

## **Teil B – Text zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 218**

### **I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

#### **1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

##### **1.1. Beschreibung der Art der baulichen Nutzung**

1.1.1. Das Sondergebiet „Gebrauchtwarenhaus“ dient der Unterbringung eines Warenhauses für Gebrauchtwaren bzw. Second-Hand-Artikel im Sinne der Abfallvermeidung im Kreislaufwirtschaftssystem.

Die maximal zulässige Summe der Verkaufsfläche im Gebrauchtwarenhaus beträgt 4.600 m<sup>2</sup>. Als Verkaufsfläche gelten die Bereiche des Gebrauchtwarenhauses, die von den Kunden betreten werden können.

(§ 11 Abs. 3 BauNVO)

##### **1.2. Stellplätze und Garagen**

1.2.1. Außerhalb der überbaubaren Flächen zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) unzulässig.

(§ 12 Abs. 6 BauNVO)

1.2.2. Stellplätze sind im gesamten Gebiet zulässig, sofern die Vegetationsflächen und die Pflanzgruben gem. der Festsetzungen 5.1.3 und 5.2.3 nicht berührt werden.

(§ 12 Abs. 6 BauNVO)

1.2.3. Tiefgaragen sind nur innerhalb des in der Planzeichnung markierten Bereiches zulässig.

(§ 12 Abs. 6 BauNVO)

#### **2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

##### **2.1. Höhe baulicher Anlagen**

2.1.1. Bezugspunkt für die in Teil A - Planzeichnung - angegebenen Gebäudehöhen ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude und mit + 0,00 m die Oberkante, der Straße, die das Grundstück erschließt, gemessen in der Mitte der Grundstücksfront.

(§ 18 Abs. 1 BauNVO)

2.1.2. Baulich untergeordnete Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie dürfen die maximale Gebäudehöhe um 1,50 m überschreiten.

(§ 16 Abs. 6 BauNVO)

<b>Anlage 3:</b> zur Vorlage Nr. B 18/0454 des Stuv am 01.11.2018 <b>Hier:</b> Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes (Stand 10.10.2018)
--

2.1.3. Im Einzelfall können die in Teil A - Planzeichnung - angegebenen maximal zulässigen Gebäudehöhen ausnahmsweise von Gebäudeteilen, die im Verhältnis zum gesamten Baukörper nur von untergeordneter Größe sind, um bis zu 3,50 m überschritten werden, wie z. B. Schornsteine und Lüftungsanlagen.  
(§ 16 Abs. 6 BauNVO)

## **2.2. Grundflächenzahl (GRZ)**

2.2.1. Die GRZ im Sondergebiet "Gebrauchtwarenhaus" kann durch die Grundfläche von Stellplätze und ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO bis zu einem Wert von 0,90 überschritten werden.  
(§ 19 Abs. 4 BauNVO gem. § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO)

2.2.2. Garagen- und Kellergeschosse bleiben bei der Bestimmung GRZ-Berechnung unberücksichtigt.

## **3. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

### **3.1. Überbaubare Grundstücksfläche**

3.1.1. Im Sondergebiet "Gebrauchtwarenhaus" sind eingehauste und / oder überdachte bauliche Anlagen für Abfall und Fahrräder oder sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie nur ausnahmsweise zulässig, sofern sie in voller Höhe eingegrünt werden.  
(§ 23 Abs. 5 BauNVO)

3.1.2. Ausnahmsweise dürfen Vordächer die Baugrenze auf einer maximalen Länge von 20,0 m und bis zu einer Tiefe von 4,0 m überschreiten.  
(§ 23 Abs. 3 i. V. m. Abs. 2 S. 3 BauNVO)

## **4. MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

### **4.1. Maßnahmen Zur Durchlässigkeit des Bodens**

4.1.1. Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen unversiegelten Flächen wieder herzustellen.

### **4.2. Neuanzupflanzende Bäume und Fassadenbegrünung**

4.2.1. Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen im Sondergebiet "Gebrauchtwarenhaus" ist je acht angefangener Stellplätze mindestens ein mittelkroniger Laubbaum gem. Pflanzliste (Anhang der Begründung) zu pflanzen. Die in der Planzeichnung festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind dabei anzurechnen.

4.2.2. Bei den festgesetzten Anpflanzungen von Einzelbäumen kann eine Verschiebung um bis zu 5,00 m vorgenommen werden.

4.2.3. Für alle neu zu pflanzenden Bäume sind Pflanzgruben mit mindestens 12,00 m<sup>3</sup> durchwurzelbaren Raumes bei einer Breite von mindestens 2,00 m

und einer Tiefe von mindestens 1,50 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.

- 4.2.4. Die Fassaden von Parkpaletten sind durch Kletter- und Schlingpflanzen gem. Pflanzliste (Anhang der Begründung) dauerhaft zu begrünen. Für die Anpflanzung ist ein nach unten offener Pflanzstreifen von mindestens 0,50 m Breite und mindestens 1,00 m Länge einzurichten, der gegen Überfahren zu sichern ist.
- 4.2.5. Eingehauste und / oder überdachte bauliche Anlagen für Abfall und Fahrräder oder sonstige Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen zwischen vorderer Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie sind in voller Höhe gem. Pflanzliste (Anhang der Begründung) einzugrünen.

## 5. Zuordnungsfestsetzung (§ 9 Abs. 1a BauGB)

- 5.1. Für die Eingriffe des Bebauungsplans Nr. 218, 3. Änderung 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 214 Ökopunkten (im Verhältnis 1 : 1 für einen Bedarf (Ausgleichswert) von 214 m<sup>2</sup>).

## 6. ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BImSchG ZU TREFFENDE BAULICHE UND SONSTIGE TECHNISCHE VORKEHRUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### 6.1. Schutz des Plangebiets vor Verkehrslärm

- 6.1.1. Zum Schutz der Büronutzungen vor Verkehrslärm werden die in der Planzeichnung eingezeichneten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau festgesetzt. Die dargestellten Lärmpegelbereiche entsprechen folgenden Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$	Erforderliches bewertete Schalldämmmaß der Außenbauteile 1) $R_{w,res}$	
		Büroräume 2)	
		dB (A)	dB (A)
<b>III</b>	<b>61 - 65</b>	<b>30</b>	
<b>IV</b>	<b>66 - 70</b>	<b>35</b>	
<b>V</b>	<b>71 - 75</b>	<b>40</b>	

- 1) resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)  
 2) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Die Maßnahmen sind bei Neubau-, Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen durchzuführen.

- 6.1.2. Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

## **II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)**

### **1. ÄUßERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN**

- 1.1. Fassaden- und Dachgestaltung in Leuchtfarben sind nicht zulässig.

### **2. WERBEANLAGEN**

- 2.1. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die senkrechten und horizontalen Bauglieder weder überschreiten noch überschneiden.
- 2.2. Freistehende Werbeanlagen dürfen die Höhe von 4,00 m und eine Fläche von maximal 10 m<sup>2</sup> nicht überschreiten.
- 2.3. Fahnenmasten dürfen die Höhe von 8,00 m nicht überschreiten.
- 2.4. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben. Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen.

### **III. HINWEIS**

Der gesamte Geltungsbereich liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Norderstedt. Die Verordnung ist seit dem 01.02.1999 in Kraft. Auf die Vorschriften der 1. Verordnung wird verwiesen.