

Bebauungsplan Nr. 349 Norderstedt „Nördlich Friedrich-Ebert-Straße“

Teil B – Text

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Nr. 5 BauGB)

- 1.1 In der Fläche für den Gemeinbedarf ist eine Wohnnutzung nicht zulässig.
- 1.2 In dem Mischgebiet sind die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 7 bis 8 BauNVO (Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind), nicht zulässig.
- 1.3 In dem Mischgebiet ist die ausnahmsweise zulässige Nutzung gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO) nicht zulässig.

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

- 2.1 In der Fläche für den Gemeinbedarf ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch Nebenanlagen, einschließlich genehmigungsfreier baulicher Anlagen gem. LBO, Stellplätze und deren Zufahrten sowie unterirdische bauliche Anlagen bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 1,0 zulässig.
- 2.2 In der Fläche für den Gemeinbedarf kann die festgesetzte maximale Gebäudehöhe durch Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie um bis zu 1,50 m überschritten werden.
- 2.3 In der Fläche für den Gemeinbedarf kann die festgesetzte maximale Gebäudehöhe ausnahmsweise durch untergeordnete Dach- und Technikaufbauten um bis zu 1,50 m überschritten werden, wenn diese zusammengenommen maximal 30 % der jeweiligen Dachfläche in Anspruch nehmen.
- 2.4 In der Fläche für den Gemeinbedarf dürfen technische Anlagen und Betriebsmittel, die jeweils dem Bauhof dienen (wie z.B. Silos, Tanks, technische Aufbauten, etc.) die festgesetzte maximale Gebäudehöhe ausnahmsweise bis auf 45,00 m über Normalhöhennull überschreiten, wenn sich die Überschreitung auf der Fläche für den Gemeinbedarf insgesamt auf maximal 2 % dieser Fläche beschränkt.

3 Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen einschließlich Tiefgaragen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und 4 BauGB)

- 3.1 In der Fläche für den Gemeinbedarf und dem Mischgebiet sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, unzulässig. Erforderlichen Zufahrten und Einfriedungen sind abweichend hiervon zulässig.

4 Festsetzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 4.1 In der Fläche für den Gemeinbedarf darf die dauerhafte Nutzung baulicher Anlagen nicht vor Fertigstellung und Inbetriebnahme der jeweils erforderlichen Entwässerungsanlagen erfolgen.

5 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 5.1 In dem Mischgebiet ist das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und privaten, befestigten Flächen auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Soweit auf Grund von nachgewiesenen hydrogeologischen Verhältnissen keine Versickerung möglich ist, kann eine Ableitung in den Regenwasserkanal erfolgen.
- 5.2 In den privaten Grünflächen sind Mulden zur Retention, Versickerung und Verdunstung von Niederschlagswasser sowie Einfriedungen zulässig.
- 5.3 In den Knickschutzbereichen und Flächen für die Erhaltung von Knicks sind Nebenanlagen sowie bauliche Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, Leitungen, Einfriedungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Versiegelungen unzulässig.
- 5.4 Die Knickschutzbereiche sind als naturnahe Wiesenflächen zu entwickeln.
- 5.5 Den Eingriffen in das Schutzgut Boden in Höhe von 3.243 m² werden 3.243 Ökokontopunkte aus dem Artenschutz- und Verzinsungszuschlag der Moorrenaturierung des Ökokonto 45 „Nienwohlder Moor – Teilfläche Sülfeld“ (Gemarkung Sülfeld, Flur 1, Flurstücke 64/1 tlw. und 69/2 tlw.) der Stiftung Naturschutz zugeordnet.
- 5.6 Dem Eingriff in die Gehölzbestände der überplanten vorherigen Eingrünung werden 100 laufende m Ersatzknick im Ökokonto Knickersatz Schmalfeld (Schmalfeld Flur 01, Flurstück 13 tlw.) der Lanne GMBH zugeordnet.

6 Gebiete und Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien (§ 9 Abs. 1 Nr. 23b BauGB)

- 6.1 In dem Plangebiet sind die nutzbaren Dachflächen der Hauptanlagen zu mindestens 50 % mit Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie auszustatten. Die Anlagen sind auf geneigten Dächern (über 15°) nur in der gleichen Neigung wie die zugehörige Dachfläche zulässig. Auf flach geneigten Dächern (bis 15°) oder Flachdächern sind sie aufgeständert und mit mindestens 15° geneigt herzustellen.

7 Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 7.1 Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist nach Gleichung 6 der DIN 4109-1: 2018-01 zu bestimmen. Zur Umsetzung von Satz 1 sind die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1: 2018-01 und DIN 4109-2: 2018-01 in der folgenden Nebenzeichnung für schutzbedürftige Räume festgesetzt:



- 7.2 Im Mischgebiet sind für Schlafzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, geeignete Weise sichergestellt werden kann.
- 7.3 Von den Festsetzungen 7.1 und 7.2 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nachgewiesen wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.
- 7.4 Im Mischgebiet sind die Außenwohnbereiche wie Terrassen oder Balkone so anzuordnen oder auszugestalten, dass in diesen Bereichen ein Tagpegel von kleiner 55 dB(A) erreicht wird.
- 7.5 Im Mischgebiet müssen Aufenthaltsräume, die bis zu 20,00 m von der Straßenmittelachse der Friedrich-Ebert-Straße entfernt liegen, mit jeweils mindestens einem Fenster zur lärmabgewandten Nord-, Ost-, oder Westseite ausgerichtet sein.
- 7.6 Bauliche Anlagen entlang der Baulinie sind zum Immissionsschutz mit einer Länge von mindestens 118,00 m zu errichten.

