

Bebauungsplan Nr. 291 „Wohnen am Moorbekpark“

Teil B - textliche Festsetzungen -

Entwurf, Stand: 30.01.2018

1. Maß der baulichen Nutzung (§9 (1) Nr. 4 BauGB)

- 1.1. Garagen- und Kellergeschosse bleiben bei der Bestimmung der Vollgeschosse unberücksichtigt.
- 1.2. Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch gem. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichnete Anlagen, unter anderem die festgesetzten Tiefgaragen, ist in den Baugebieten 2, 3 und 5 bis zu einem Wert vom 0,8 zulässig.
- 1.3. Die Gebäudehöhen der baulichen Anlagen dürfen die festgesetzten Höhen bezogen auf die dargestellten Höhenpunkte in den jeweiligen Baugebieten nicht überschreiten.
- 1.4. Bezugspunkt für die maximal zulässigen Gebäudehöhen ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude. Bei der Verwendung von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektorflächen darf die zulässige Gebäudehöhe um 0,5 m überschritten werden.

2. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- 2.1. Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen können durch Balkone bis zu einer Tiefe von 2,0 m auf bis zu maximal 2/3 der jeweiligen Gebäudelänge zugelassen werden.

3. Nebenanlagen, Stellplätze, offene Kleingaragen (Carports) und Garagen, einschließlich Tiefgaragen (§9 (1) Nr. 4 BauGB)

- 3.1. In den Baugebieten 2-5 sind oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig. Die erforderlichen Stellplätze sind in Tiefgaragen nachzuweisen. (§ 9 (1) 4 BauGB, § 12 (6) BauNVO)
- 3.2. In den Baugebieten 2, 3 und 5 sind die Gemeinschaftstiefgaragen und Nebenanlagen nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig. Die erforderlichen Stellplätze von Baugebiet 4 sind in der Tiefgarage von Baugebiet 5 nachzuweisen. (§ 9 (1) 4 BauGB, § 12 (6) BauNVO)
- 3.3. 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.
- 3.4. Terrassen sind ausnahmsweise auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bis zu einer Größe von jeweils 10,0 m² zulässig.

4. Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt (§9 (1) Nr. 14 BauGB) Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden; Natur und Landschaft (§9 (1) Nr. 20 BauGB)

- 4.1. 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. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
- 4.2. Das Oberflächenwasser von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist in das öffentliche Mulden-Rigolen-System einzuleiten. (§ 9 (1) 16 i.V.m. Nr. 20 BauGB)
- 4.3. Im Plangebiet dürfen keine grundwassergefährdenden auswasch- oder auslaugbaren Baumaterialien insbesondere zur Platz- und Wegebefestigung und für den Bau der Tiefgeschosse (Keller und Tiefgaragen) verwendet werden. Der Beton ist gem. DIN EN 1992 zu wählen. (§ 9 (1) 20 BauGB)

- 4.4. Platzflächen 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. Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten Flächen wieder herzustellen.
- 4.5. 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.
- 4.6. Zur Vermeidung eines Grundwasseraufstaus ist die Wasserwegsamkeit durch den Einbau eines geeigneten wasserdurchlässigen Kiessandmaterials unter den Gründungssohlen und um die Kellergeschosse herum als Flächenfilter einzubauen. Die Schichtdicke des Flächenfilters muss mindestens 0,3 m betragen. Die Flächenfilter sind frei von Bewuchs und Durchwurzelung zu halten. Während der Bauphase sind Maßnahmen zu treffen und gutachterlich nachzuweisen, die auch einen nur temporären Grundwasseraufstau verhindern, um umliegende Bausubstanz nicht zu gefährden.

5. Erhaltungs- und Anpflanzgebote (§ 9 (1) 25 a und b BauGB)

- 5.1. 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
- 5.2. 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.
- 5.3. Im Kronenbereich zuzüglich eines 1,50 Meter 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
- 5.4. Entlang der Straße Buckhörner Moor sind mindestens 6 heimische Laubbäume zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für die anzupflanzenden Bäume sind Pflanzgruben mit mindestens 12 m³ durchwurzelbarem Raum bei einer Breite von mindestens 2,0 m und einer Tiefe von mindestens 1,5 m herzustellen.

