

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

**Gebiet: nördl. Ohechausee, 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 Tiefgaragen- und Kellergeschosse bleiben bei der Bestimmung der Vollgeschosse unberücksichtigt.
- 2.2 In den Mischgebieten ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) 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 GRZ von 1,0 zulässig.
- 2.3 In den allgemeinen Wohngebieten ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) 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 GRZ von 0,8 zulässig.
- 2.4 Die maximale Gebäudehöhe kann ausnahmsweise durch untergeordnete Dach- und Technikaufbauten, ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, um bis zu 2,00 m überschritten werden, wenn diese zusammengenommen maximal 30 % der jeweiligen Dachfläche in Anspruch nehmen.
- 2.5 Die maximale Gebäudehöhe kann ausnahmsweise durch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie um bis zu maximal 1,00 m überschritten werden, wenn die Anlagen einen Abstand von mindestens 1,50 zur Gebäudekante einhalten.

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

- 3.1 Im Baugebiet WA 2 wird eine abweichende Bauweise als halboffene Bauweise festgesetzt. In dieser abweichenden Bauweise soll zum MI 3 ohne Grenzabstand aneinanderggebaut werden.
  - 3.2 Im Baugebiet MI 4 wird eine abweichende Bauweise als halboffene Bauweise festgesetzt. In dieser abweichenden Bauweise soll zum MI 5 ohne Grenzabstand aneinanderggebaut werden.
  - 3.3 Im Baugebiet MI 5 wird eine abweichende Bauweise als halboffene Bauweise festgesetzt. In dieser abweichenden Bauweise soll zum MI 4 ohne Grenzabstand aneinanderggebaut werden.
  - 3.4 Die Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Terrassen, einschließlich ihrer Überdachung und Loggien 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.
  - 3.5 An der mit (A) bezeichneten Linie ist eine Unterschreitung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zulässig, sofern die Belange des Brandschutzes gewahrt bleiben.
- 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 3,50 m zu der Kronentraufe 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 der Kronentraufe 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 Stellplätze sind zwischen der öffentlichen 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)**

- 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 Pflanzliste 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 Pflanzliste 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 Niederschlagswassers soll über die angrenzende belebte Bodenzone erfolgen.
- 8.2 Unbelastetes Oberflächenwasser der Baugebiete ist bis zu einem Anteil von 40 % 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 Die Eingriffe des Bebauungsplans Nr. 343 verursachen ein Ausgleichserfordernis von 6 Ersatzbäumen. Dieses wird durch 3 Ersatzbaumpflanzungen an der Schleswig-Holstein-Straße (Nr. 1438, 1437, 1436) und 3 Ersatzbaumpflanzungen auf der Fläche Nord am Henstedter Weg (Nr. 838, 839, 840) kompensiert.

## **9. Immissionsschutz**

- 9.1 Die Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ist entsprechend den in der Nebenkarte 1 dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel auszuführen.

- 9.2 Bei der Anordnung besonders schutzbedürftiger, zum Schlafen genutzter Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) an den zur Ohechausee und zur Ochsenzoller Straße orientierten Fassaden sind diese Räume mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. Ausnahmsweise kann davon abgesehen werden, wenn der notwendige hygienische Luftwechsel auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt und ein entsprechender Nachweis dazu erbracht wird.
- 9.3 Außenwohnbereiche (beispielsweise Balkone, Terrassen) sind an den lärmabgewandten Fassaden anzuordnen. Ausnahmsweise kann davon abgesehen werden, wenn an den Außenwohnbereichen durch baulichen Schallschutz (z. B. Verglasung) die Einhaltung eines Tagespegels von 65 dB(A) sichergestellt und ein entsprechender Nachweis erbracht wird, oder wenn ein zweiter der Wohnung zugehöriger Außenwohnbereich an der lärmabgewandten Fassade vorhanden ist.
- 9.4 Vor den Fenstern schutzbedürftiger Räume, die an den in der Nebenkarte 2 gekennzeichneten Fassadenabschnitten angeordnet sind, sind geeignete Vorsatzschalen (wie beispielsweise verglaste Loggien, verglaste Laubengänge, Prallscheiben) anzuordnen. Ausnahmsweise kann davon abgesehen werden, wenn die Fenster als nicht-öffenbare Fenster ausgebildet werden.
- 9.5 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 2 mit Fassadenabschnitten mit Richtwertüberschreitung gemäß TA Lärm

### Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 86 LBO 2021)

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.
2. Im Bereich der Sichtdreiecke dürfen Nebenanlagen, Einfriedigungen und Bewuchs in einer Höhe von 0,80 m bis 2,50 m über Fahrbahnoberkante die Sicht nicht beeinträchtigen.

**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, 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. 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 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.
  - Bereitstellung künstlicher Höhlen für Brutvögel (Haussperling, Mauersegler) für verlorengelungene Gebäudenischen im Gebäude Ochsenzoller Straße 198.
7. Die DIN 4109 kann bei der Stadt Norderstedt im Bereich Stadtplanung, Rathausallee 50, 22846 Norderstedt zu den Öffnungszeiten des Rathauses eingesehen werden.