

## **Bebauungsplan Nr. 343 Norderstedt „Eckbebauung Ohechaussee/ Ochsenzoller Straße“**

**Gebiet: nördl. Ohechaussee, südl. Ochsenzoller Straße, östl. Ahornallee**

### **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 Im Mischgebiet ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl 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), bis zu einer GRZ von 1,0 zulässig.
- 2.2 In dem allgemeinen Wohngebiet ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl 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), bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig.

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

- 3.1 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.

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

- 4.1 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

**Anlage 6: zur Vorlage Nr. B 24/0495 des Stuv am 05.12.2024**

**Hier: Textliche Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 343, Stand: 18.11.2024**

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.

4.2 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.

4.3 Überdachte Stellplätze (Carports) und oberirdische Garagen sind zwischen öffentlicher Straßenverkehrsfläche und der als nächstes zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche festgesetzten Baugrenze (vordere Baugrenze) nicht zulässig.

4.4 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.

4.5 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. Gebiete mit Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien bei der Errichtung von Gebäuden und sonstiger baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB) 9.**

5.1 Die nutzbaren Dachflächen der Gebäude sind zu mindestens 50 % mit Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie auszustatten. Auf den Flachdächern sind solche Anlagen aufgeständert herzustellen. Eine Dachbegrünung ist unterhalb dieser Anlagen umzusetzen.

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

6.1 Für die mit Anpflanzungsbindung festgesetzten Gehölze sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen (gem. Pflanzliste in der Anlage zur Begründung) an derselben Stelle vorzunehmen.

6.2 Ausnahmsweise können die festgesetzten Baumstandorte um bis zu 5,00 m variiert werden, wenn sich die Anzahl der Bäume dadurch nicht verringert.

6.3 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.

6.4 Standorte für Leuchten, Verkehrsschilder etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.

- 6.5 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
- 6.6 Die nicht überbauten Teile von Tiefgaragen mit Ausnahme von Zuwegungen und Terrassenbereichen sind dauerhaft intensiv zu begrünen. Die Mindestüberdeckung mit Boden/Substrat muss 0,80 m betragen.
- 6.7 Tiefgaragenzufahrten sind mit berankten Pergolen zu überspannen. Sichtbare Außenwände sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen (gemäß Pflanzenliste siehe Begründung).
- 6.8 Freistehende Müllsammelbehälter, Standorte für Recyclingbehälter und Flächen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind, mit Hecken einzugrünen und mit Rankgerüsten zu überdachen sowie mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen (gemäß Pflanzenliste siehe Begründung).
- 6.9 Dächer sind, soweit sie nicht als Dachterrassen genutzt werden, mit einer extensiven Dachbegrünung, welche mindestens eine 10 cm starken durchwurzelbaren Substratschicht aufweist, zu versehen. Ausgenommen sind Oberlichter und andere technische Aufbauten.
- 7. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**
- 7.1 Für die mit Erhaltungsbindung festgesetzten Gehölze sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen (gem. Pflanzliste in der Anlage zur Begründung).
- 7.2 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.
- 7.3 Zu erhaltende Bäume in zukünftig befestigten Flächen sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> zu versehen, die gegen Überfahren zu sichern ist. Versiegelungen im Wurzelbereich sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Vollversiegelnde Maßnahmen sind ausgeschlossen.
- 7.4 Wege, Ver- und Entsorgungsleitungen sind außerhalb der Wurzelbereiche der zu erhaltenden Bäume zu verlegen. Abweichungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass der Erhalt der Bäume durch geeignete Maßnahmen wie z.B. fachgerechter Kronenschnitt und/oder fachgerechte Wurzelbehandlung gesichert ist.
- 8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Wasserhaushalt (§ 9 (1) Nr. 16 und 20 BauGB).**

- 8.1 Die Flächen von oberirdischen Stellplätzen und Zufahrten sind zu versiegeln. Die Ableitung des anfallenden Niederschlagwassers soll über die angrenzende belebte Bodenzone erfolgen.
- 8.2 Unbelastetes Oberflächenwasser der Baugebiete ist im Plangebiet zu versickern.
- 8.3 Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht über- und unterbauten Flächen wiederherzustellen.
- 8.4 Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtenwasser führen, sind nicht zulässig.
- 8.5 Die Entnahme von Grundwasser zu Nutzungszwecken ist erst nach dem Nachweis der Unbedenklichkeit zulässig.
- 8.6 Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.
- 8.7 Die Eingriffe des Bebauungsplanes Nr.343 verursachen einen externen Ausgleichsbedarf von ... m<sup>2</sup>. Das Ausgleichsdefizit wird als Ökokonto (... Ökopunkte) auf einer ... m<sup>2</sup> großen Fläche ..... kompensiert.

## 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.

### Hinweise:

1. Zu diesem Bebauungsplan gehört eine textliche Begründung.
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, 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. 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. Aus Artenschutzgründen ist folgende Maßnahme zu berücksichtigen: Keine Rodung von Gehölzen in der Brutzeit (gemäß Regelungen des BNatSchG).  
  
Oder detailliert aufführen, da Gebäude und Bäume entfernt werden und damit Vögel und Fledermäuse betroffen sein können:
7. Aus Artenschutzgründen sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:
  - Rodung 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.
  - Gebäudeabriss vom 1.12 bis 28./29.02 bzw. außerhalb dieses Zeitraums nur nach erneuter Kontrolle auf Tagesquartiere und Gebäudebrüter durch einen Sachverständigen.
8. Falls Quartiere verloren gehen, müsste der Hinweis mit Angabe der Stückzahl zur Anbringung/Schaffung künstlicher Nisthilfen für Gebäudebrüter und Fledermäuse mit aufgenommen werden.
9. 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.
10. Die DIN 4109 kann bei der Stadt Norderstedt im Bereich Stadtplanung, Rathausallee 50, 22846 Norderstedt zu den Öffnungszeiten des Rathauses eingesehen werden.