

Stand: 18.10.2022

Teil B - Text -

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

- 1.1 In den Baugebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbetriebe und Tankstellen nicht zulässig (§1 Abs. 6 BauNVO).

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

- 2.1 Zur Installation von Anlagen zur Erzeugung regenerativer Energien und untergeordneter technischer Anlagen zur Gebäudeausstattung darf die maximal zulässige Gebäudehöhe innerhalb der überbaubaren Fläche mit einer Zulässigkeit einer maximalen Gebäudehöhe von +52,0 m NHN um bis zu 0,5 m überschritten werden.
- 2.2 Die zulässige Grundflächenzahl in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf von Stellplätzen, und deren Zufahrten und Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgaragen), bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- 2.3 Garagen- und Kellergeschosse bleiben bei der Bestimmung der Vollgeschosse unberücksichtigt (§ 21a Abs. 1 BauNVO).

3. Nebenanlagen, Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen, einschließlich Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1, Nr. 4 BauGB)

- 3.1 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 kein festgesetzter Baumstandort tangiert wird. Zufahrten zu Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen und außerhalb der Umgrenzung der Fläche für Tiefgaragen zulässig.
- 3.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Carports und oberirdische Garagen unzulässig.
- 3.3 Zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche sind hochbauliche Nebenanlagen, Carports und Garagen ausgeschlossen. Ausgenommen hiervon sind Fahrradbügel und Müllsammelstellen.
- 3.4 In dem Allgemeinen Wohngebiet 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 Anlagen wie Müllstandorte, (überdachte oder eingehauste) Fahrradabstellanlagen sind hiervon ausgenommen.

4. Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt (§ 9 Abs. 20 BauGB)

- 4.1 Oberirdische Stellplätze, Zuwegungen, 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 außerhalb von Tiefgaragenflächen nicht zulässig.
- 4.2 Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht über- und unterbauten Flächen wiederherzustellen.
- 4.3 Das anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.
- 4.4 Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtenwasser führen, sind nicht zulässig.

5. Anpflanzungsgebote (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 a BauGB)

- 5.1 Für die mit Anpflanzungsbindung festgesetzten Gehölze sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen gemäß Pflanzliste an derselben Stelle vorzunehmen.
- 5.2 Die Grundstücke der Wohnbauflächen sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen mit Hecken aus heimischen Laubgehölzen gemäß Pflanzliste, in die Draht- oder Stabgitterzäune grundstücksseitig integriert sein können, einzufrieden. Dabei sind Öffnungen für Zufahrten und Zuwegungen zulässig.
- 5.3 Für festgesetzte Anpflanzungen sowie Ersatzpflanzungen sind die gemäß Pflanzliste genannten Arten und Mindestqualitäten zu verwenden.
- 5.4 Freiflächen auf Tiefgaragen sind mit Ausnahme von Zuwegungen und Terrassenbereichen mit einer Erdschichtüberdeckung von mindestens 0,50 m, für die Anpflanzung von Baum- oder Großstrauchpflanzungen mit mindestens 0,80 m zu überdecken. Diese sind dauerhaft zu begrünen.
- 5.5 Die Tiefgaragenzufahrt ist mit Pergolen zu überspannen und mit Schling- und Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste ausreichend und dauerhaft zu begrünen.
- 5.6 Herausragende Teile der Tiefgarage einschließlich erforderlicher Absturzsicherungen von mehr als 1,0 m Höhe sind mit Laubgehölzen gemäß Pflanzliste abzapflanzen.
- 5.7 Dachflächen sind mit Ausnahme von Dachterrassen und technischen Aufbauten auf mindestens 50 % der Gebäudegrundfläche mit einer mindestens 10 cm starken durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen und extensiv zu begrünen.
- 5.8 Freistehende Müllsammelbehälter, Standorte für Recyclingbehälter und Flächen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind auf drei Seiten mit Hecken gemäß Pflanzliste zu begrünen.

