

## **Bebauungsplan Nr. 342 Norderstedt „südl. Ochsenzoller Straße Abschnitt zwischen Krummer Weg und Tannenhofstraße“**

### **Teil B – Text –**

#### **Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

- 1.1 In den Mischgebieten sind die allgemein zulässigen Nutzungen Nr.6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) sowie Nr. 8 (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Absatz 3 Nummer 2) unter § 6 Abs. 2 BauNVO nicht zulässig.
- 1.2 In den Mischgebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
- 1.3 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.
- 1.4 In den allgemeinen Wohngebieten und in den Mischgebieten sind die nach § 13 a BauNVO genannten Ferienwohnungen nicht zulässig.

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

- 2.1 Tiefgaragen- und Kellergeschosse bleiben bei der Bestimmung der Vollgeschosse unberücksichtigt.
- 2.2 In dem Baugebiet MI 4 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch Nebenanlagen, einschließlich genehmigungsfreier baulicher Anlagen gem. LBO, Stellplätze und deren Zufahrten sowie für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,97 zulässig.
- 2.3 In den Mischgebieten MI 1, MI 3 und MI 5 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch Nebenanlagen, einschließlich genehmigungsfreier baulicher Anlagen gem. LBO, sowie Stellplätze und deren Zufahrten bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,70 zulässig.
- 2.4 In den Mischgebieten MI 1, MI 3 und MI 5 sowie dem Allgemeinen Wohngebiet WA 6 ist bei einer Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,80 zulässig.
- 2.5 In den Mischgebieten MI 1 und MI 4 darf die Geschossflächenzahl (GFZ) den Orientierungswert der BauNVO überschreiten. Im Baugebiet MI 1 auf maximal 2,00 und im Baugebiet MI 4 auf maximal 2,40.

**Anlage 7: zur Vorlage Nr. B 23/0267 des StuV am 07.09.2023 und STV am 26.09.2023**

**Hier: Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 342, Stand: 13.04.2023**

### **3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

- 3.1 Im Baugebiet MI 4 wird eine abweichende Bauweise als Zeilenbauweise festgesetzt. In dieser abweichenden Bauweise sind Gebäude mit einer Gesamtlänge von über 60,00 m mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.
- 3.2 Die Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Terrassen, einschließlich ihrer Überdachung, Loggien und Wintergärten ist gemäß § 23 Abs. 3 S. 3 BauNVO bis zu einer Tiefe von 2,00 m und bis zu einer maximalen Länge von 5,00 m zulässig, wenn sie dabei die zulässige Grundflächenzahl nicht überschreiten, die öffentliche Straßenverkehrsfläche nicht überbauen und einen Abstand von mindestens 3,50 m zu dem Kronentraufbereich der zum Erhalt festgesetzten oder der in das Plangebiet hereinragenden Bäumen einhalten.
- 3.3 Die Überschreitung der Baugrenze für Vordächer im Mischgebiet MI 4 ist gemäß § 23 Abs. 3 S. 3 BauNVO bis zu einer Tiefe von 2,00 m und bis zu einer maximalen Länge von 5,00 m zulässig. Ausnahmsweise ist eine Überbauung öffentlicher Straßenverkehrsfläche zulässig, wenn die Vordächer mindestens 2,50 m oberhalb von der im Bebauungsplan festgesetzten Straßenverkehrsfläche errichtet werden.

### **4. Nebenanlagen, Stellplätze, Carport und Garagen, einschließlich Tiefgaragen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

- 4.1 Im Baugebiet MI 4 sind oberirdische Stellplätze nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen sowie innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
- 4.2 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 ein Abstand von mindestens 3,00 m zu dem Kronentraufbereich der zum Erhalt festgesetzten oder der in das Plangebiet hereinragenden Bäumen eingehalten wird.  
Ausnahmsweise sind Zufahrten für Tiefgaragen mit einem geringeren Abstand von mindestens 1,50 m zu dem Kronentraufbereich der zum Erhalt festgesetzten oder der in das Plangebiet hereinragenden Bäumen zulässig, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass der Erhalt der vorgenannten Bäume durch geeignete Maßnahmen wie z.B. fachgerechten Kronenschnitt und / oder fachgerechte Wurzelbehandlung gesichert ist.
- 4.3 Sonstige Zufahrten und die Erneuerung von Zufahrten innerhalb des Abstands von mindestens 1,50 m zu dem Kronentraufbereich der zum Erhalt festgesetzten oder der in das Plangebiet hereinragenden Bäumen sind nur zulässig, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass der Erhalt der vorgenannten Bäume durch geeignete Maßnahmen wie z.B. fachgerechten Kronenschnitt und / oder fachgerechte Wurzelbehandlung gesichert ist.
- 4.4 Überdachte Stellplätze (Carports) und oberirdische Garagen sind zwischen öffentlicher Straßenverkehrsfläche und der als nächstes zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche festgesetzten Baugrenze (vordere Baugrenze) nicht zulässig.
- 4.5 Innerhalb eines 3,00 m breiten Streifens entlang der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind in den Baugebieten Nebenanlagen, die höher als 1,50 m sind, nicht zulässig.

