

Anlage 5: zur Vorlage Nr.: B1176/0130 des Stuv am 06.04.2017, StV am 25.04.17

Betreff: Bebauungsplan Nr. 302 Norderstedt " Scharpenmoor / Schwarzer Weg

Hier: Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes Nr. 302

Teil B - Text -

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BauGB)

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)

- 1.1 In den Baugebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig. (§1 (6) BauNVO)

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)

- 2.1 In allen Baugebieten sind je Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten zulässig, je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig. (§ 9 (1) 6 BauGB).
- 2.2 Für die Baugebiete ist der Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen (Firsthöhe) der festgesetzte Bezugspunkt gemessen in Metern über Normalhöhennull (NHN)
- 2.3 Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 10 m. Der Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude. Bei der Verwendung von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektorflächen darf die zulässige Firsthöhe um 0,5m überschritten werden.
- 2.4 Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht aber innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen.

3.0 NEBENANLAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 (1) 4 BauGB)

- 3.1 Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports mit flach geneigtem Dach bis 10° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Ausnahmsweise kann von der Begrünung der Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports abgesehen werden, wenn diese zu einem Anteil von mindestens 2/3 zur Errichtung von Photovoltaik-Anlagen bzw. Sonnenkollektoren in Anspruch genommen werden. Carports und Garagen sind durch Kletter- und Schlingpflanzen (je 2 m türlose Wandlänge mind. 1 Pflanze) dauerhaft zu begrünen.

4.0 SCHUTZMASSNAHMEN FÜR BODEN UND WASSERHAUSHALT UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) 14 und 20 BauGB)

- 4.1 Nicht überdachte Stellplätze und Zuwegungen auf den Baugrundstücken sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigung wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung ist nicht zulässig.
- 4.2 Das von den Wohngebietsflächen anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.
- 4.3 Die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf mindestens 0,5 m Tiefe auf allen nicht bebauten Flächen wiederherzustellen.
- 4.4 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist mit einer fünfjährigen Feldhecke zu bepflanzen und durch mehrjährige Mahd der Randbereiche zur Begrenzung der Gehölzentwicklung (Erhaltung der Zugänglichkeit) extensiv zu unterhalten. Die Fläche ist gegenüber der privaten Grünfläche mit einem stabilen Zaun (Eichenspaltpfahl mit Schafdraht, Holzlattenzaun, Stahlmattenzaun) dauerhaft abzugrenzen.

4.5 Die Eingriffe des B-Planes 302 verursachen einen Ausgleichsbedarf von 1.655 m². Zugeordnet werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft in einer Gesamtgröße von 2.069 m², die mit einem Faktor von 0,8 angerechnet werden. Für die neuen Verkehrsflächen werden davon 84 m² und für die neuen Bauflächen 1.985 m² beansprucht. Den Eingriffen des B-Plans 302 werden demzufolge Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches auf dem Flurstück 1252 (anteilig), Flur 16, Gemarkung Garstedt zugeordnet. (§ 9 (1) 20 BauGB).

5.0 FÖRDERUNG REGENERATIVER ENERGIEN (§ 9 (1) 23b BauGB)

5.1 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind mindestens 5 m² Solarkollektorfläche zur Warmwassererzeugung je Wohneinheit oder mindestens 10 m² Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung je Wohneinheit zu errichten. Die Errichtung der Anlagenteile ist ausschließlich auf Hauptgebäuden, Nebenanlagen und Garagen sowie auf Gartenhäusern zulässig.

6.0 MASSNAHMEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE BImSchG (§ 9 (1) 24 BauGB)

(Hinweis: Die nachfolgend genannten DIN-Vorschriften können in der Stadtverwaltung zu den allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.)

- 6.1 Für Wohngebäude bis zu einem Abstand von ca. 25 m ausgehend von der Straße Schwarzer Weg gilt: Durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Wohn- und Aufenthaltsräume (insbesondere Schlafräume) den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Bei Wohnungen mit Fenstern an den lärmzugewandten Gebäudeseiten sind die dem Schlafen dienenden Räume, die nicht über mindestens ein Fenster zur straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen, mit einer schallgedämmten mechanischen Lüftungsanlage auszustatten oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden. Die Schalldämmforderungen gemäß textlicher Festsetzung müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden. Für die Räume an den lärmzugewandten Gebäudeseiten muss ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden. Hierzu sind die Außenbauteile der Gebäudekörper entsprechend der nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ definierten Lärmpegelbereiche zu planen und auszuführen.
- 6.2 Für Wohngebäude bis zu einem Abstand von ca. 20 m ausgehend von der Straße Schwarzer Weg gilt: Außenwohnbereiche sollten entweder den straßenabgewandten Gebäudeseiten zugeordnet werden oder sind durch bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Vorbauten etc.) zu schützen.
- 6.3 Von den Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im späteren Baugenehmigungsverfahren geringere Beurteilungspegel an der geplanten Wohnbebauung nachgewiesen werden.

