

Bebauungsplan Nr. 337 Norderstedt „Westlich Kohfurth, nördlich Stettiner Straße“

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 Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die gem. § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulassungsfähigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- 1.2 Im allgemeinen Wohngebiet sind Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO nicht zulässig.

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

- 2.1 Im Allgemeinen Wohngebiet 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.
- 2.2 Im Allgemeinen Wohngebiet kann die festgesetzte maximale Gebäudehöhe bei allen Baufenstern mit Ausnahme des nördlichen Baufensters an der Kohfurth ausnahmsweise durch untergeordnete Dach- und Technikaufbauten, ausgenommen hiervon sind Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, um bis zu 1,00 m überschritten werden, wenn diese zusammengenommen maximal 30 % der jeweiligen Dachfläche in Anspruch nehmen und die Anlagen einen Abstand von mindestens 1,50 zur Gebäudekante einhalten.
- 2.3 Im Allgemeinen Wohngebiet kann die festgesetzte maximale Gebäudehöhe bei allen Baufenstern mit Ausnahme des nördlichen Baufensters an der Kohfurth 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.
- 2.4 Innerhalb des nördlichen Baufensters an der Kohfurth sind Dach- und Technikaufbauten sowie Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie, die die festgesetzte maximale Gebäudehöhe im Sinne der Festsetzungen Nr. 2.2 oder 2.3 überschreiten, nur in der mit „(A)“ gekennzeichneten Fläche zulässig. Außerhalb der mit „(A)“ gekennzeichneten Fläche sind diese Anlagen im nördlichen Baufenster an der Kohfurth ausgeschlossen.

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

- 3.1 Die Überschreitung der Baugrenzen ist gem. § 23 Abs. 3 S. 3 BauNVO durch Balkone bis zu einer jeweiligen Tiefe von 2,00 m sowie durch Terrassen bis zu einer jeweiligen Tiefe von 3,00 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 Bäume einhalten.

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

- 4.1 Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Flächen (privaten Knickschutzstreifen) sind dauerhafte Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, Nebenanlagen (auch bauordnungsrechtlich genehmigungsfreie und in den Abstandsflächen zulässige Anlagen), Stellplätze, Zuwegungen, Terrassen und sonstige Versiegelungen nicht zulässig.

Ausnahmsweise sind innerhalb der privaten Knickschutzstreifen Leitungsverlegungen zulässig, wenn es sich um erforderliche Leitungen zur Ver- und Entsorgung handelt. Weiterhin sind Anlagen zur Oberflächenentwässerung (Mulden) ausnahmsweise zulässig, wenn die Entwässerungsmulden eine Tiefe von nicht mehr als 0,40 m unterhalb der umgebenden Geländehöhe einhalten. Außerdem kann der private Knickschutzstreifen ausnahmsweise für erforderliche Feuerwehrezufahrten, für vorhandene, zu erneuernde Zufahrten oder vorhandene, zu erneuernde fußläufige Zuwegungen beansprucht werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass der Erhalt der Bäume durch geeignete Maßnahmen wie z.B. fachgerechten Kronenschnitt und / oder fachgerechte Wurzelbehandlung gesichert ist.

- 4.2 Unterirdische Stellplätze in Tiefgaragen sind nur innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der dafür festgesetzten Fläche zulässig. Ausnahmsweise ist eine geringfügige Überschreitung von bis zu 0,50 m zulässig, wenn die festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschritten wird.
- 4.3 Entlang der Stettiner Straße und der Kohfurth sind Ein- und Ausfahrten ausschließlich an der im Bebauungsplan 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 hat eine dauerhafte baumgutachterliche Begleitung der jeweiligen Maßnahme zu erfolgen, wenn diese Maßnahme den Abstand von mindestens 3,50 m zu dem Kronentraufbereich der zum Erhalt festgesetzten oder der in das Plangebiet hereinragenden Bäume unterschreitet.
- 6.2 Innerhalb der öffentlichen Knickschutzstreifen sind Zufahrten und Zuwegungen nicht zulässig. Ausnahmsweise sind fußläufige Zuwegungen zulässig, wenn die fußläufige Zuwegung im Bereich bestehender Zufahrten oder Zuwegungen verläuft und die maximale Breite der bestehenden Wegefläche nicht überschritten wird. Eine Erneuerung der Zuwegungen innerhalb des Abstands von mindestens 1,50 m zum Kronentraufbereich der zum Erhalt festgesetzten oder der in das Plangebiet hineinragenden Bäume ist 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.
- 6.3 Innerhalb der öffentlichen Knickschutzstreifen sind Leitungsverlegungen nicht zulässig. Ausnahmsweise können Leitungen den Knickschutzstreifen durchqueren, wenn sie im Bereich bestehender Zufahrten oder Zuwegungen verlaufen.
- 6.4 Die öffentlichen Knickschutzstreifen sind als arten- und krautreiche Wiesenfläche bzw. Hochstaudenflur zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind mit einer standortangepassten Saatgutmischung gemäß Pflanzliste (vgl. Anlage zur Begründung)) anzusäen.
- 6.5 Bei Grundwasserabsenkungen, die länger als drei Wochen andauern, ist eine Bewässerung der im Wirkungsbereich befindlichen Baumbestände vorzusehen.
- 6.6 Für die mit Erhaltungsbindung festgesetzten Gehölze sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen gemäß Pflanzliste vorzunehmen (vgl. Anlage zur Begründung).