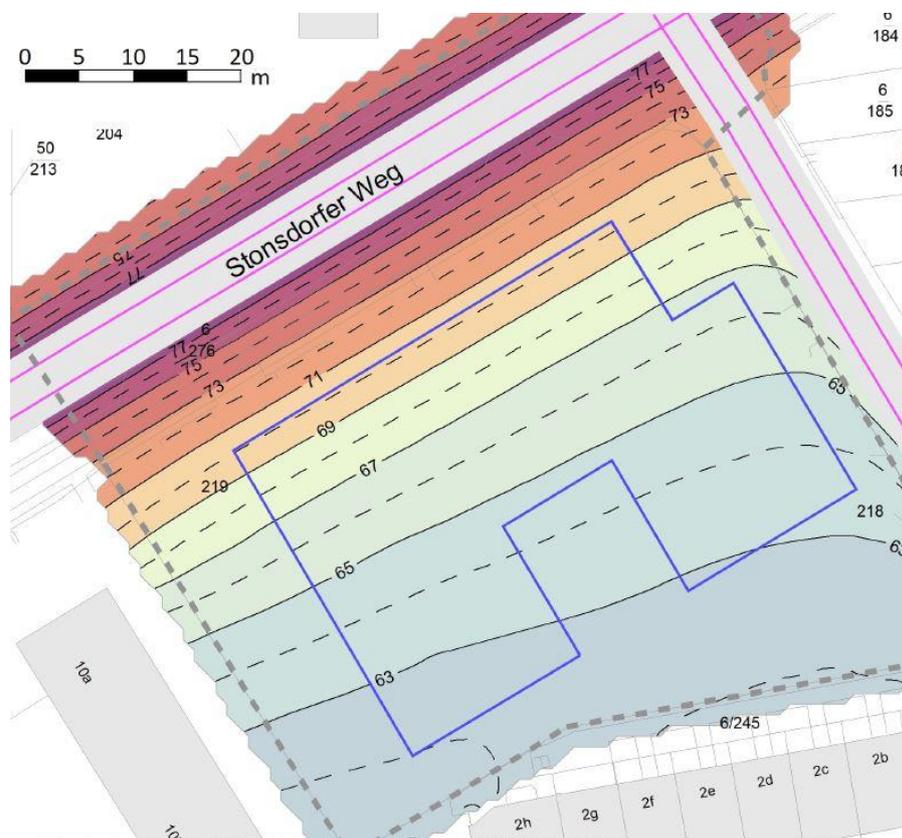
6. Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 b BauGB)

- 6.1 Im Kronenbereich der im WA festgesetzten Bäume zzgl. eines 1,50 m breiten Schutzstreifens sind dauerhafte Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, Versiegelungen, Leitungsverlegungen sowie jegliche Nebenanlagen unzulässig.
- 6.2 Für die mit Erhaltungsbindung festgesetzten Gehölze sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen gemäß Pflanzliste vorzunehmen.

7. Maßnahmen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG (§ 9 Abs. 1, Nr. 24 BauGB)

Die nachfolgend benannten DIN-Normen sind während der Öffnungszeiten bei der Verwaltung einzusehen.

- 7.1 Die Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen ist entsprechend den in der Nebenkarte dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegeln gemäß DIN 4109:2018-01 „Schallschutz im Hochbau“ auszuführen.
- 7.2 Zum Schlafen genutzte Räume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten, soweit der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt wird.
- 7.3 Von den vorgenannten Festsetzungen zum Lärmschutz kann abgewichen werden, soweit im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz bestehen.



Nebenkarte mit maßgeblichen Außenlärmpegeln gemäß DIN 4109:2018-01

8. Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 LBO (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 82 LBO)

- 8.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind die Außenwände eines Geschosses oberhalb der zulässigen Vollgeschosse zum Stonsdorfer Weg auf mindestens 70 % der Länge und zum Tucheler Weg auf mindestens 50 % der Länge von der aufgehenden Außenwand des Vollgeschosses um mindestens 0,50 m zurückzusetzen.
- 8.2 Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind nur Werbeanlagen an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Die Werbeanlagen sind nur als Flachwerbeanlage an der der Erschließungsstraße zugewandten Hausfassade zulässig.
- 8.3 Die Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen.
- 8.4 Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind unzulässig.
- 8.5 Für Einfriedungen zur Abgrenzung der Wohnbauflächen zu den öffentlichen Verkehrsflächen (Stonsdorfer Weg, Tucheler Weg) ist eine Integration von Draht- oder Stabgitterzäunen in die anzupflanzenden beziehungsweise zu erhaltenden Hecken aus Laubgehölzen zulässig. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen Hecken nur eine maximale Höhe von 1,50 m haben. Im unmittelbaren Zufahrtbereich von Tiefgaragen dürfen Hecken nur eine maximale Höhe von 0,80 m haben. Lamellen- und Flechtzäune sind generell unzulässig.

HINWEISE

- a. Zu diesem Bebauungsplan gehört eine textliche Begründung. Weitere Ausführungen und Hinweise zu Themen wie Artenschutz, Baumschutz und Lärmschutz sind hier nachzulesen. Die Pflanzliste ist Anhang der Begründung.
- b. Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt im Geltungsbereich der Zone III der rechtskräftigen Wasserschutzgebietsverordnung Norderstedt, vom 27. Januar 2010. Es gelten entsprechende Bestimmungen.
- c. Aus Artenschutzgründen sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:
 - Fällung bzw. Beseitigung von Gehölzen, Hecken und Gebüsch im Zeitraum vom 1.10. bis zum 28./29.2.
 - Gebäudeabriss vom 1.12. bis 28./29.2. bzw. außerhalb dieses Zeitraums nach vorheriger Begutachtung auf Tagesquartiere und Gebäudebrüter durch einen Sachverständigen.
 - Integration bzw. Anbringung von 10 Nisthöhlen/-steinen bzw. Fassadenkästen als Verlust für Ruhe- und Fortpflanzungsstätten für Mauersegler und Haussperlinge. Anbringung nach Fertigstellung des Hochbaus vor der danach kommenden Brutsaison.
- d. Gehölzschutz:
 - Zu erhaltende Gehölze sind vor Beginn jeglicher Abriss- oder Bauarbeiten während der kompletten Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (gemäß DIN 18920, RAS-LP-4). Die Wurzelbereiche (= Kronentraufbereich zzgl. 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.