

Bebauungsplan Nr. 339 Norderstedt „zwischen Berliner Allee, Schumanstraße und Adenauerplatz“

Teil B – Text –

Planungsrechtliche Festsetzungen

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

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

- 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die gem. § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulassungsfähigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes Nr. 1), Gartenbaubetriebe (Nr. 4) und Tankstellen (Nr. 5) nicht zulässig.
- 1.2 In den allgemeinen Wohngebieten sind Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO nicht zulässig.

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

- 2.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, 2 und 4 ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, einschließlich genehmigungsfreier baulicher Anlagen gemäß Landesbauordnung (LBO), sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgaragen), bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,80 zulässig.

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

- 3.1 Im Baugebiet WA 2 und WA 3 wird eine abweichende Bauweise als Zeilenbauweise festgesetzt. In dieser abweichenden Bauweise sind Gebäude mit einer Gesamtlänge von über 50,00 m mit seitlichem Grenzabstand zu errichten.
- 3.2 In dem Baugebiet WA 1 und WA 4 wird eine abweichende Bauweise, als halboffene Bauweise festgesetzt. In dieser abweichenden Bauweise müssen Gebäude, an der zwischen diesen beiden Baugebieten liegenden Grenze aneinandergesetzt werden. Zur anderen Grenzen ist ein seitlicher Grenzabstand einzuhalten.

4 Nebenanlagen, Stellplätze, Carports 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 Fläche zulässig.
- 4.2 Entlang der Straße Berliner Allee sind Ein- und Ausfahrten ausschließlich an der im Bebauungsplan zeichnerisch festgesetzten Stelle zulässig. Zufahrten für Feuerwehr können ausnahmsweise an anderer Stelle zugelassen werden, wenn ein Abstand von

mindestens 3,50 m zu dem Kronentraufbereich der zum Erhalt festgesetzten oder der in das Plangebiet hereinragenden Bäume eingehalten oder gutachterlich nachgewiesen wird, dass der Erhalt der vorgenannten Bäume durch geeignete Maßnahmen wie z.B. fachgerechten Kronenschnitt und / oder fachgerechte Wurzelbehandlung gesichert ist.

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)

- 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 gemäß Nr. 7.10 unterhalb dieser Anlagen umzusetzen.

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

- 6.1 Bei den Abriss- und Bodensanierungsarbeiten und der Errichtung der Baukörper hat eine dauerhafte baumgutachterliche Begleitung der jeweiligen Maßnahme zu erfolgen, wenn diese Maßnahme den Abstand von mindestens 3,50 m zur Kronentraufe der zum Erhalt festgesetzten oder der in das Plangebiet hereinragenden Bäume unterschreitet.
- 6.2 Für die mit Erhaltungsbindung festgesetzten Gehölze sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen (gemäß Pflanzliste siehe Begründung).
- 6.3 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.
- 6.4 Zu erhaltende Bäume in zukünftig befestigten Flächen sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 12 m² zu versehen, die gegen Überfahren zu sichern ist. Versiegelungen im Wurzelbereich sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Vollversiegelnde Maßnahmen sind ausgeschlossen.
- 6.5 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.

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

- 7.1 Für die mit Anpflanzungsbindung festgesetzten Gehölze sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen an derselben Stelle vorzunehmen (gemäß Pflanzliste siehe Begründung).

