

Bebauungsplan Nr. 344 Norderstedt **„Friedrichsgabe Mitte“**

Teil B – Text –

Grundsätzliche Anmerkung - Vorentwurfsstand:

Der Bebauungsplan Nr. 344 hat derzeit einen Vorentwurfsstand. Die im Folgenden aufgeführten, vorläufigen textlichen Festsetzungen sind daher noch nicht abschließend und werden aller Voraussicht nach im weiteren Verlauf des Planverfahrens weiterentwickelt und durch weitere erforderliche Festsetzungen ergänzt.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Es gilt die Baunutzungsverordnung von 2017 in der zuletzt geänderten Fassung.

1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 5 BauGB)

- 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 4 und 5 BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) unzulässig.
- 1.2 In den Mischgebieten sind die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 7 BauNVO (Gartenbaubetriebe und Tankstellen) unzulässig.
- 1.3 In den Mischgebieten sind Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO bzw. sonstige Gewerbebetriebe, mit den folgenden Zweckbestimmungen, unzulässig:
 - Verkaufsräume bzw. Verkaufsflächen sowie Vorführungs- oder Geschäftsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln oder auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.
 - Spielhallen, Wettbüros und ähnliche Unternehmungen im Sinne des § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeit und/oder der Veranstaltung von anderen Spielen mit Gewinnmöglichkeiten dienen.
- 1.4 In allen Baugebieten sind Ferienwohnungen nach § 13a BauNVO unzulässig.
- 1.5 In den Flächen für den Gemeinbedarf können ergänzend zu den Nutzungen, die den festgesetzten Zweckbestimmungen dienen, weitere nicht störende Nutzungen für sonstige kulturelle, soziale, gesundheitliche oder sportliche Zwecke zugelassen werden, wenn die generellen Zweckbestimmungen der Flächen insgesamt weiterhin gewahrt bleiben.
- 1.6 In den Flächen für den Gemeinbedarf können zur Versorgung der Baugebiete mit Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser und zur Ableitung von Abwasser dienende, sowie fernmeldetechnische Nebenanlagen und Anlagen für erneuerbare Energien, zugelassen werden.

2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1 In den Baugebieten 6 – 9, 11 – 13, 15, 16, 18 – 20, 22, 24 – 32, 40 – 43, 50 – 53 und 55 darf in den überbaubaren Grundstücksflächen, in denen eine maximale Eingeschossigkeit festgesetzt ist, die Höhe baulicher Anlagen 4,00 m nicht überschreiten. Der untere Höhenbezugspunkt ist die gemittelte natürliche Geländeoberfläche des Baugrundstücks.
- 2.2 In den Baugebieten 6 – 13, 15 – 20, 22 – 32, 40 – 43, 50 – 53 und 55 kann für Einzelgrundstücke der Mittelreihenhäuser von der festgesetzten Grundflächenzahl abgewichen werden, wenn, bezogen auf alle Grundstücke der Hausgruppenzeile, die zulässige Ausnutzung eingehalten wird.

3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und Nr. 23 BauNVO)

- 3.1 Die in den Baugebieten 6, 7, 9, 22, 35, 41, 43 und 47 festgesetzte abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise, wobei abweichend die Länge der in der offenen Bauweise zulässigen Hausformen auch über 50,00 m betragen darf.
- 3.2 In den Baugebieten 6 – 9, 11 – 13, 15, 16, 18 – 20, 22, 24 – 32, 40 – 43, 50 – 53 und 55 dürfen die Baugrenzen in den Hauseingangsbereichen bis zu einer Tiefe von 2,00 m durch jeweils maximal 4,00 m hohe, eingeschossige Windfänge, Vorräume oder Vorbauten überschritten werden. Der untere Höhenbezugspunkt ist die gemittelte natürliche Geländeoberfläche des Baugrundstücks.

4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, einschließlich Tiefgaragen, mit Einfahrten

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14 BauNVO)

- 4.1 In dem Plangebiet sind oberirdische Stellplätze und oberirdische Garagen nur im vorderen Grundstücksbereich zwischen der Straßenbegrenzungslinie einer befahrbar ausgebauten Verkehrsfläche und der, ausgehend von dieser Linie, hinteren Baugrenze zulässig. Dies gilt ebenso für den vorderen Grundstücksbereich ausgehend von Flächen, die mit Fahrrechten belastet werden sollen.
- 4.2 Für die Herstellung von notwendigen Stellplätzen auf Grundstücken, die nicht unmittelbar von einer Straßenverkehrsfläche, oder von einer Fläche, die mindestens mit Fahrrechten zu belasten ist, aus erreichbar sind und die über ein anderes Baugrundstück erschlossen werden (sogenannte Pfeifenstielgrundstücke), kann von der Festsetzung 4.1 abgewichen werden.
- 4.3 Wenn auf einem Baugrundstück Flächen für Stellplätze oder für Garagen festgesetzt sind, sind Stellplätze oder Garagen abweichend von der Festsetzung 4.1 nur in den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

5 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- 5.1 In den Baugebieten ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Baum gemäß Pflanzliste (vgl. Anlage zur Begründung) zu pflanzen. Bereits auf dem Baugrundstück vorhandene, zu erhaltende Bäume, oder von einem

benachbarten Grundstück mit der Krone mehr als 3,00 m überhängende Bäume, können auf den Pflanzbedarf angerechnet werden.

- 5.2 Ab vier Stellplätzen auf einem Baugrundstück ist je vier neu geschaffene oberirdische Stellplätze angrenzend an die Stellplätze ein standortgerechter Baum gemäß Pflanzliste (vgl. Anlage zur Begründung) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Selbiges gilt für oberirdische Garagen. Bereits auf dem Baugrundstück vorhandene, zu erhaltende Bäume, oder von einem benachbarten Grundstück mit der Krone mehr als 3,00 m überhängende Bäume, können auf den Pflanzbedarf angerechnet werden.

6 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

- 6.1 Bestehende Gehölze innerhalb der festgesetzten „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ sind als zusammenhängender Gehölzbestand zu sichern und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Gehölzen sind in der festgesetzten Fläche gleichwertige Ersatzpflanzungen gemäß Pflanzliste (vgl. Anlage zur Begründung) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 6.2 Für die mit Erhaltungsbindungen festgesetzten Bäume sind bei jedem Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen gemäß Pflanzliste (vgl. Anlage zur Begründung) auf demselben Grundstück vorzunehmen.

7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, sowie zum Wasserhaushalt

(§ 9 Abs.1 Nr. 16 und 20 BauGB)

- 7.1 Die natürliche Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht über- und unterbauten Flächen wiederherzustellen.
- 7.2 Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtenwasser führen, sind unzulässig.
- 7.3 Das in den Baugebieten auf den Grundstücken anfallende unbelastete Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

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. Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebiets Norderstedt. Die Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung Norderstedt sind zu beachten.