

## **Bebauungsplan Nr. 352 Norderstedt** *„Zwischen Altem Buckhörner Moor und Pappelstieg“*

### **Teil B – Text – ENTWURF**

#### **Planungsrechtliche Festsetzungen**

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

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

- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind von den gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Nr. 1 (Betriebe des Beherbergungsgewerbes), Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht zulässig.
- 1.2 In allen Baugebieten sind Ferienwohnungen im Sinne des § 13a BauNVO unzulässig.

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

- 2.1 Im Baugebiet 3 darf die Gebäudehöhe von Gebäuden und Gebäudeteilen, die innerhalb des vorhandenen Kronentraufbereichs der auf den Flurstücken 30/33 und 30/42 befindlichen Bäume einschließlich eines Schutzabstands von 3,50 m errichtet werden, 10,50 m nicht überschreiten. In diesem Bereich sind abweichend von der festgesetzten zwingenden Dreigeschossigkeit auch zweigeschossige Gebäude zulässig.
- 2.2 Ausnahmsweise dürfen die in Teil A (Planzeichnung) festgesetzten Firsthöhen um maximal 0,50 m überschritten werden, wenn es sich um Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie handelt. Dies gilt nicht im Bereich der Festsetzung 2.1.
- 2.3 Der konkrete Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen ist die dem Grundstück am nächsten liegende Oberkante des Sieldeckels (für Schmutzwasser oder für Regenwasser), auf der das Grundstück erschließenden öffentlichen Straße.
- 2.4 Ausnahmsweise wird zugelassen, dass die nach § 19 Abs. 4 BauNVO zulässige Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ II) von 0,7 erfolgen darf, wenn die Überschreitung durch Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (z. B. Tiefgaragen, Kellerräume) hervorgerufen wird.
- 2.5 Im Baugebiet 4 ist ein Kirchturm mit einer Höhe von maximal 30,00 m zulässig.
- 2.6 In den Allgemeinen Wohngebieten kann die festgesetzte maximale Höhe baulicher Anlagen von untergeordneten Gebäudeteilen - maximal 15 % der Geschossfläche - um bis zu 2,00 m überschritten werden. Dies gilt nicht im Bereich der Festsetzung 2.1.

### **3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 und Nr. 4 BauGB sowie §§ 22 und 23 BauNVO)**

- 3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Hauptgebäude ausschließlich in einer straßenbegleitenden, einzeiligen Bebauungsstruktur zulässig.
- 3.2 In den Baugebieten 1 und 2 ist die Errichtung von Baukörpern für Hauptnutzungen ausschließlich zulässig, wenn die Länge eines einzelnen Baukörpers 20,00 m nicht überschreitet.
- 3.3 Untergeordnete Windfänge, Eingangsbereiche, Balkone und Erker mit einer maximalen Grundfläche von 5,00 m<sup>2</sup> sind ausnahmsweise nicht auf die in 3.2 festgesetzte maximale Gebäudelänge anzurechnen, wenn sie diese Gebäudelänge um maximal 2,00 m überschreiten.
- 3.4 Im Baugebiet 3 sind Gebäude auch als halboffene Bauweise mit einseitiger Grenzbebauung zulässig, wenn die Herstellung einer geschlossenen Bauweise aufgrund der festgesetzten Baugrenzen nicht möglich ist.
- 3.5 Untergeordnete Windfänge, Eingangsbereiche und Balkone mit einer maximalen Tiefe von 2,00 m und einer maximalen Grundfläche von 5,00 m<sup>2</sup> sind ausnahmsweise außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, sofern dadurch kein als zum Erhalt festgesetzter Baumbestand beeinträchtigt wird.
- 3.6 Die Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen einschließlich ihrer Überdachung um maximal 3,00 m ist zulässig, wenn ein Abstand von mindestens 3,50 m zu dem Kronentraufbereich der zum Erhalt festgesetzten oder der in das Plangebiet hereinragenden Bäume eingehalten wird.

### **4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen, einschließlich Tiefgaragen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14 BauNVO)**

- 4.1 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind oberirdische Stellplätze, Carports und Garagen nur in den vorderen Grundstücksbereichen zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der hinteren Baugrenze zulässig.
- 4.2 In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) ist je Grundstück nur eine Zu- und Ausfahrt mit einer Breite von maximal 3,50 m zulässig.
- 4.3 Tiefgaragen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der Flächen für Tiefgaragen zulässig. Deren Zuwegungen und Zufahrten sind auch außerhalb dieser festgesetzten Bereiche zulässig, sofern dadurch kein zum Erhalt festgesetzter Baumbestand beeinträchtigt wird.

