

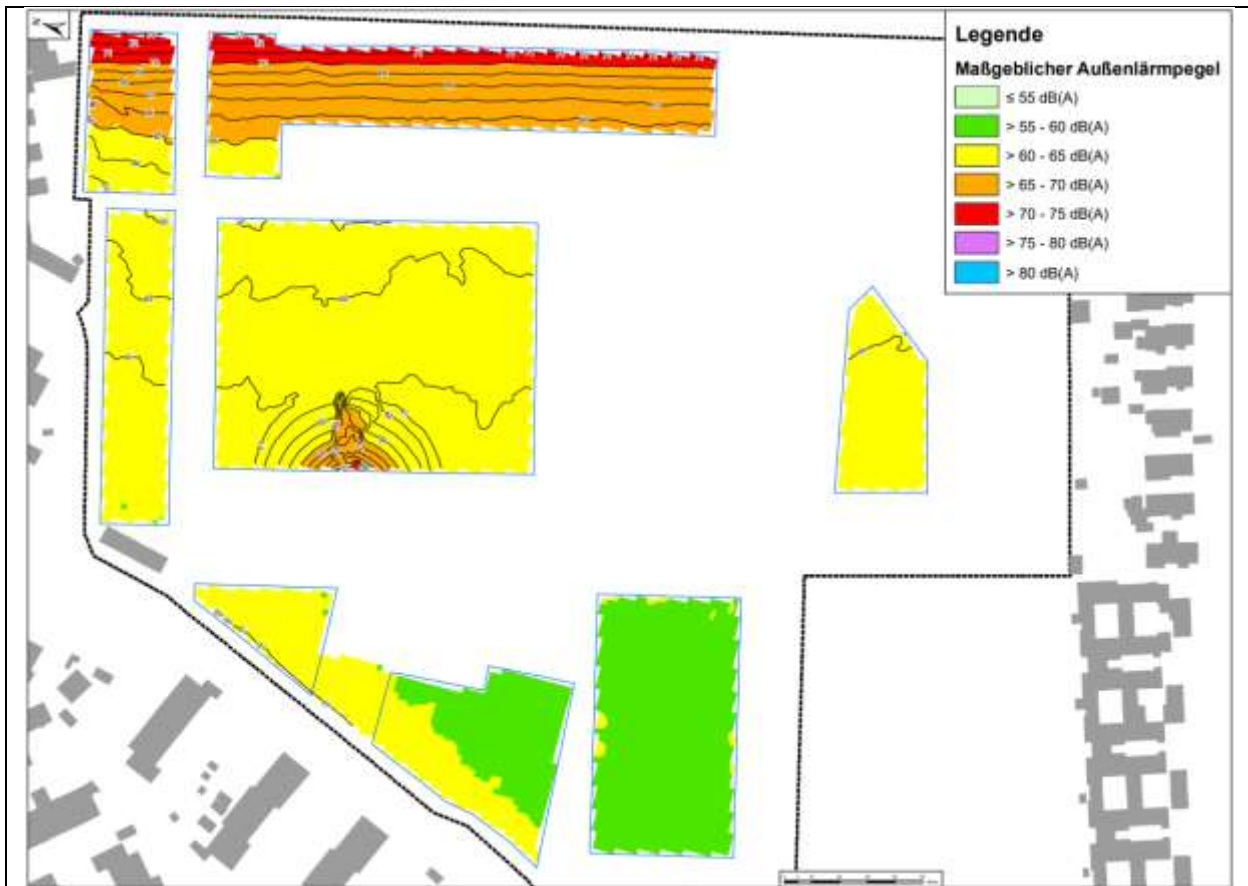
Festsetzungen	
I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)	
1.	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
1.1.	In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulassungsfähigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
1.2.	In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind die nach § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulassungsfähigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes unzulässig.
1.3.	In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO unzulässig.
1.4.	In der Gemeinbedarfsfläche Schule sind ergänzende Nutzungen für kulturelle und soziale Zwecke möglich.
2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)	
2.1.	Die maximal zulässigen Höhen für Gebäude werden für die Allgemeinen Wohngebiete wie folgt festgesetzt: WA 1 und WA 3: Traufhöhe 7,5 m, Firsthöhe 9,5 m, WA 2: Gebäudehöhe 5,0 m, WA 4: Traufhöhe 9,5 m, Firsthöhe: 11,5 m. Für die Höhenfestsetzungen ist als Bemessungspunkt die Höhe der an das Baugrundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche in der Mitte der gemeinsamen Grenze des Baugrundstücks mit der öffentlichen Verkehrsfläche dieser Straße heranzuziehen. Für hinterliegende Grundstücke in zweiter Baureihe ist die gemeinsame Grenze der Zufahrt mit der öffentlichen Erschließungsstraße heranzuziehen (z.B. bei Pfeifenstielgrundstücken). Als Bemessungspunkt ist die Verkehrsfläche des von der Poppenbütteler Straße abgehenden Erschließungsweges (Gemarkung GL, Fur 12 Flurstücke 60/9 und 126/5) nur für ausschließlich hieran angrenzende Baugrundstücke heranzuziehen (nicht für die Eckgrundstücke). Eine Überschreitung der festgesetzten Höhen ist für die Errichtung technischer Gebäudeeinrichtungen, z.B. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, zulässig.
2.2.	In dem Bereich der Gemeinbedarfsfläche Schule (Gebiet 5), für den die Gebäudehöhe mit max. 14,0 m über dargestellten Bezugspunkt festgesetzt ist, darf diese Höhe ausnahmsweise durch Anlagen zur solaren Nutzung überschritten werden, wenn der Abstand der Anlagen zu den umfassenden Baugrenzen mindestens den Doppelten Wert der Höhe aufweist (Verhältnis Höhe zu seitlichen Abstand 1:2).
2.3.	In dem Bereich der Gemeinbedarfsfläche Schule (Gebiet 5), für den die Gebäudehöhe mit max. 14,0 m über dargestellten Bezugspunkt festgesetzt ist, darf diese Höhe um

