

Teil B - textliche Festsetzungen

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

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

Stand: 14.09.2020

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

1.1 In den Baugebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen,

nicht zulässig (§ 1 (6) BauNVO).

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

2.1 In dem Baugebiet WA 4 ist ein Überschreiten der nach § 19 (4) S. 3 BauNVO festgesetzten Grundflächenzahl für Nebenanlagen sowie durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, bis zu einer GRZ von 0,65 zulässig:

2.2 In den Baugebieten WA 1 – WA 3 ist ein Überschreiten der festgesetzten Grundflächenzahl durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die die Baugrundstücke lediglich unterbaut werden, wie folgt zulässig:

WA 1 bis zu einer GRZ von 0,78

WA 2 bis zu einer GRZ von 0,89

WA 3 bis zu einer GRZ von 0,70

2.3 In den Baugebieten WA 2 und WA 5 ist ein Überschreiten der nach § 17 (1) BauNVO zulässigen Geschossflächenzahl wie folgt zulässig:

WA 2 bis zu einer GFZ von 1,60

WA 5 bis zu einer GFZ von 1,30

2.4 Über dem dritten Obergeschoss sind keine weiteren Aufenthaltsräume im Baugebiet WA 5 zulässig.

2.5 Für betriebstechnisch notwendige untergeordnete Dachaufbauten sowie für Photovoltaikanlagen, darf die zulässige Gebäudehöhe um 1,00 m überschritten werden, wenn diese Anlagen maximal 30 % der Dachflächen in Anspruch nehmen.

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

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

- 4.1 In den Baugebieten sind unterirdische und oberirdische Stellplätze nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- 4.2 In den Baugebieten sind Ein- und Ausfahrten ausschließlich an den im Bebauungsplan festgesetzten Stellen zulässig. Ausnahmsweise kann von dieser Festsetzung abgewichen werden, wenn zusätzliche Zufahrten für die Feuerwehr erforderlich sind.
- 4.3 In den Baugebieten sind Carports und Garagen unzulässig.
- 4.4 In den Baugebieten 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 eingebaute Fahrradabstellanlagen sowie Geräteschuppen sind hiervon ausgenommen.

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 siehe Begründung).
- 5.2 Für die zeichnerisch festgesetzten anzupflanzenden Bäume (gemäß Pflanzenliste siehe Begründung) sind Pflanzgruben mit mind. 12 m³ 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. Ausnahmsweise können die festgesetzten Baumpflanzungen mit Rücksicht auf die Freiraumplanung um bis zu 2 m verschoben werden. Die Anzahl der Bäume ist dabei einzuhalten.
- 5.3 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.
- 5.4 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.
- 5.5 Tiefgaragenzufahrten sind mit berankten Pergolen zu überspannen. Sichtbare Außenwände sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen (gemäß Pflanzenliste siehe Begründung).
- 5.6 Herausragende Teile der Tiefgarage einschließlich erforderlicher Absturzsicherungen von mehr als 1,0 m Höhe sind mit Laubgehölzen abzupflanzen (gemäß Pflanzenliste siehe Begründung).
- 5.7 Freistehende Müllsammelbehälter, Standorte für Recyclingbehälter und Flächen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind, mit Ausnahme der Standorte für

Unterflurmüllcontainer, mit Hecken einzugrünen und mit Rankgerüsten zu überdachen sowie mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen (gemäß Pflanzenliste siehe Begründung).

- 5.8 In den Baugebieten WA 1 - WA 5 sind Dächer, soweit sie nicht als Dachterrassen genutzt werden, auf insgesamt mindestens 1.500 m² mit einer extensiven Dachbegrünung welche mindestens eine 10 cm starken durchwurzelbaren Substratschicht aufweist zu versehen. Ausgenommen sind Oberlichter und andere technische Aufbauten.

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

- 6.1 Zu erhaltende Bäume in zukünftig befestigten Flächen sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 12 m² zu versehen, die gegen Überfahren zu sichern ist. Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, Nebenanlagen, Stellplätze und Zuwegungen, Terrassen und sonstige Versiegelungen sind nicht zulässig.
- 6.2 Für die mit Erhaltungsbindung festgesetzten Gehölze sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen (gemäß Pflanzliste siehe Begründung).
- 6.3 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, Feuerwehzufahrten und sonstige Versiegelungen unzulässig. Ver- und Entsorgungsleitungen sind grundsätzlich außerhalb der Wurzelbereiche der zu erhaltenden Bäume zu verlegen.

7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Wasserhaushalt (§ 9 (1) Nr. 16 und 20 BauGB).

- 7.1 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.
- 7.2 Die Flächen von oberirdischen Stellplätzen und Zufahrten sind zu versiegeln. Die Ableitung des Niederschlagwassers hat über die angrenzende belebte Bodenzone zu erfolgen.
- 7.3 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.
- 7.4 Die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht über- oder unterbauten Flächen auf mindestens 0,50 m Tiefe wiederherzustellen.
- 7.5 Im Plangebiet dürfen keine grundwassergefährdenden auswasch- oder auslaugbaren Baumaterialien insbesondere zur Platz- und Wegebefestigung verwendet werden.
- 7.6 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.

- 7.7 Die Eingriffe des Bebauungsplanes Nr.338 verursachen einen externen Ausgleichsbedarf von 642 m². Das Ausgleichsdefizit wird als Ökokonto (642 Ökopunkte) auf einer 642 m² großen Fläche der Stiftung Naturschutz S-H im Nienwohlder Moor (in der Gemarkung Sulfeld, Flur 1, Flurstücke 64/1 tlw. und 69/2 tlw.) kompensiert.

8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 84 LBO)

- 8.1 In den Baugebieten WA 1 – WA 5 sind ausschließlich flachgeneigte Dächer mit einer Neigung von max. 10° zulässig.
- 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 Die Grundstücke in den Allgemeinen Wohngebieten sind zur öffentlichen Verkehrsfläche hin mit Hecken aus Laubgehölzen (gemäß Pflanzenliste siehe Begrünung) mit einer Höhe von max. 1,00 m, in die Drahtzäune grundstücksseitig integriert werden können, einzufrieden.
- 8.4 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 bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben ist unzulässig.
- 8.5 Zum öffentlichen Straßenraum hin sind Sichtschutzzäune wie Lamellen- und Flechtzäune generell unzulässig.

9 Hinweise

- 9.1 Zu diesem Bebauungsplan gehört eine textliche Begründung, einschließlich Umweltbericht. Weiteren Ausführungen und Hinweisen zu Themen wie Artenschutz und Baumschutz sind hier nachzulesen.
- 9.2 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.
- 9.3 Aus Artenschutzgründen sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:
- Fällung von Gebüsch im Zeitraum vom 1.10 bis zum 28./29.02.
 - Fällung von Bäumen im engeren Zeitraum vom 1.12 bis zum 28./29.02.
 - Keine Räumung der Gärten im Zeitraum vom 1.3 bis zum 15.08 bzw. außerhalb dieses Zeitraums nach vorheriger gründlicher Absuche nach Brutvögeln durch einen Ornithologen.
 - Gebäudeabriss vom 1.12 bis 28./29.02 bzw. außerhalb dieses Zeitraums nur nach erneuter Kontrolle auf Tagesquartiere und Gebäudebrüter durch einen Sachverständigen.

- Installation von 10 Dohlenbrutnistkästen an den Bäumen im Heimpfad.
- Anbringung von mindestens 3 Sperlingskoloniehäusern orts- und zeitnah an Gebäuden, alternativ 6 spezifische Nisthöhlen orts- und zeitnah an Bäumen.