6. Eingriff und Ausgleich

Die Eingriffe des Bebauungsplan Nr. 291 Norderstedt "Wohnen am Moorbekpark" verursachen einen externen naturschutzrechtlichen Ausgleichsbedarf von 7.610 m² und 12.000 m² Waldersatz.

Den Eingriffen des B-Plans 291 werden Ausgleichsmaßnahmen mit einer Flächengröße von 5.590 m² auf dem Ökokonto „Barker Heide 2“ der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein in der Gemarkung Hartenholm, Flur 7, Flurstücke 38/4 tlw. und 37/4 tlw. zugeordnet. Diese Fläche dient dem Ausgleich für die Reinen Wohngebiete WR1- WR5.

Es werden weitere Ausgleichsmaßnahmen mit einer Flächengröße von 2.020 m² auf dem Ökokonto „Nienwohlder Moor“ der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein in der Gemarkung Süfeld, Flur 1, Flurstücke 64/1 tlw. und 69/2 tlw. zugeordnet. Diese Fläche dient dem Ausgleich für die öffentliche Erschließungsstraße (Anteil 1.257 m²), für den öffentlichen Fuß- und Radweg (Anteil 90 m²) und für die Gemeinbedarfsfläche (Anteil 666 m²)

Für den Waldersatz auf den Flächen der festgesetzten reinen Wohngebiete WR2-WR5 werden Maßnahmen mit einer Flächengröße 3.500 m auf der Erstaufforstungsfläche Wehlenhold (Waldersatzfläche 19) der Stadt Norderstedt in der Gemarkung Garstedt, Flur 22, Flurstück 10 tlw. und 8.500 m² auf der Erstaufforstungsfläche Dreibeckenweg/Ginsterkamp der Landesforsten S-H in der Gemarkung Quickborn, Flur 12, Flurstück 64 tlw. zugeordnet.
[§ 9 (1) 20 BauGB]

7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§9 (4) Nr. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

- 7.1. In den Wohngebieten 2-5 sind Werbeanlagen nur an der Stätte der eigenen Leistung als Flachwerbeanlage an der Erschließungsstraße zugewandten Hausfassade zulässig mit max. 2 m² Größe. Die Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegten Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben ist unzulässig.
- 7.2. Einfriedigungen der Baugrundstücke in den Wohngebieten 2-5 zur Straßenbegrenzungslinie und zu den öffentlichen Grünflächen sind nur als Laubholzhecken gem. Pflanzliste (in die Draht- oder Metallgitterzäune integriert sein dürfen) zulässig. Sichtschutzzäune sind als Einfriedung zu den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen nicht zulässig.
- 7.3. In den Baugebieten 2-5 sind als Fassadenmaterial nur Verblendziegel und Sichtmauerwerk in rot/braunen Farbtönen zulässig. Für bis zu 20% der Fassadenflächen sind auch andere Materialien zulässig.
- 7.4. In den Baugebieten 2-5 sind mindestens 2/3 der Dachflächen mit geneigten Dächern herzustellen, bei diesen muss die Dachneigung mindestens 5 Grad betragen. Die Dacheindeckung der geneigten Dächer ist ausschließlich in rot/braunen Farbtönen zulässig.
- 7.5. Je Wohneinheit ist mindestens ein ebenerdiger, überdachter Fahrradabstellplatz vorzusehen. Weitere erforderliche Fahrradabstellplätze sind Gemeinschaftsräumen im Kellergeschoss und privaten Kellerräumen vorzusehen. Die privaten Kellerräume müssen über einen Stromanschluss verfügen, um die Aufladung von Akku betriebenen Elektrofahrrädern zu ermöglichen.
- 7.6. Die erforderlichen Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage sind jeweils mit einem Stromanschluss auszustatten, um die Aufladung von Elektrofahrzeugen zu ermöglichen.
- 7.7. Die herausragenden Außenwände der Tiefgaragen sind seitlich mit Böschungen und Anpflanzung bis zur Oberkante Fertigfußboden zu verdecken.