Anlage 8:	zur Vorlage Nr. B 24/0393 des StUV am 07.11. und der StV am 19.11.2024
Hier:	Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 345

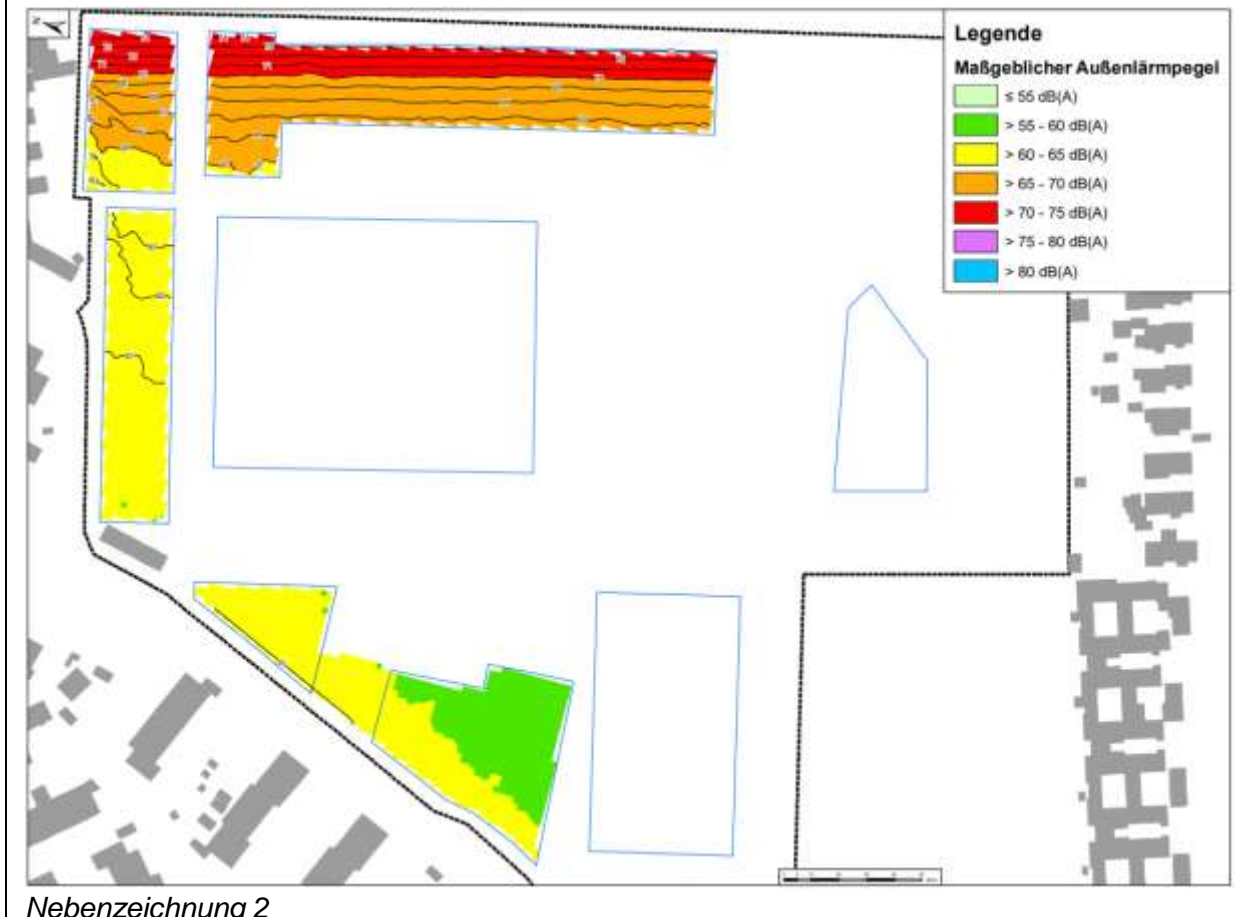
<p>bis zu 1,5 m durch technische Aufbauten ausnahmsweise überschritten werden, wenn ein Abstand nördlich von mindestens 8,0 m und östlich sowie westlich von mindestens 7,0 m zu den äußeren umfassenden Baugrenzen eingehalten wird.</p>
<p>2.4. In dem Bereich der Gemeinbedarfsfläche Sportliche Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen, Turnhalle, für den die Gebäudehöhe mit max. 10,5 m über dargestellten Bezugspunkt festgesetzt ist, darf diese Höhe ausnahmsweise durch Anlagen zur solaren Nutzung überschritten werden, wenn die Höhe dieser Anlagen im Bezug zum Abstand der umfassenden Baugrenzen ein Verhältnis von 1:2 nicht überschreitet.</p>
<p>3. Nebenanlagen, Stellplätze, Carport und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12, 14 BauNVO)</p>
<p>3.1. In den Gemeinbedarfsflächen sind Kraftfahrzeugstellplätze ausschließlich in den dafür festgesetzten Bereichen zulässig.</p>
<p>4. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)</p>
<p>4.1. Balkone, Erker und Terrassen (sowie Überdachungen) sind in den Baugebieten 1, 2, 3 und 4 außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.</p>
<p>4.2. Innerhalb der Flächen für Gemeinbedarf sind Gebäudeteile wie z.B. Fundamente, Kassetten, Zisternen usw., die nicht höher als das Geländeniveau sind, auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.</p>
