

## **Teil B - textliche Festsetzungen**

### **Zum Bebauungsplan Nr. 335 Norderstedt "südlich Friedrich-Ebert-Straße / östlich Kornhoop"**

**Gebiet: südlich Friedrich-Ebert-Straße / östlich Kornhoop**

**Stand: 27.12.2021**

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

1.1 In den Baugebieten MD 1 bis MD 3 sind die zulässigen Nutzungen

1. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige Gewerbebetriebe,
3. Tankstellen,

nicht zulässig (§ 1 (5) BauNVO).

1.2 Im Baugebiet MD 1 ist die allgemein zulässige Nutzung Wohnen nicht zulässig (§1 (5) BauNVO).

1.3 In den Baugebieten MD 1 bis MD 3 sind ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO).

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

2.1 Die Gebäudehöhen der baulichen Anlagen dürfen in den Baugebieten MD 1 bis MD 3 sowie der Flächen für Gemeinbedarf die Höhe von 9,00 m bezogen auf die angrenzende Höhe der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nicht überschreiten. Ausnahmsweise kann bei aktiver Nutzung der Solarenergie durch thermische oder fotovoltaische Anlagen die festgesetzte Gebäudehöhe um 2,00 m überschritten werden.

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

3.1 Terrassen, einschließlich ihrer Überdachung, dürfen die Baugrenzen ausnahmsweise um bis zu 3,00 m überschreiten.

#### **4 Anpflanzungsgebote (§ 9 (1) 25 a BauGB)**

4.1 Auf den Grundstücken in den Baugebieten ist je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen. (gemäß Pflanzenliste siehe Begründung)

4.2 Bei der Errichtung von ebenerdigen Stellplätzen ist nach 4 Stellplätzen mindestens ein standortgerechter Laubbaum in einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> zu pflanzen. (gemäß Pflanzenliste siehe Begründung)

4.3 Die mit Erhaltungsbindung festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Bei deren Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen an derselben Stelle vorzunehmen (gemäß Pflanzenliste siehe Begründung).

- 4.4 Nicht überbaubare Grundstücksflächen sind, soweit sie nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden, gärtnerisch anzulegen und als Versickerungsflächen für Oberflächenwasser nutzbar zu machen. Von diesen Flächen sind mind. 20 % mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.
- 4.5 Freistehende Müllsammelbehälter, Standorte für Recyclingbehälter und Flächen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind, mit Hecken einzugrünen und mit Rankgerüsten zu überdachen sowie mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen (gemäß Pflanzenliste siehe Begründung).

## **5 Erhaltungsgebote (§ 9 (1) 25 b BauGB)**

- 5.1 Zu erhaltende Bäume in zukünftig befestigten Flächen sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 12,00 m<sup>2</sup> zu versehen, die gegen Überfahren zu sichern ist. Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, Nebenanlagen, Stellplätze und Zuwegungen, Terrassen und sonstige Versiegelungen sind nicht zulässig.
- 5.2 Für die mit Erhaltungsbindung festgesetzten Gehölze sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen (gemäß Pflanzliste siehe Begründung).
- 5.3 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, Feuerwehrezufahrten und sonstige Versiegelungen unzulässig. Ver- und Entsorgungsleitungen sind grundsätzlich außerhalb der Wurzelbereiche der zu erhaltenden Bäume zu verlegen.

## **6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Wasserhaushalt (§ 9 (1) Nr. 16 und 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, ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Soweit auf Grund von nachgewiesenen hydrogeologischen Verhältnissen keine Versickerung möglich ist, kann das anfallende Oberflächenwasser in das Regenwassersiel der Stadt Norderstedt eingeleitet werden.
- 6.2 Die Flächen von oberirdischen Stellplätzen und Zufahrten sind zu versiegeln. Die Ableitung des Niederschlagwassers hat über die angrenzende belebte Bodenzone zu erfolgen.
- 6.3 Fußwege, Platzflächen, Terrassenbereiche etc. sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind unzulässig.
- 6.4 Die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht über- oder unterbauten Flächen auf mindestens 0,50 m Tiefe wiederherzustellen.
- 6.5 Im Plangebiet dürfen keine grundwassergefährdenden auswasch- oder auslaugbaren Baumaterialien insbesondere zur Platz- und Wegebefestigung verwendet werden.
- 6.6 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. Bei Grundwasserabsenkungen, die länger als drei Wochen andauern, ist eine Bewässerung der im Wirkungsbereich befindlichen Baumbestände vorzusehen.

## 7 Immissionsschutz

- 7.1 Die Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen ist entsprechend den in der lärmtechnischen Untersuchung ermittelten maßgeblichen Außenlärmpegeln gemäß DIN 4109:2018-01 „Schallschutz im Hochbau“ auszuführen.
- 7.2 Zum Schlafen genutzte Räume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind mit schalldämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, soweit der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt wird.
- 7.3 Von den vorgenannten Festsetzungen zum Lärmschutz kann abgewichen werden, soweit im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz bestehen.



Abbildung 1 Maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109:2018-01

## **8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 84 LBO)**

- 8.1 In den Baugebieten MD 1 bis MD 3 sind nur Satteldächer mit einer Dachneigung zwischen 38 und 45 Grad zulässig. In dem Baugebiet MD 1 sind ausnahmsweise abweichende Dachformen zulässig, wenn diese für eine landwirtschaftliche Nutzung erforderlich sind.
- 8.2 Die Terrassenbereiche dürfen durch eine seitliche Einfriedigung von max. 3,00 m Länge und max. 2,00 m Höhe abgeschirmt werden.
- 8.3 In den Baugebieten 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 bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben sind unzulässig.
- 8.4 Für die an öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Einfriedigungen sind ausschließlich mindestens 1,0 m hohe Hecken aus Laubgehölzen auf einer mindestens 1,5 m breiten offenen Vegetationsfläche zulässig. Grundstücksseitig dahinter können Draht- oder Metallgitterzäune errichtet werden. Die Heckenhöhe hat mindestens der Zaunhöhe zu entsprechen. Zum öffentlichen Straßenraum hin sind Sichtschutzzäune, wie Lamellen- und Flechtzäune, generell unzulässig.

### **Hinweise**

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

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.

Aus Artenschutzgründen sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

- Keine Rodung von Gehölzen in der Brutzeit (März bis September – allgemein gültige Regelung § 39 BNatSchG).
- Suche nach Fledermäusen in den betreffenden Gebäuden, falls ein Abbruch vorgesehen. Ggf. spezielle Maßnahmen zum Schutz der Fledermäuse.
- Neuinstallation von Vogelnistkästen zur Kompensation des eventuellen Verlustes von Brutplätzen in und an Gebäuden.
- Schaffung neuer Fledermausquartiere durch Installation von künstlichen Fledermaus- Quartieren zur Kompensation des eventuellen Verlustes von alten Gebäuden.

Die DIN 4109 kann bei der Stadt Norderstedt im Bereich Stadtplanung, Rathausallee 50, 22846 Norderstedt zu den Öffnungszeiten des Rathauses eingesehen werden.