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

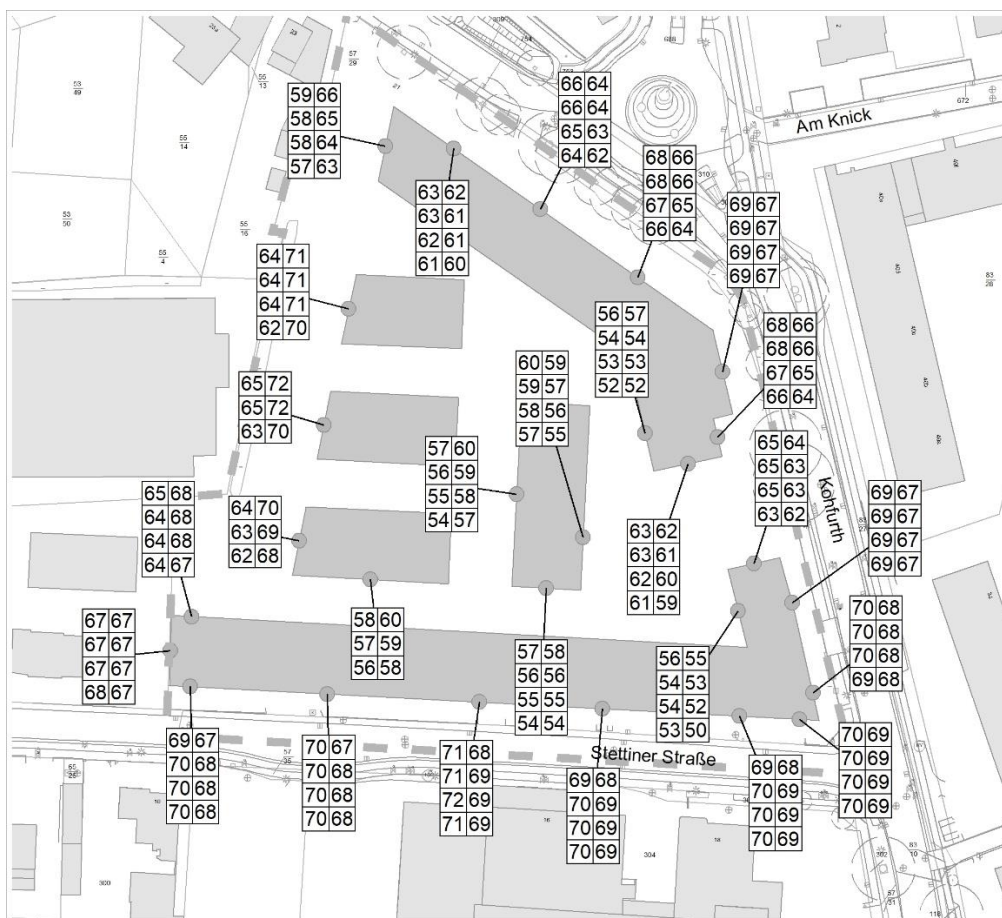
- 7.1 Für die mit Anpflanzungsbindung festgesetzten Gehölze sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen an derselben Stelle gemäß Pflanzliste vorzunehmen (vgl. Anlage zur Begründung).
- 7.2 Gehölzfreie Knickabschnitte bzw. Abschnitte mit standortfremden Gehölzen sind mit knicktypischen Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste zu bepflanzen (vgl. Anlage zur Begründung).
- 7.3 Entlang der Stettiner Straße sind mindestens 6 Straßenbäume gemäß Pflanzliste zu pflanzen (vgl. Anlage zur Begründung). Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Standorten innerhalb der Straßenverkehrsfläche um bis zu 5,00 m abgewichen werden, wenn die Anlage von notwendigen Zufahrten oder Parkplätzen örtlich variiert und die Anzahl der festgesetzten Mindestanzahl von Straßenbäumen eingehalten wird.
- 7.4 Im Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 7 Bäume und 5 Großsträucher gemäß Pflanzliste zu pflanzen (vgl. Anlage zur Begründung).