<p>4.3. In Baugebiet 4 sind Stellplätze, Garagen und Carports nur im vorderen Grundstücksteil zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der hinteren Baugrenze zulässig.</p>
<p>4.4. In den Bereichen der Gemeinbedarfsflächen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche für den Schul- und Sportbetrieb erforderliche Nebenanlagen zulässig. Bei hochbaulichen Nebenanlagen von mehr als 30 m³ sind Abstandsflächen zu benachbarten Grundstücken von mind. 3 m einzuhalten.</p>
<p>5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)</p>
<p>5.1. Für die mit Anpflanzungsbindung festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen (gem. Pflanzliste in der Anlage zur Begründung) an derselben Stelle vorzunehmen.</p>
<p>5.2. Für festgesetzte anzupflanzende Bäume sind Pflanzgruben mit geeignetem Substrat mit mindestens 12 m³ 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 Kraftfahrzeugen zu sichern.</p>
<p>5.3. Von den in der Planzeichnung festgesetzten neuen Baumstandorten sind Verschiebungen um bis zu 5,00 m ausnahmsweise zulässig, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern.</p>
<p>5.4. In den allgemeinen Wohngebieten sind zu den öffentlich gewidmeten Straßen hin ausschließlich Einfriedungen aus heimischen standortgerechten Laubgehölzhecken (gem. Pflanzliste in der Anlage zur Begründung) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, in die Drahtzäune integriert sein können.</p>