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

- 5.1 Die mit Erhaltungsbindung festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten. Bei deren Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen an derselben Stelle vorzunehmen (gemäß Pflanzliste siehe Begründung).

- 5.2 Im Kronentraufbereich der mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume einschließlich eines 3,50 m breiten Schutzstreifens sind Abgrabungen, Aufschüttungen, Nebenanlagen, Stellplätze, Terrassen, Feuerwehrezufahrten sowie sonstige Befestigungen und Versiegelungen unzulässig. Ver- und Entsorgungsleitungen sind außerhalb dieses Schutzbereichs zu verlegen.
- 5.3 Ausnahmsweise sind die in 5.2 genannten Maßnahmen zulässig, wenn sie im Bereich vorhandener Erschließungsanlagen unvermeidbar sind oder bei neuen Erschließungsanlagen nachgewiesen wird, dass eine Vermeidung oder Verlagerung außerhalb des Schutzbereichs nicht möglich ist und der dauerhafte Erhalt des betroffenen Baumes durch geeignete Schutz- und Sicherungsmaßnahmen gewährleistet wird. Die Maßnahmen sind auf das unbedingt erforderliche Maß zu beschränken.

Für mit Erhaltungsgebot festgesetzte Bäume, die innerhalb künftig befestigter Flächen stehen, ist eine offene, dauerhaft begrünte Vegetationsfläche von mindestens 12,00 m<sup>2</sup> und einer Mindestbreite von 2,50 m herzustellen und gegen Überfahren zu sichern. Innerhalb dieser Vegetationsfläche sind Abgrabungen, Aufschüttungen, Nebenanlagen, Stellplätze, Zuwegungen, Terrassen sowie sonstige Befestigungen und Versiegelungen unzulässig.

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

- 6.1 Für die mit Anpflanzungsbindung festgesetzten Bäume sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen an derselben Stelle vorzunehmen.
- 6.2 Auf den Grundstücken der Allgemeinen Wohngebiete ist bei Abriss und Neubebauung der Hauptgebäude je angefangener 400,00 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen (gemäß Pflanzliste siehe Begründung). Auf dem Grundstück zum Erhalt festgesetzte oder mehr als 3,00 m mit der Krone überhängende benachbarte Bäume können angerechnet werden.
- 6.3 Bei ebenerdigen, nicht unterbauten Stellplatzanlagen mit mehr als 1 Stellplatz ist je 4 angefangene Stellplätze mindestens ein mittelkroniger Laubbaum (gemäß Pflanzliste siehe Begründung) zu pflanzen.
- 6.4 Für festgesetzte anzupflanzende Bäume in befestigten Flächen 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 und Fahrrädern zu sichern.
- 6.5 Freistehende Müllsammelbehälter sind durch Kletter- oder Rankpflanzen oder eine vorzupflanzende Laubgehölzhecke (gemäß Pflanzliste siehe Begründung) dauerhaft einzugrünen. Ausgenommen hiervon sind unterirdische Müllsammelsysteme.
- 6.6 Dachflächen von Hauptgebäuden mit einer maximalen Dachneigung bis einschließlich 10° sind extensiv zu begrünen und mit einem mindestens 10 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen. Ausgenommen sind Oberlichter und

sonstige technisch erforderliche Dachaufbauten. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind zulässig. Die Dachbegrünung ist auch unter und zwischen aufgeständerten Solaranlagen herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

