

# **B-Plan 110, 21. Änderung Norderstedt „Alter Kirchenweg / Stonsdorfer Weg“**

## **Teil B - Text**

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

- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- 1.2 In dem Mischgebiet (MI) sind die nach § 6 Absatz 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig:
  - Gartenbaubetriebe,
  - Tankstellen und
  - Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, Diskotheken und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeit dienen, sowie Verkaufsräume und Verkaufsflächen. Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist. (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)
- 1.3 In dem Mischgebiet (MI) sind die nach § 6 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

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

- 2.1 Die zulässige Grundflächenzahl in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) darf durch Stellplätze, bzw. soweit zulässig überdachten Stellplätzen (sog. Carports) und Garagen, und deren Zufahrten, Nebenanlagen und genehmigungsfreie bauliche Anlagen gem. LBO, sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgaragen),
  - im Baugebiet WA 1 bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,70 und
  - im Baugebiet WA 3 bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,65 überschritten werden.
- 2.2 Die zulässige Grundflächenzahl in dem Mischgebiet (MI) darf durch Stellplätze und deren Zufahrten, Nebenanlagen und genehmigungsfreie bauliche Anlagen gem. LBO, sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgaragen),
  - im Baugebiet MI 3 bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden.
- 2.3 Garagen- und Kellergeschosse bleiben bei der Bestimmung der Vollgeschosse unberücksichtigt. (§ 21a Abs. 1 BauNVO)

- 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. Dasselbe gilt für Wintergärten. (§ 23 Abs. 3 S. 3 BauNVO)
- 2.5 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) und in dem Mischgebiet (MI) sind nicht gemeinschaftlich genutzte oder der Gemeinschaft dienende Nebenanlagen wie Garten- oder Geräteschuppen gemäß § 14 BauNVO nur hinter der rückwärtigen Baugrenze zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)
- 2.6 Bei senkrecht zur Straße stehenden Gebäuden oder Gebäudeteilen sind nicht gemeinschaftlich genutzte oder der Gemeinschaft dienende Nebenanlagen wie Garten- oder Geräteschuppen gemäß § 14 BauNVO nur innerhalb der Baugrenzen oder innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

### **3. Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen, einschließlich Tiefgaragen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

- 3.1 Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Ausnahmsweise ist eine geringfügige Überschreitung von bis zu 0,50 m zulässig, soweit kein festgesetzter Baumstandort tangiert wird.
- 3.2 Unterirdische Stellplätze in Tiefgaragen sind nur innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Ausnahmsweise ist eine geringfügige Überschreitung von bis zu 0,50 m zulässig, soweit kein festgesetzter Baumstandort tangiert wird.
- 3.3 Entlang der Straßen Alter Kirchenweg, Stonsdorfer Weg und Am Exerzierplatz bzw. Fadens Tannen sind Ein- und Ausfahrten ausschließlich an der im Bebauungsplan festgesetzten Stelle zulässig. Zufahrten für Feuerwehr können ausnahmsweise an anderer Stelle zugelassen werden.
- 3.4 Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 und Mischgebiet MI nicht zulässig.
- 3.5 Innerhalb eines 5,00 m breiten Streifens entlang der angrenzenden Erschließungsstraßen sind Nebenanlagen, die höher als 1,50 m sind, nicht zulässig.
- 3.6 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) und in dem Mischgebiet (MI) 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 cbm zulässig. Gemeinschaftlich genutzte bzw. der Gemeinschaft dienende Anlage wie Müllstandorte, (überdachte oder eingebaute) 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. Bei Grundwasserabsenkungen, die länger als drei Wochen andauern, ist eine Bewässerung der im Wirkungsbereich befindlichen Baumbestände vorzusehen.
- 4.2 Im Kronenbereich zzgl. eines 1,50 m breiten Schutzstreifens der mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind dauerhafte Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, Neben-

anlagen (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. 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.