<p>5.5. Freistehende Müllbehälterstandorte und Standorte für Recyclingbehälter sind durch Kletter- oder Rankpflanzen oder eine vorzupflanzende Laubgehölzhecke einzugrünen (gem. Pflanzliste in der Anlage zur Begründung). Ausgenommen hiervon sind Müllsammelbehälter, die vornehmlich unterirdisch errichtet werden, wie bspw. sogenannte Unterflurcontainer.</p> <p>5.6. 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.</p> <p>5.7. Tiefgaragenzufahrten sind mit Pergolen zu überspannen und mit Schling- und Kletterpflanzen ausreichend und dauerhaft zu begrünen (gem. Pflanzliste in der Anlage zur Begründung).</p> <p>5.8. Herausragende Teile von Tiefgaragen einschließlich erforderlicher Absturzsicherungen von mehr als 1,00 m Höhe sind mit Laubgehölzen gemäß Pflanzliste abzupflanzen (gem. Pflanzliste in der Anlage zur Begründung). Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.</p> <p>5.9. Dachflächen von Hauptgebäuden mit einer maximalen Dachneigung bis 10 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.</p> <p>5.10. 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 (gem. Pflanzliste in der Anlage zur Begründung). Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.</p> <p>5.11. An den Sporthallen und am Schulgebäude sind bodengebundene Fassadenbegrünungen vorzusehen. Diese können an den Gebäuden mithilfe von Rankseilen senkrecht an den Betonstützen und am Bodensockel der Sporthallen installiert werden.</p>
<p>6. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)</p>
<p>6.1. Für die mit Erhaltungsbindung festgesetzten Gehölze sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen möglichst an derselben Stelle vorzunehmen (gem. Pflanzliste in der Anlage zur Begründung). Durchbrüche sind nur ausnahmsweise für Brandschutz im Nordosten und Nordwesten zulässig.</p> <p>6.2. In den Baugebieten 1 und 4 sind im Kronentraufbereich der bestehenden und zum Erhalt festgesetzten Bäume Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, Nebenanlagen (auch bauordnungsrechtlich genehmigungsfreie und in den Abstandsflächen zulässige Anlagen), Stellplätze, Zuwegungen, Terrassen und sonstige Versiegelungen unzulässig.</p>
<p>7. Maßnahmen zum Schutz von Boden und Wasserhaushalt (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und 20 BauGB)</p>
<p>7.1. Unbelastetes Oberflächenwasser der Baugebiete 1- 4 ist im Plangebiet zu versickern. Im Einzelfall kann bei Nachweis einer fehlenden ausreichenden Versickerungsfähigkeit von dieser Festsetzung eine Befreiung erteilt werden.</p>