- 4.6 In allen Baugebieten sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen nur bis zu einer Größe von maximal 20,00 m<sup>3</sup> zulässig. Davon ausgenommen sind überdachte Fahrradabstellanlagen.

## **5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

- 5.1 Für die mit Anpflanzungsbindung festgesetzten Gehölze sind mittelkronige, standortgerechte Laubbäume gemäß Pflanzliste zu verwenden (vgl. Anlage zur Begründung).
- 5.2 Für die mit Anpflanzungsbindung festgesetzten Gehölze sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen gemäß Pflanzliste zu verwenden (vgl. Anlage zur Begründung).
- 5.3 Die entlang der Ochsenzoller Straße standörtlich festgesetzten Baumpflanzungen können mit Rücksicht auf die Straßenplanung um bis zu 5,00 m verschoben werden. Die Anzahl der Bäume ist dabei einzuhalten.
- 5.4 Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen mit mehr als 1 Stellplatz ist je 4 angefangene Stellplätze mindestens ein mittelkroniger Laubbaum gemäß Pflanzliste zu pflanzen (vgl. Anlage zur Begründung).
- 5.5 Für festgesetzte anzupflanzende Bäume sind Pflanzgruben mit geeignetem Substrat mit mindestens 12,00 m<sup>3</sup> durchwurzelbaren Raumes bei einer Breite von mindestens 2,00 m und einer Tiefe von mindestens 1,50 m herzustellen. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern.
- 5.6 Standorte für Leuchten, Verkehrsschilder etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.
- 5.7 Freiflächen auf Tiefgaragen müssen mit Ausnahme von Zuwegungen und Terrassenbereichen eine Erdschichtüberdeckung von mindestens 0,50 m bzw. für Baumpflanzungen / Großsträucher mindestens 0,80 m aufweisen und begrünt werden. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
- 5.8 Tiefgaragenzufahrten sind mit Pergolen zu überspannen und mit Schling- und Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste ausreichend und dauerhaft zu begrünen (vgl. Anlage zur Begründung).
- 5.9 Herausragende Teile von Tiefgaragen einschließlich erforderlicher Absturzsicherungen von mehr als 1,00 m Höhe sind mit Laubgehölzen gemäß Pflanzliste abzapflanzen (vgl. Anlage zur Begründung). Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
- 5.10 Dachflächen von Hauptgebäuden mit einer maximalen Dachneigung bis 15 Grad sind mit Ausnahme von Dachterrassen und technischen Aufbauten mit einem mindestens 10 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
- 5.11 Dachflächen von Nebenanlagen, überdachten Stellplätzen und Garagen mit einer maximalen Dachneigung bis 10 Grad sind flächenhaft mit einer durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen. Die Fassaden von Nebenanlagen sind mit Schling- und Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste dauerhaft zu begrünen (vgl. Anlage zur Begründung). Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

- 5.12 Freistehende Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sind gemäß Pflanzliste in voller Höhe einzugrünen (vgl. Anlage zur Begründung). Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

## **6. Erhaltungsgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

- 6.1 Innerhalb der festgesetzten Kronenbereiche und der in den Geltungsbereich hineinragenden Kronenbereiche einschließlich eines 1,50 m breiten Schutzstreifens der mit Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind dauerhafte Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, Nebenanlagen (auch bauordnungsrechtlich genehmigungsfreie und in den Abstandsflächen zulässige Anlagen), Stellplätze, Zuwegungen, Terrassen und sonstige Versiegelungen unzulässig.

Ausnahmsweise kann im Baugebiet MI 4 der Schutzbereich für erforderliche Feuerwehrzufahrten unterschritten werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass der Erhalt der vorgenannten Bäume durch geeignete Maßnahmen wie z.B. fachgerechten Kronenschnitt und / oder fachgerechte Wurzelbehandlung gesichert ist.

- 6.2 Ver- und Entsorgungsleitungen sind grundsätzlich außerhalb der Wurzelbereiche der zu erhaltenden Bäume zu verlegen. Abweichungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass der Erhalt der vorgenannten Bäume durch geeignete Maßnahmen wie z.B. fachgerechten Kronenschnitt und / oder fachgerechte Wurzelbehandlung gesichert ist.

