von Gebäuden, Hofflächen, Zufahrten oder Stellplätzen in Anspruch genommen werden, sind gärtnerisch zu gestalten.

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

- 8.1. Im Bereich der als Schutzstreifen festgesetzten privaten und öffentlichen Grünflächen sind jegliche baulichen Anlagen – auch gemäß § 63 Abs. 1 LBO verfahrensfreie Anlagen – sowie Abgrabungen, Aufschüttungen und Versiegelungen nicht zulässig. Auch neue Leitungen und unterirdische bauliche Anlagen wie z.B. Regenwasserzisternen sind unzulässig.
- 8.2. Die Eingriffe des B-Planes 309 verursachen einen Ausgleichsbedarf von 1.655 m². Den Eingriffen des B-Plans 309 werden Ausgleichsmaßnahmen im Ökokonto Nienwohlder Moor auf den Flurstücken 64/1 tlw. und 69/2 tlw., Flur 1, Gemarkung Sülfeld zugeordnet.

**9. Immissionsschutz (§ 9 (1) 24 BauGB)**

- 9.1. Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Verkehrslärmimmissionen sind die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen der in der Planzeichnung angegebenen Lärmpegelbereiche nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ auszubilden.

Lärm-Pegelbereich	Beurteilungspegel tags in dB(A)	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß R'w,res 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

**Tabelle 4: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (Schutz gegen Außenlärm)**

- 9.2. Besonders schutzbedürftige Räume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind entweder zur von der Ulzburger Straße lärmabgewandten Gebäudeseite auszurichten oder mit schalldämmten Lüftungen auszustatten, soweit der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt wird.
- 9.3. Für Außenwohnbereiche an der westlichen Baugrenze ist ein baulicher Schallschutz (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten) vorzusehen, mit dem ein Tagpegel kleiner 65 dB(A) erreicht wird.

- 9.4. An den zum Gelände der Freiwilligen Feuerwehr Friedrichsgabe orientierten Gebäudeseiten sind für schutzbedürftige Räume bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Doppelfassaden oder verglaste Vorbauten (Loggien, Wintergärten) vorzusehen.
- 9.5. Von den vorgenannten Festsetzungen zum Lärmschutz kann abgewichen werden, soweit im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz bestehen.

### **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO**

1. In allen Baugebieten sind Werbeanlagen ausschließlich an der Stätte der Leistung als Flachwerbeanlage an der Hausfassade zulässig.
2. Die Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen.
3. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie Lichtwerbung sind unzulässig.
4. Für Einfriedungen zur Abgrenzung der Wohnbaufläche zum öffentlichen Rad- und Fußweg sind ausschließlich Hecken oder Gehölzpflanzungen aus Laubgehölzen gemäß Pflanzliste (vgl. Anlage zur Begründung), in die Drahtzäune integriert sein können, und Mauern aus Naturstein oder im gleichen Material wie das Hauptgebäude zulässig.
5. Die Einfriedung zum öffentlichen Rad- und Fußweg ist bis zu einer max. Höhe von 0,8 m zulässig.
6. Für Einfriedungen zur Abgrenzung nach Norden, Osten und Süden sind ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen, in die Drahtzäune integriert sein können, zulässig.
7. Lamellen- und Flechtzäune sind generell unzulässig.

### **Hinweise**

1. Zu diesem Bebauungsplan gehört eine textliche Begründung.
2. Die Baumschutzsatzung der Stadt Norderstedt ist zu berücksichtigen.
3. 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 1,5 m nach allen Seiten) sind von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten. Bei Grundwasserabsenkungen, die länger als drei Wochen andauern, ist eine Bewässerung der im Wirkungsbereich befindlichen Baumbestände vorzusehen.
4. Aus Artenschutzgründen sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen: Die vorhandenen 5 Vogelnistkästen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
5. Es dürfen Fällung von Gehölzen nur im Zeitraum vom 1.10. bis zum 28.2. erfolgen. Es ist keine Räumung des Baufeldes vom 1.3. bis zum 15.8., oder nur nach vorheriger gründlicher Absuche nach Brutvögeln und Fledermäusen durch einen Biologen, zulässig.
6. Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Henstedt-Rhen. Die Vorschriften der Verordnung sind einzuhalten. Die geplante Versickerung des anfallenden gesammelten Niederschlagswassers bedarf der Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Segeberg zu beantragen. Analog gilt dieses beim Bau und der Nutzung von geothermischen Anlagen.
7. Die DIN 4109 kann bei der Stadt Norderstedt im Bereich Planung, Rathausallee 50, 22846 Norderstedt zu den Öffnungszeiten des Rathauses eingesehen werden.