<p>7.2. Unbelastetes Oberflächenwasser der Gemeinbedarfs ist im Plangebiet zu versickern. Im Einzelfall kann bei Nachweis einer fehlenden ausreichenden Versickerungsfähigkeit von dieser Festsetzung eine Befreiung erteilt werden.</p> <p>7.3. Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht über- und unterbauten Flächen wiederherzustellen.</p> <p>7.4. Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtenwasser führen, sind nicht zulässig</p>
<p>8. Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)</p>
<p>8.1. Innerhalb des Geltungsbereiches sind alle im Plan zum Erhalt gekennzeichneten Bäume in Ihrem Bestand zu erhalten. Bei natürlichem Abgang sind gleichwertige Nachpflanzungen vorzunehmen.</p> <p>8.2. Im Süden des Plangebiets sind bestehende Gehölze innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche „Ossenmoorpark“ als zusammenhängender Gehölzbestand zu sichern.</p> <p>8.3. Der Kompensationsbedarf für den Eingriff in Boden, Gehölze und Lebensräume von Tieren wird über die Inanspruchnahme eines Ökokontos erfüllt. Auf den Ökokonto-Flächen der Stiftung Naturschutz S-H im Nienwohlder Moor (in der Gemarkung Sulfeld, Flur 1, Flurstücke 64/1 tlw. und 69/2 tlw.) werden 4.024 Ökopunkte für den ermittelten Ausgleichsbedarf des B-Plan 345 zugeordnet. Aus dem Ökokonto werden der Artenschutzzuschlag und die Verzinsung für Renaturierung, Extensivierung und Gehölzanlage in Anspruch genommen.</p>
<p>9. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)</p>
<p>9.1. Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist nach Gleichung 6 der DIN 4109-1: 2018-01 zu bestimmen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und des Baufreistellungsverfahrens nachzuweisen. Zur Umsetzung von Satz 1 sind die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1: 2018-01 und DIN 4109-2: 2018-01 in der Nebenzeichnung 1 für schutzbedürftige Räume und in Nebenzeichnung 2 für die Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, festgesetzt. $R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$ (Gleichung 6 der DIN 4109: 2018-01) Dabei ist $K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und Ähnliches; $K_{Raumart} = 35$ dB für Büroräume und Ähnliches L_a der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01, 4.4.5</p>



Nebenzeichnung 1



Nebenzeichnung 2

- 9.2. In den Bereichen mit Beurteilungspegeln über 45 dB(A) nachts [Wohngebiete WA3 und WA4] sind zum Schutz der Nachtruhe für Schlafzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, geeigneten Weise sichergestellt werden kann.
- 9.3. Von den Festsetzungen (1) und (2) kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren, z.B. durch Grundrissorientierung von Schlafräumen.
- 9.4. Für einen Außenbereich einer Wohnung an der Poppenbüttler Straße ist entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagpegel von kleiner 55 dB(A) erreicht wird.
- 9.5. Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in Gebäuden entlang der Poppenbüttler Straße mindestens die Hälfte der Aufenthaltsräume mit jeweils mindestens einem Fenster zur lärmabgewandten Westseite ausgerichtet sein.
- 9.6. Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Sportliche Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen sind die außerschulischen Nutzungen nur zulässig, wenn der Schalleistungspegel $L_W \leq 75$ dB(A) aus nach Norden orientierten Fortluft- und Außenluftgittern nicht überschritten wird.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO)

1. Einfriedigungen zur Abgrenzung der Wohngebietsflächen zu öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Anpflanzungen gem. Pflanzliste (Anlage zur Begründung) dürfen auch höher sein.