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

- 8.1 Flach geneigte Dächer (bis 15°) oder Flachdächer von baulichen Anlagen sind ab einer Dachfläche von 15 m² flächenhaft mit einer mindestens 0,10 m starken, durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen und dauerhaft mindestens extensiv zu begrünen. Von einer Begrünung ausgenommen sind untergeordnete Flächen für Oberlichter, flachgeneigte (bis 15°) Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie und andere technische Aufbauten.

- 8.2 In der Fläche für den Gemeinbedarf sind mindestens 30 % der Fassadenflächen der Gebäude mit Schling- und Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste (siehe Anlage zur Begründung) dauerhaft zu begrünen. In den zu begrünenden Bereichen ist je 5 laufende m Wandlänge mindestens eine Kletterpflanze fachgerecht zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für nichtklimmende Pflanzen ist eine Rankhilfe vorzusehen. Je Kletterpflanze ist eine erdgebundene Vegetationsfläche von mindestens 1,00 m² bei einer Mindestbreite von 0,50 m herzustellen.

9 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- 9.1 Für die mit Erhaltungsbindung festgesetzten Gehölze sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen gemäß Pflanzliste (siehe Anlage zur Begründung) auf dem Grundstück vorzunehmen.

BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBO)

- 1 In dem Mischgebiet sind nur Sattel-, Mansard-, Walm- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung zwischen 35° und 50° zulässig. Dies gilt nicht für Dächer auf Gauben, Anbauten, Dachaufbauten, Nebenanlagen, Carports oder Garagen, wenn diese Gebäudebestandteile bzw. Anlagen untergeordnet sind.
- 2 Zur Abgrenzung der Grundstücke sind nur offene Einfriedungen mit einer Höhe von bis zu 2,00 m über der natürlichen Geländeoberfläche, oder lebende Einfriedungen aus heimischen Laubgehölzen bzw. Schling- und Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste (siehe Anlage zur Begründung), in die offene Draht- bzw. Stabgitterzäune integriert sein können, zulässig. Offene Einfriedungen müssen zu mindestens 80 % licht- und luftdurchlässig sein.
- 3 Werbeanlagen mit wechselndem, bewegtem oder blinkendem Licht sind unzulässig. Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen.

HINWEISE

- 1 Zu diesem Bebauungsplan gehört eine textliche Begründung.
- 2 Der überplante Bereich befindet sich teilweise in einem archäologischen Interessengebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz, d.h. mit archäologischen Denkmälern, zu rechnen. Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. § 15 des Gesetzes zum Schutz der Denkmale ist zu beachten.
- 3 Das Plangebiet liegt innerhalb des Wassergewinnungsgebietes Schnelsen (WGG Schnelsen). Die Versickerung des anfallenden gesammelten Niederschlagswassers bedarf der Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Diese ist rechtzeitig vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Segeberg zu beantragen. Analog gilt dies beim Bau und der Nutzung von geothermischen Anlagen.

- 4 Für die Bauphase von Vorhaben sind geeignete Maßnahmen zur Minderung der Staubimmissionen zu treffen, insbesondere sofern während der Arbeiten besonders trockenes Wetter herrscht und eine sichtbare Staubentwicklung zu beobachten ist.
- 5 Aus Artenschutzgründen sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:
 - Fällung von Gehölzen im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28./29.02., bei Einzelbäumen mit > 30 cm Stammdurchmesser erst ab 01.12.
 - Gebäudeabriss im Zeitraum vom 01.12. bis zum 28.02. bzw. außerhalb dieses Zeitraums bei vorherigem Ausschluss von aktuellem Besatz durch Vögel und Fledermäuse. Bei positivem Befund sind entsprechende Maßnahmen festzulegen.
 - Erweiterung des Regenwasserrückhaltebeckens im Zeitraum von Anfang September bis Ende Februar bzw. außerhalb dieses Zeitraums nur mit entsprechenden Schutzmaßnahmen.
 - Erweiterung des Bauhofgeländes im Zeitraum von Anfang September bis Ende Februar bzw. außerhalb dieses Zeitraums nur mit entsprechenden Schutzmaßnahmen.
 - Absicherung des Nordrandes des Betriebsgeländes gegen Einwanderung von Kleintieren durch geeignete Maßnahmen (z.B. Amphibienwand oder/und geschlossene Gebäudewand) unter Beachtung von Fluchtmöglichkeiten.
- 6 Mit Baubeginn der Erweiterungsfläche ist der Knickschutzstreifen mit einem festen Bauzaun abzugrenzen und von jeglichem Baubetrieb freizuhalten.
- 7 Die Knickschutzbereiche sind maximal 1- bis 2-mal im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren.
- 8 Nicht lebende Einfriedungen sind für Kleintiere durchlässig zu gestalten.
- 9 Im Wurzelbereich der festgesetzten und der in den Geltungsbereich hineinragenden Bäume sind dauerhafte Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, bauliche Anlagen, Stellplätze, Zuwegungen und sonstige Versiegelungen unzulässig. Die DIN 18920 und die RAS-LP 4 sind zu beachten.
- 10 Bei Grundwasserabsenkungen ist eine Bewässerung der im Wirkungsbereich befindlichen Baumbestände vorzusehen.
- 11 Die DIN 4109 kann bei der Stadt Norderstedt im Fachbereich Stadtplanung, Rathausallee 50, 22846 Norderstedt zu den Öffnungszeiten des Rathauses eingesehen werden.