- 6.4 In dem im Teil A - Planzeichnung - gekennzeichneten Lärmpegelbereich sind bei Neu-, An- oder Umbauten bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen (passiver Schallschutz). Die Außenbauteile müssen nach Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe 1989, mindestens folgenden Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung genügen:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegelbereich La [dB(A)]	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile ¹ R _{w,res}	
		Wohnräume	Büroräume ²
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35

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.

7.0 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25 a BauGB)

- 7.1 Die mit Anpflanzungs- und Erhaltungsbindung festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Bei deren Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen an der selben Stelle gem. Pflanzliste zu leisten.
- 7.2 Auf den Grundstücken ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum (auch hochstämmiger Obstbaum) zu pflanzen.
- 7.3 Für festgesetzte Anpflanzungen sowie Ersatzpflanzungen sind die Mindestqualitäten und Arten gem. Pflanzliste (Anlage zur Begründung) vorzusehen.
- 7.4 Freistehende Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sowie Trafostationen sind in voller Höhe einzugrünen.

8.0 ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25 b BauGB)

- 8.1 Für zu erhaltende Knicks sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau eines Knicks erhalten bleiben. Vorhandene Lücken des zu erhaltenden Knicks sind durch heimische, knicktypische Arten zu schließen.
- 8.2 Zu erhaltende Gehölze sind bei Baumaßnahmen durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (gemäß DIN 18920, RAS-LP-4). Die Wurzelbereiche (Kronentraufbereich zuzüglich 1,50 m) sind von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.
- 8.3 In den privaten Grünflächen sind Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, Erschließungs- und Nebenanlagen einschl. bauordnungsrechtlich genehmigungsfreier Anlagen und sonstige Versiegelungen unzulässig.

9.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN GEM. § 92 LBO (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 LBO)

- 9.1 Für zum öffentlichen Straßenraum ausgerichtete Grundstückseinfriedungen sind ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen, in die Drahtzäune integriert sein können, zulässig. Auch zulässig sind Wälle und Natursteinmauern mit einer Höhe von maximal 0,6 m in Kombination mit Hecken aus Laubgehölzen oder naturnaher Bepflanzung.
- 9.2 In den allgemeinen Wohngebieten sind Staffelgeschosse oberhalb der zulässigen zwei Vollgeschosse ausgeschlossen.

HINWEISE

Die fachgerechte Pflege der vorhandenen und anzupflanzenden Gehölze ist zu gewährleisten. Es gelten die Vorschriften des aktuellen Knickerlasses. Für den Knickzeitpunkt sind die Verbotsfristen gemäß LNatSchG zu berücksichtigen.

Gehölzschnittmaßnahmen, die zu einer Verunstaltung des gehölztypischen Habitus führen, sind verboten.

An den festgesetzten Bäumen erforderliche Schnittmaßnahmen in der Baumkrone, Wurzelbehandlungen sowie die Behandlung von Schäden am Stamm dürfen ausschließlich durch einen qualifizierten Baumpfleger durchgeführt werden.

Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln oder Mineraldünger ist in den privaten Grünflächen sowie der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft unzulässig.

Artenschutzrechtliche Ge- und Verbote:

Unvermeidbare Gehölzfällungen und Knickdurchbrüche sind außerhalb der gesetzlichen Verbotsfrist für Gehölzrodungen gemäß der jeweils geltenden Fassung des Landesnaturschutzgesetzes Schleswig-Holsteins vorzunehmen.

Die sonstige Baufeldräumung ist außerhalb der Zeit vom 01. März bis 30. September vorzunehmen. Durch eine rechtzeitige Vergrämung kann diese Frist vermindert werden. Falls eine Baufeldräumung innerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit nicht zu vermeiden ist, ist dies erst nach einer vorherigen Untersuchung der Fläche auf Nester durchgeführt werden.