

Teil B - textliche Festsetzungen

Zum Bebauungsplan Nr. 338 Norderstedt "Glojenberg zwischen Querpfad und Tarpenbekstraße"

Gebiet: östl. Glojenberg, südl. Querpfad, nördl. Tarpenbekstraße, beidseitig Heimpfad

Stand: 24.04.2019

1 Art der baulichen Nutzung (9 (1) Nr. 1 BauGB)

1.1 In den Baugebieten WA 1 – WA 5 sind die gem. § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen,

nicht zulässig.

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

2.1 Bei der Ermittlung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) sind Überschreitungen der zulässigen GRZ durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die die Baugrundstück lediglich unterbaut werden, in den Baugebieten WA 1 – WA 3 bis zu einer GRZ von 0,7 zulässig.

2.2 In den Baugebieten WA 1, WA 3 und WA 4 sind max. 3 Vollgeschosse zulässig.

In dem Baugebiet WA 2 sind max. 4 Vollgeschosse zulässig

In dem Baugebiet WA 5 sind max. 3 Vollgeschosse zulässig. Die Errichtung eines Staffelgeschosses ist im WA 5 unzulässig.

2.3 Garagen- und Kellergeschosse bleiben bei der Bestimmung der Vollgeschosse unberücksichtigt.

2.4 Terrassen, einschließlich ihrer Überdachung, dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise um bis zu 3,00 m überschreiten, wenn sie dabei eine Gesamttiefe von maximal 3,00 m einhalten.

3 Nebenanlagen, Tiefgaragen, Stellplätze (§ 9 (1) Nr.4 BauGB)

3.1 In den Baugebieten WA 1 – WA 3 sind Tiefgaragen und oberirdische Stellplätze nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

3.2 Die erforderlichen Stellplätze der Baugebiete WA 4 und WA 5 sind in der Tiefgarage der Baugebiete WA 1 – WA 3 unterzubringen.

- 3.3 Entlang der Straße Querpfad sind Ein- und Ausfahrten ausschließlich an der im Bebauungsplan festgesetzten Stelle zulässig. Ausnahmsweise kann von dieser Festsetzung abgewichen werden, wenn zusätzliche Zufahrten für die Feuerwehr erforderlich sind.
- 3.4 In den Baugebieten WA 4 und WA 5 sind Tiefgaragen und oberirdische Stellplätze generell unzulässig.
- 3.5 In den Baugebieten WA 1 – WA 3 sind überdachte Stellplätze (Carports und Garagen) unzulässig.
- 3.6 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind nicht gemeinschaftlich genutzte oder nicht der Gemeinschaft dienende Nebenanlagen wie Garten- oder Geräteschuppen gemäß § 14 BauNVO nur bis zu einer Größe von maximal 10 m³ zulässig. Gemeinschaftlich genutzte bzw. der Gemeinschaft dienende Anlage wie Müllstandorte, (überdachte oder eingehauste) Fahrradabstellanlagen sowie Geräteschuppen sind hiervon ausgenommen.

4 Erhaltungsgebote (§9 (1) 25 b BauGB)

- 4.1 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 1,50 m) sind von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.
- 4.2 Im Kronenbereich zzgl. eines 1,50 m breiten Schutzstreifens der mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind dauerhafte Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, Nebenanlagen (auch bauordnungsrechtlich genehmigungsfreie und in den Abstandsflächen zulässige Anlagen), Stellplätze, Terrassen, Feuerwehrzufahrten und sonstige Versiegelungen unzulässig. Ver- und Entsorgungsleitungen sind grundsätzlich außerhalb der Wurzelbereiche der zu erhaltenden Bäume zu verlegen. Ausnahmsweise sind unvermeidbare Abweichungen von Satz 1 mit besonderen Schutzmaßnahmen zulässig. Dabei ist der Erhalt der Bäume durch fachgerechten Kronenschnitt und/oder fachgerechte Wurzelbehandlung zu sichern.
- 4.3 Zu erhaltende Bäume in zukünftig befestigten Flächen sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 12 qm zu versehen, die gegen Überfahren zu sichern ist. Versiegelungen im Wurzelbereich sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Vollversiegelnde Maßnahmen sind ausgeschlossen.
- 4.4 Für die mit Erhaltungsbindung festgesetzten Gehölze sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen (gemäß Pflanzliste).