Hinweise

1. Zu diesem Bebauungsplan gehört eine textliche Begründung, einschließlich Umweltbericht. Weitere Ausführungen und Hinweise zu Themen wie Artenschutz und Baumschutz sind hier nachzulesen.
2. Die Baumschutzsatzung der Stadt Norderstedt ist zu berücksichtigen.
3. Zu erhaltende Gehölze sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (gemäß DIN 18920, R SSB). 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. Oberboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
5. 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.
6. Artenschutzrechtliche Maßnahmen und Hinweise:

- Roden der Bäume zwischen 01.12. – 28.02 eines Jahres
 - Vor der Fällung winterliche Höhlenbaumkartierung ggf. sommerliche Höhlenbaumkontrolle, bei Nicht-Besetzung der Höhlen fachgerechter Verschluss dieser
 - Abriss der Gebäude im Zeitraum zwischen 01.12. – 28.02 eines Jahres
 - Fledermausnutzung der Gebäude durch zwei Begehungen während Wochenstubenzeit und eine zur Nachwochenstubenzeit zu untersuchen
 - Wenn Abrissarbeiten während Hauptaktivitätszeit der Fledermäuse nicht vermieden werden können, besteht Möglichkeit eines Abrisses mit Umweltbaubegleitung.
 - Wenn Abrissarbeiten in Brutzeit der Vögel nicht vermieden werden kann, sind Gebäude vor Beginn auf Brutvorkommen zu untersuchen. Bei Brutvorkommen muss der Abriss des entsprechenden Gebäudeteils auf Zeitraum nach Ausflug der Jungen verschoben werden. Umweltbaubegleitung ggf. erforderlich.
-
- Für den potenziellen Verlust einer Wochenstube vom Braunen Langohr (RL SH RL V) sind vor Maßnahmenbeginn drei Fledermaushöhlen im verbleibenden Baumbestand anzubringen. Diese Kästen müssen regelmäßig gewartet werden, die Wartung ist vertraglich zu sichern.
 - Für den potenziellen Verlust von Paarungs- und/oder Ganzjahresquartieren der Pippistrellus-Arten sind vor Baufeldfreimachung selbstreinigende Ganzjahres-Flachkästen in einem Umkreis von 200 m anzubringen.
 - Die Anzahl dieser Kästen (für das Braune Langohr und die Pippistrellus-Arten) steht in Abhängigkeit der Ergebnisse der Gebäudebegehungen.
-
- Der Verlust von zusammenhängenden Gehölzen ist im Verhältnis 1:1 auszugleichen.
 - Im vorhandenen Baumbestand sind für den Verlust von potenziellen Nisthöhlen und -nischen an den Gebäuden und im Baumbestand als Ersatz 20 Nistkästen (10 Stück für Nischen- und Höhlenbrüter und 10 Stück für Gehölzbrüter) unterschiedlicher Art (Höhlen- und Halbhöhlen) anzubringen.
 - Für den Verlust von potenziellen Winterquartieren der Breitflügelfledermaus (RL SH3) sind in den Neubauten Einflüge zu schaffen, die gewährleisten, dass die Tiere in Dachbereiche gelangen In Anbetracht der Möglichkeit, dass keine Hinweise auf Winterquartiere festgestellt werden und eine genaue Überprüfung der potenziellen Bereiche vor dem Abriss durchgeführt werden kann, könnte das tatsächliche Vorhandensein von Winterquartieren möglicherweise ausgeschlossen werden. Aus einer gutachterlichen Perspektive wäre es dann denkbar, auf einen Ausgleich hinsichtlich der Winterquartiere für die Breitflügelfledermaus zu verzichten.
7. Sollten eine unterirdische Form der Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers oder der Bau und/oder die Nutzung von geothermischen Anlagen in Erwägung gezogen werden, so bedarf dieses jeweils der Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Der Antrag muss rechtzeitig vor Baubeginn an die untere Wasserbehörde des Kreises Segeberg gerichtet werden.
8. Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN- Vorschriften) können im Rathaus der Stadt Norderstedt, im Bereich Stadtplanung, Rathausallee 50, 22846 Norderstedt während der Öffnungszeiten eingesehen werden