- 6.3 Für die mit Erhaltungsbindung festgesetzten Gehölze sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen gemäß Pflanzliste zu verwenden (vgl. Anlage zur Begründung).

## **7. Maßnahmen zum Schutz für Boden und Wasserhaushalt (§ 9 Abs.1 Nr. 16 und 20 BauGB)**

- 7.1 Das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen, Wohnwegen und privaten, befestigten Flächen, von denen kein Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser zu erwarten ist, ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.

- 7.2 Auf nicht unterbauten Flächen sind Zuwegungen und Terrassenbereiche mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind hier nicht zulässig.

- 7.3 Außerhalb von unterbauten Flächen sind ebenerdige, nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten auf den Baugrundstücken sowie die Stellplätze im öffentlichen Straßenraum in wasserundurchlässiger Bauweise herzustellen. Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers hat über die angrenzende belebte Bodenzone zu erfolgen.

- 7.4 Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht über- und unterbauten Flächen wiederherzustellen.

- 7.5 Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtenwasser führen, sind nicht zulässig.

- 7.6 Eine Nutzung des Grundwassers darf erst nach dem Nachweis der Unbedenklichkeit erfolgen.

## 8. Immissionsschutz

- 8.1 Für Aufenthaltsräume von Wohnungen sowie gewerbliche Aufenthaltsräume an lärmzugewandten Fassaden (Ochsenszoller Straße) muss ein Schallschutz gemäß den Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1:2018-01 durch bauliche Maßnahmen an den Außenbauteilen geschaffen werden.
- 8.2 Zum Schlafen genutzte Räume (Schlafzimmer und Kinderzimmer) sind an den lärmabgewandten Fassaden anzuordnen. Ausnahmsweise können zum Schlafen genutzte Räume an lärmzugewandten Fassadenseiten angeordnet werden, wenn sie mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ausgestattet sind oder der notwendige hygienische Luftwechsel auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt wird.
- 8.3 Einseitig zur Ochsenzoller Straße ausgerichtete Wohnungen sind nicht zulässig.
- 8.4 Für zur Ochsenzoller Straße ausgerichtete Außenwohnbereiche sind geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z. B. verglaste Loggien, Wintergärten, Prallscheiben) vorzusehen, mit denen ein Tagpegel kleiner als 65 dB(A) gewährleistet wird. Ausnahmsweise kann davon abgesehen werden, wenn der betreffenden Wohnung ein zweiter lärmabgewandter Außenwohnbereich zugeordnet ist.
- 8.5 Von den vorgenannten Festsetzungen zum Lärmschutz kann abgewichen werden, soweit im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz bestehen.

## 9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 86 LBO 2021)

- 9.1 In allen Baugebieten sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung als Flachwerbeanlage an der der Erschließungsstraße zugewandten Hausfassade zulässig. Die Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind unzulässig.
- 9.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 6 sind für Einfriedungen zur Abgrenzung der Wohnbauflächen zu den öffentlichen Verkehrsflächen ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen oder Schling- und Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste, in die Drahtzäune integriert sein können, zulässig.
- 9.3 Lamellen und Flechtzäune sind unzulässig.

### Hinweise:

1. Zu diesem Bebauungsplan gehört eine textliche Begründung.
2. Es gilt die Satzung der Stadt Norderstedt zum Schutze des Baumbestandes vom 18.08.2016.
3. 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. Aus Artenschutzgründen ist folgende Maßnahme zu berücksichtigen: Keine Rodung von Gehölzen in der Brutzeit (derzeit 01. März bis 30. September gemäß der allgemeingültigen Regelung § 39 BNatSchG).
5. Als Ausgleich für den Verlust von potenziellen Quartieren bzw. Strukturen für Fledermäuse und Höhlenbrüter an der Birke Nr. 16 sind 3 Fledermauskästen sowie 3 Kästen für Höhlenbrüter vorzusehen. Hierbei ist jeweils ein Kastenpaar aus einem Vogelkasten und einem Fledermauskasten an einem Baum in mindestens 5,00 m Höhe mit Exposition nach Süden oder Westen und freier Anflugbarkeit anzubringen.
6. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind gemäß § 15 DSchG der Grundstückseigentümer oder der Leiter der Arbeiten.
7. Die DIN 4109 kann bei der Stadt Norderstedt im Bereich Stadtplanung, Rathausallee 50, 22846 Norderstedt zu den Öffnungszeiten des Rathauses eingesehen werden.