- 7.2 Entlang der Schumanstraße sind mindestens 5 Straßenbäume zu pflanzen (gemäß Pflanzliste siehe Begründung). Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Standorten um bis zu 5,00 m abgewichen werden, wenn die Anlage von notwendigen Zufahrten, Stellplätzen oder Nebenanlagen örtlich variiert und die Anzahl der festgesetzten Mindestanzahl von Straßenbäumen eingehalten wird.
- 7.3 Für festgesetzte anzupflanzende Bäume in befestigten Flächen sind Pflanzgruben mit geeignetem Substrat mit mindestens 12,00 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 Kfz zu sichern.
- 7.4 Standorte für Leuchten, Verkehrsschilder etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.
- 7.5 Für festgesetzte Anpflanzungen sowie Ersatzpflanzungen sind Mindestqualitäten (gemäß Pflanzliste siehe Begründung) zu verwenden.
- 7.6 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.
- 7.7 Die nicht überbauten Teile von Tiefgaragen sind mit Ausnahme von Zuwegungen, Feuerwehraufstellflächen, Terrassenbereichen und Kinderspielflächen dauerhaft intensiv zu begrünen. Die Mindestüberdeckung mit Boden/Substrat muss 0,80 m betragen.
- 7.8 Herausragende Teile von Tiefgaragen einschließlich erforderlicher Absturzsicherungen von mehr als 1,00 m Höhe sind mit Schling- und Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen oder durch Hecken aus Laubgehölzen in voller Höhe einzugrünen (gemäß Pflanzliste siehe Begründung).
- 7.9 Freistehende Müllboxen, Müllsammelbehälter, Standorte für Recyclingbehälter etc. mit Ausnahme von Unterflurmüllcontainern sind in voller Höhe einzugrünen (gemäß Pflanzliste siehe Begründung). Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
- 7.10 Die Dachflächen sind mit Ausnahme von technischen Aufbauten mit einer mindestens 0,15 m starken durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen und dauerhaft extensiv zu begrünen. Anlagen zur Nutzung von solarer Strahlungsenergie sind in diesem Sinne nicht als technische Aufbauten zu betrachten und gemäß Festsetzung Nr. 5.1 umzusetzen.
- 7.11 Dachflächen von Nebenanlagen 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 dauerhaft zu begrünen (gemäß Pflanzliste siehe Begründung). Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
- 8 Maßnahmen zum Schutz für Boden und Wasserhaushalt (§ 9 Abs.1 Nr. 16 d) und 20 BauGB)**
- 8.1 Zuwegungen und Terrassenbereiche sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde

Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind hier nicht zulässig.

- 8.2 Die Flächen von oberirdischen Stellplätzen und Zufahrten sind zu versiegeln. Die Ableitung des anfallenden Niederschlagwassers soll über die angrenzende belebte Bodenzone erfolgen.
- 8.3 Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht über- oder unterbauten Flächen wiederherzustellen.
- 8.4 Unbelastetes Oberflächenwasser ist, soweit technisch möglich, im Plangebiet zu versickern.

9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 86 LBO 2021)

- 9.1 Im Plangebiet sind nur Flachdächer zulässig, die gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 7.10 zu begrünen und gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 5.1 mit Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auszustatten sind.
- 9.2 Im Plangebiet 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 nicht zulässig.
- 9.3 Einfriedigungen innerhalb der Baugebiete sind ausschließlich aus Laubholzhecken, gemäß Pflanzliste, zulässig, in die Drahtzäune integriert sein können. Diese Einfriedigungen dürfen eine Höhe von maximal 1,50 m aufweisen (gemäß Pflanzliste Begründung).

Hinweise:

1. Zu diesem Bebauungsplan gehört eine textliche Begründung.
2. Es gilt die Satzung der Stadt Norderstedt zum Schutze des Baumbestandes vom 18.08.2016.
3. Zu erhaltende Gehölze sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen, entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (gemäß DIN 18920, R SBB). 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. Aus Artenschutzgründen sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:
 - Keine Rodung von Gehölzen und kein Beginn der Bauarbeiten in der Brutzeit der Vögel (01. März bis 30. September, allgemein gültige Regelung § 39 BNatSchG).
 - Rodung der Bäume nur innerhalb der Fledermauswinterquartierzeit (01.12. bis 31.01) oder Fledermausbesatzkontrolle der zu fällenden Bäume vor Fällung.
 - Abbruch von Gebäuden nur innerhalb der Fledermauswinterquartierzeit (01.12. bis 31.01) oder Fledermausbesatzkontrolle der abzubrechenden Gebäude vor dem Abbruch.

- Bereitstellung von künstlichen Quartieren für Fledermäuse, wenn die Gebäude abgebrochen sowie die Bäume gefällt werden. Entfällt, wenn durch Überprüfung auf tatsächliche Vorkommen keine festgestellt wurden.
5. 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.
 6. 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.