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

- 5.1 Freiflächen auf Tiefgaragen müssen mit Ausnahme von Zuwegungen und Terrassenbereichen eine Erdschichtüberdeckung von mindestens 0,50 m bzw. mindestens 0,80 m für Baumpflanzungen aufweisen und begrünt werden.
- 5.2 Tiefgaragenzufahrten im WA 3 sind mit Pergolen zu überspannen und mit Schling- und Kletterpflanzen ausreichend und dauerhaft zu begrünen.
- 5.3 Herausragende Teile von Tiefgaragen einschließlich erforderlicher Absturzsicherungen von mehr als 1,0 m Höhe sind mit Schling- und Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen.
- 5.4 Freistehende Müllsammelbehälter, Standorte für Recyclingbehälter und Flächen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind auf mindestens zwei Seiten mit Hecken einzugrünen und mit Rankgerüsten zu überdachen und mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen, soweit sie von öffentlichen Flächen einsehbar sind.

## **6. Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt**

- 6.1 Oberirdische Stellplätze und Zuwegungen außerhalb von Tiefgaragenflächen 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.
- 6.2 Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht über- und unterbauten Flächen wieder herzustellen.
- 6.3 Unbelastetes Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Ausnahmsweise kann durch Nachweis davon abgesehen werden, wenn eine Versickerung des Oberflächenwasser technisch nicht möglich ist.
- 6.4 Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtenwasser führen, sind nicht zulässig.

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

- 7.1 Den Allgemeinen Wohngebieten und dem Mischgebiet wird für den Ausgleichsbedarf von 4.975 qm Maßnahmen des Ökokontos Norderbeste 2 (Nienwohlder Moor-Erweiterung) in der Gemarkung Itzstedt, Flur 02, Flurstücke 123 und 125 zugeordnet.

## 8. Immissionsschutz

- 8.1 Zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Verkehrslärmimmissionen sind an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Gebäudeseiten die Außenbauteile entsprechend den Anforderungen des angegebenen Lärmpegelbereiches nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ auszubilden.

Lärm-Pegel-bereich	Beurteilungspegel tags in dB(A)	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ der Außenbauteile in dB	
			Aufenthalts-räume 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)**

- 8.2 Besonders schutzbedürftige Räume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind entweder zur lärmabgewandten Gebäudeseite auszurichten oder mit schallgedämmten Lüftungen auszustatten, soweit der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt wird. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB).
- 8.3 Für die Außenwohnbereiche an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Fassaden ist ein baulicher Schallschutz (z. B. verglaste Loggien, Wintergärten) vorzusehen, mit dem ein Tagespegel kleiner 65 dB(A) erreicht wird.
- 8.4 Von den vorgenannten Festsetzungen zum Lärmschutz kann abgewichen werden, soweit im Rahmen eines Einzelnachweises dargelegt wird, dass andere Anforderungen an den baulichen Schallschutz aufgrund geänderter Lärmpegelbereiche bestehen.

## 9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

- 9.1 In allen Wohngebieten sind ausschließlich flachgeneigte Dächer mit einer Dachneigung bis maximal 10° zulässig.
- 9.2 In allen Baugebieten sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung als Flachwerbeanlage an der der Erschließungsstraße zugewandten Hausfassade zulässig.
- 9.3 Die Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen.

- 9.4 Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind unzulässig.
- 9.5 Für Einfriedungen zur Abgrenzung der Wohnbauflächen zu den öffentlichen Verkehrsflächen (Uhlenkamp, Alter Kirchenweg, Am Exerzierplatz und Stonsdorfer Weg) sind ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen, in die Drahtzäune integriert sein können, zulässig. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind zudem nur Hecken bis zu einer max. Höhe von 0,80 m zulässig. Lamellen und Flechtzäune sind generell unzulässig.

## **10. Nachrichtliche Übernahme**

- 10.1 Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt zum Teil im Geltungsbereich der Zone III der rechtskräftigen Wasserschutzgebietsverordnung Norderstedt, vom 27. Januar 2010, und im Geltungsbereich der Zone III der rechtskräftigen Wasserschutzgebietsverordnung Langenhorn-Glashütte, vom 27. Januar 2010. Es gelten entsprechende Bestimmungen.

## **11. Hinweise**

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