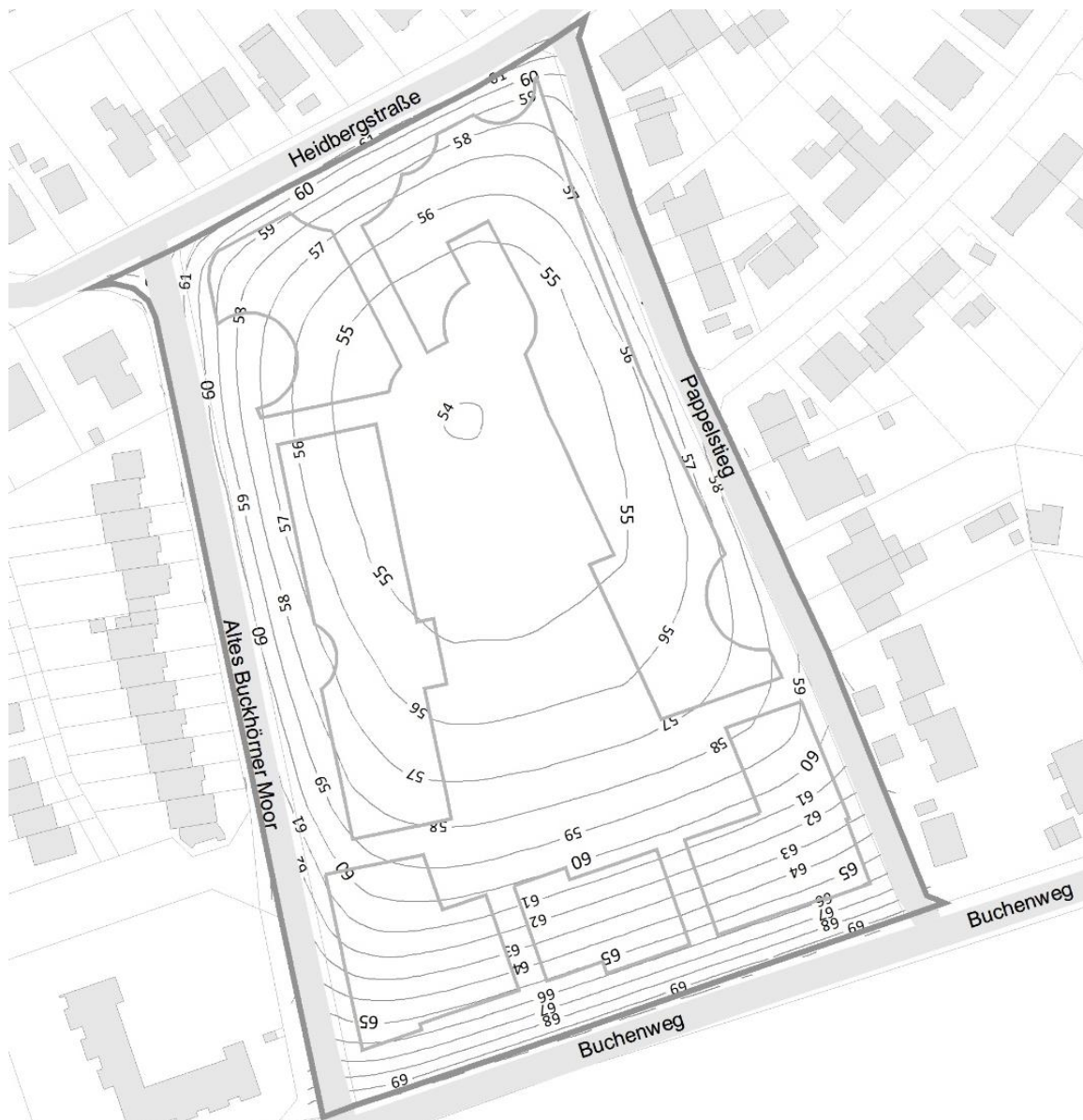
- 6.7 Dächer von überdachten Stellplätzen und Garagen mit flach geneigtem Dach sowie sonstigen Nebenanlagen ab einer Fläche von 10,00 m<sup>2</sup> und flach geneigtem Dach bis einschließlich 10° Dachneigung sind dauerhaft extensiv zu begrünen.
- 6.8 Freiflächen auf Tiefgaragen und Kellerräumen müssen mit Ausnahme von Zuwegungen und Terrassenbereichen eine Erdschichtüberdeckung von mindestens 0,50 m bzw. mindestens 0,80 m für Baumpflanzungen/Großsträucher aufweisen und dauerhaft begrünt werden.
- 6.9 Herausragende Teile von Tiefgaragen einschließlich erforderlicher Absturzsicherung von mehr als 1,00 m Höhe sind mit Laubgehölzen (gemäß Pflanzliste siehe Begründung) abzupflanzen.
- 6.10 Tiefgaragenzufahrten sind mit Pergolen zu überspannen und mit Schling- und Kletterpflanzen ausreichend und dauerhaft zu begrünen (gemäß Pflanzliste siehe Begründung).

