

# **Bebauungsplan Nr. 260 Norderstedt "Haus Hog'n Dor"**

**Anlage 7:** zur Vorlage Nr.: B 10 / 0187 des StuV am 06.05.2010

Stadtvertretung am 08.06.2010

**Betreff:** B-Plan 260 "Haus Hog'n Dor"

**Hier:** Textliche Festsetzungen

**Teil B –Text –**

**Planungsrechtliche Festsetzungen ( § 9 Abs. 1 BauGB)**

**1. Art der baulichen Nutzung**

1.1. Im Baugebiet 1 sind von den nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig, die Nr. 4 (Gartenbaubetriebe), und Nr. 5 (Tankstellen).

1.2 Im den Baugebiet 2 sind von den nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Arten von Nutzungen nicht zulässig: die Nr. 3 (Einzelhandelsbetriebe), Nr. 4 (sonstige Gewerbebetriebe), Nr.6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten).

1.3 Im Baugebiet 2 sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.

**2. Maß der baulichen Nutzung, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

2.1 Die im Baugebiet 2 festgesetzte Tiefgarage darf ausschließlich von der Straße Kibitzreihe zugefahren werden.

2.2 Im Baugebiet 2 darf gemäß § 19 Abs.4 BauGB die festgesetzte Grundfläche durch bauliche Anlagen i.S. des § 19 Abs.4 BauNVO um 80 % überschritten werden.

2.3 Nebenanlagen (Gerätehäuschen, Fahrradschuppen etc.) sind in den Baugebieten außerhalb der überbaubaren Flächen, nur bis zu einer Größe von 30 m<sup>3</sup> zulässig. Ausgenommen die Vorgärten parallel zur Ulzburger Str. und Alter Kirchenweg.

**3. Anpflanzungen sowie Bindungen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern**

3.1 Geländeaufhöhungen bzw. Abgrabungen innerhalb des Kronenbereichs plus 1,5 m Abstand der, als zu erhaltend, festgesetzten Bäume sind nicht zulässig. Ausnahmsweise sind unvermeidbare Abweichungen von Satz 1 nur im Bereich von Erschließungsanlagen zulässig. Dabei ist der Erhalt der Bäume durch fachgerechten Kronenschnitt u. / o. fachgerechte Wurzelbehandlung zu sichern.

3.2 Für die mit Anpflanzungs- und Erhaltungsbindung festgesetzten Gehölze sind bei deren Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

3.3 Die Kronenbereiche einschließlich eines 1,50 m breiten Schutzstreifens der als zu erhaltend festgesetzten Bäume, sind von jeglichen baulichen Nebenanlagen, auch bauordnungsrechtlich genehmigungsfreien und in den Abstandsflächen zulässigen Anlagen, sowie Stellplätzen, Garagen, Carports, Terrassen, Wege und Feuerwehrezufahrten freizuhalten.

3.4 Nicht überbaute Tiefgaragenbereiche sind zu begrünen. Tiefgaragenzufahrten sind mit berankten Pergolen zu überspannen. Sichtbare Außenwände der Tiefgarage sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Oberirdische Stellplatzanlagen sind durch die Pflanzung von Laubhecken einzufassen.

3.5 Die Eingriffe des Bebauungsplanes Nr. 260 verursachen einen planexternen Ausgleichsbedarf, der nachgewiesen wird durch eine Flächeninanspruchnahme von 900 m<sup>2</sup> als Grünlandextensivierung auf dem Flurstück 42/7 der Flur 5 Gem. Garstedt.

## **Bebauungsplan Nr. 260 Norderstedt "Haus Hog'n Dor"**

**3.6** 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.

### **4. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen**

**4.1** Entlang der Ulzburger Straße und am Alten Kirchenweg sind zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Verkehrsimmissionen an den der Lärmquelle direkt und seitlich zugewandten Außenbauteilen der straßenbegleitenden Bebauung Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Dabei sind entsprechend der festgesetzten Lärmpegelbereiche Außenwände, Fenster und Lüftungsanlagen mit den Lärmpegelbereichen zugeordneten Schalldämm-Maßen nach der DIN 4109 auszubilden. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dem Abschnitt 5, Tabelle 8 – 10 der DIN 4109 zu entnehmen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

**4.2** Im Lärmpegelbereich IV und V sind dem Wohnen dienende Außenanlagen (Terrassen, Balkone, etc.) nicht zulässig. Besonders schutzbedürftige Räume (z. B. Schlafzimmer,) sind zur lärmabgewandten Seite des Hauses auszurichten. Ausnahmsweise kann die Anordnung besonders schutzbedürftiger Räume zur lärmzugewandten Seite zugelassen werden. Dabei sind in dem Baugebiet 2 für die straßenseitigen Aufenthaltsräume schallschluckende Lüftungen, Doppelfenster oder verglaste Vorbauten vorzusehen, die auch in Lüftungsstellung das geforderte Schalldämmmaß sicherstellen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

### **5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

**5.1** Die Fassadengestaltung des Erweiterungsbaus im Baugebiet 2 hat unter Verwendung rot / rotbrauner Ziegel zu erfolgen. Eine Beschränkung auf Teilflächen ist zulässig.

**5.2** Im Bereich der Grundstückseinfahrten sind Einfriedigungen zur Einhaltung notwendiger Sichtflächen nicht höher als 0.70 m zulässig, auf einer Länge von beidseitig 2,50 m.

#### **Hinweise:**

Die geplanten Gehölzmaßnahmen müssen außerhalb der gesetzlichen Schutzfrist 01.03.-30.09.09 ( § 34 LNatSchG) stattfinden, um ein Befreiungserfordernis zu vermeiden.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzgebietsverordnung Langenhorn / Glashütte.

Stand 12.04.2010