5 Anpflanzungsgebote (§ 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 derselben Stelle vorzunehmen (gemäß Pflanzenliste).

- 5.2 In den Baugebieten WA 1- WA 5 sind insgesamt mindestens 3 Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten (gemäß Pflanzenliste). Für die anzupflanzenden Bäume sind Pflanzgruben mit mind. 12 cbm durchwurzelbarem Raum bei einer Breite von mind. 2,0 m und einer Tiefe von mind. 1,5 m herzustellen. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Standorte für Leuchten, Trafostationen etc. sind innerhalb der Baumscheiben unzulässig.
- 5.3 Die Grundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin mit Hecken aus Laubgehölzen mit einer Höhe von mind. 1,00 m einzufrieden (gemäß Pflanzenliste). Grundstücksseitig sind dahinter Drahtzäune zulässig. Die Heckenhöhe hat mind. der Zaunhöhe zu entsprechen.
- 5.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, gärtnerisch anzulegen und soweit wie möglich als Versickerungsflächen für Oberflächenwasser nutzbar zu machen. Von diesen Flächen sind mind. 20 % mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- 5.5 Die nicht überbauten Teile von Tiefgaragen mit Ausnahme von Zuwegungen und Terrassenbereichen sind dauerhaft intensiv zu begrünen. Die Mindestüberdeckung mit Boden/Substrat muss 0,50 m betragen.
- 5.6 Die Tiefgaragenzufahrt im Baugebiet WA 1 ist mit berankten Pergolen zu überspannen. Sichtbare Außenwände sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen (gemäß Pflanzenliste).
- 5.7 Freistehende Müllsammelbehälter, Standorte für Recyclingbehälter und Flächen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind mit Hecken einzugrünen und mit Rankgerüsten zu überdachen und mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen (gemäß Pflanzenliste).
- 5.8 In den Baugebieten WA 1 - WA 5 sind Flachdächer oder flachgeneigte Dächer soweit sie nicht als Dachterrassen genutzt werden, mit einer extensiven Dachbegrünung mit einem Substrataufbau von mindestens 10 cm zu versehen. Ausgenommen sind Oberlichter, Solarkollektoren und andere technische Aufbauten (gemäß Pflanzenliste).

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

- 6.1 Das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und allen privaten befestigten Flächen, von denen kein Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser zu erwarten ist (z. B. nicht befahrbare Wohnwege, Terrassen), ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.
- 6.2 Fußwege, Platzflächen, Stellplätze und Grundstückszufahrten 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.
- 6.3 Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht über- oder unterbauten Flächen wieder herzustellen.
- 6.4 Im Plangebiet dürfen keine grundwassergefährdenden auswasch- oder auslaugbaren Baumaterialien insbesondere zur Platz- und Wegebefestigung verwendet werden.

- 6.5 Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtenwasser führen, sind nicht zulässig. Während der Baumaßnahmen sind bei Grundwasserabsenkungen Vorkehrungen zum Schutz der Vegetation zu treffen.

7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 7.1 In den Baugebieten WA 1 – WA 5 sind ausschließlich Dächer mit einer Dachneigung von maximal 10° zulässig.
- 7.2 Die Terrassenbereiche können durch eine seitliche Einfriedung von max.2.00 m Länge und max. 2.00 m Höhe abgeschirmt werden.
- 7.3 In den Baugebieten WA 1 – WA 5 sind Werbeanlagen nur an der Stätte der eigenen Leistung als Flachwerbeanlage an der Erschließungsstraße zugewandten Hausfassade zulässig Die Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegten Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben ist unzulässig.

Erneuerbare Energien

- 7.4 Ausnahmsweise kann bei aktiver Nutzung der Solarenergie durch thermische oder photovoltaische Anlagen die festgesetzte Gebäudehöhe um 0,5 m überschritten werden.

8 Hinweise

- 8.1 Zu diesem Bebauungsplan gehört eine textliche Begründung, einschließlich Umweltbericht. Weiteren Ausführungen und Hinweisen zu Themen wie Artenschutz und Baumschutz sind hier nachzulesen.