## **7 Maßnahmen zum Schutz für Boden und Wasserhaushalt (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 d und 20 BauGB)**

- 7.1 Versiegelte Flächen wie zum Beispiel Fußwege, Platzflächen, Terrassenbereiche etc. sind auf nicht unterbauten Flächen mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die für die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernden Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung, sind unzulässig.
- 7.2 Die Flächen von oberirdischen Stellplätzen und Zufahrten sind zu versiegeln. Die Ableitung des anfallenden Regenwassers hat über die angrenzende belebte Bodenzone zu erfolgen.
- 7.3 Das anfallende Oberflächenwasser ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.
- 7.4 Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtenwasser führen, sind nicht zulässig. Während der Baumaßnahmen sind bei Grundwasserabsenkungen Vorkehrungen zum Schutz der Vegetation zu treffen. Bei Grundwasserabsenkungen ist eine Bewässerung der im Wirkungsbereich befindlichen Baumbestände vorzusehen.
- 7.5 Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht über- oder unterbauten Flächen auf mindestens 0,50 m Tiefe wieder herzustellen.

## 8 Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 8.1 Die Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ist entsprechend den in der Nebenkarte dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel auszuführen.
- 8.2 Im Baugebiet 3 sind schutzbedürftige, zum Schlafen genutzte Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) vorzugsweise an den vom Buchenweg abgewandten Fassaden anzuordnen. Zum Schlafen genutzte Räume an den zum Buchenweg orientierten Fassaden sind 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.
- 8.3 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

## **9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO)**

- 9.1 Für Einfriedungen zur Abgrenzung der Wohnbauflächen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen (gemäß Pflanzliste siehe Begründung), in die Drahtzäune integriert sein können, zulässig.
- 9.2 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/oder bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben sind unzulässig.

### **Hinweise:**

1. Zu diesem Bebauungsplan gehört eine textliche Begründung, einschließlich Umweltbericht. Weitere Ausführungen und Hinweise zu Themen wie Artenschutz und Baumschutz sind hier nachzulesen.
2. Es gilt die Satzung der Stadt Norderstedt zum Schutze des Baumbestandes vom 18.08.2016.
3. Die östliche Hälfte des Plangebietes liegt im Wasserschutzgebiet Langenhorn-Glashütte. Die Regelungen der Wasserschutzgebietsverordnung Norderstedt sind zu beachten.
4. 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.
5. Gehölzschnittmaßnahmen, die zu einer Verunstaltung des gehölztypischen Habitus führen, sind verboten.
6. Aus Artenschutzgründen sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:
  - In der Zeit vom 1. März bis 30. September ist es verboten, Bäume, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen. Zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 und 3 BNatSchG). Für Bäume mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm ist aufgrund der Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung zusätzlich der Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 30. November als Schutzzeitraum zu beachten. Eine Fällung in diesem Zeitraum ist nur nach vorheriger Untersuchung durch eine fachkundige Person auf Fledermausbesatz zulässig.
  - Bei den bei Bebauung künftig fortfallenden Bäumen sowie bei weiteren, nicht im Einzelnen untersuchten Obstbäumen mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm ist vor einer Fällung durch eine fachkundige Person zu prüfen, ob ein Fledermausbesatz vorliegt. Eine Fällung zwischen dem 1. Oktober und dem 30. November ist nur zulässig, wenn ein Fledermausbesatz ausgeschlossen werden kann.

- Vor dem Abriss von Gebäuden ist durch eine fachkundige Person zu prüfen, ob Fledermäuse oder andere geschützte Arten vorkommen. Abhängig vom Untersuchungsergebnis sind erforderliche Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen sowie gegebenenfalls zeitliche Einschränkungen des Abrisses zu beachten. Der Abriss darf erst erfolgen, wenn ein artenschutzrechtlich relevanter Besatz ausgeschlossen oder durch geeignete Maßnahmen sichergestellt ist, dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden.
7. 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.
  8. Die DIN 4109 und die DIN 18920 können bei der Stadt Norderstedt im Bereich Stadtplanung, Rathausallee 50, 22846 Norderstedt zu den Öffnungszeiten des Rathauses eingesehen werden.