- 7.5 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.
 - 7.6 Standorte für Leuchten, Verkehrsschilder etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.
 - 7.7 Für festgesetzte Anpflanzungen sowie Ersatzpflanzungen sind Mindestqualitäten gemäß Pflanzliste zu verwenden (vgl. Anlage zur Begründung).
 - 7.8 Freiflächen auf Tiefgaragen müssen mit Ausnahme von Zuwegungen und Terrassenbereichen eine Erdschichtüberdeckung von mindestens 0,50 m aufweisen und begrünt werden. Im Bereich von Baumpflanzungen ist eine Mindestdicke der Vegetationsschicht von 1,00 m auf einer Fläche von mindestens 12,00 m² je Baum vorzusehen.
 - 7.9 Herausragende Teile von Tiefgaragen einschließlich erforderlicher Absturzsicherungen von mehr als 1,00 m Höhe sind mit Schling- und Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste dauerhaft zu begrünen oder durch Hecken aus Laubgehölzen gemäß Pflanzliste in voller Höhe einzugrünen (vgl. Anlage zur Begründung).
 - 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 gemäß Pflanzliste dauerhaft zu begrünen (vgl. Anlage zur Begründung). Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.
 - 7.12 Freistehende Müllboxen, Müllsammelbehälter, Standorte für Recyclingbehälter etc. sind in voller Höhe gemäß Pflanzliste einzugrünen (vgl. Anlage zur 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 Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht über- oder unterbauten Flächen wiederherzustellen.
 - 8.3 Unbelastetes Oberflächenwasser ist, soweit technisch möglich, im Plangebiet zu versickern.

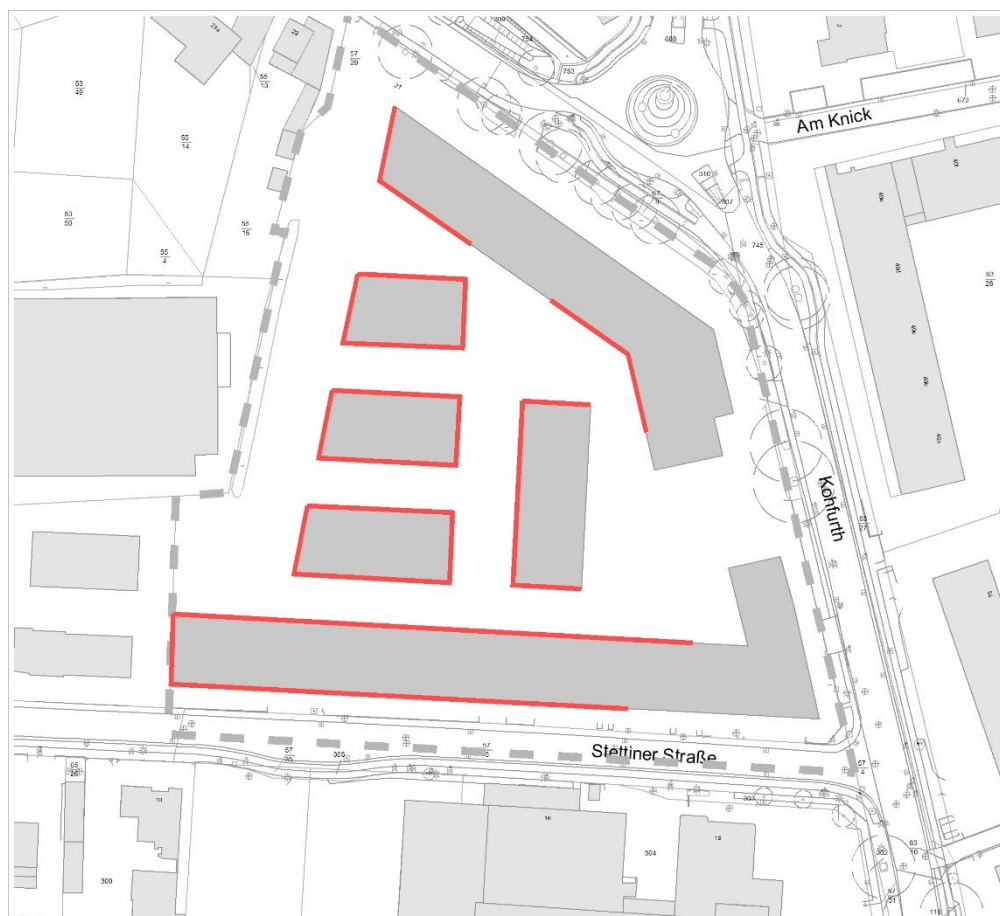
9 Immissionsschutz (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

- 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 Stettiner Straße und zur Kohfurth 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 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-öffnbare Fenster ausgebildet werden.
- 9.4 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 1 mit maßgeblichen Außenlärmpegeln gemäß DIN 4109:2018-01 (Außenlärmpegel Tag: linke Spalte, Außenlärmpegel Nacht: rechte Spalte)



Nebenkarte 2 mit Fassadenabschnitten mit Richtwertüberschreitungen gemäß TA Lärm



10 Festsetzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 24)

10.1 Eine bauliche oder sonstige Nutzung der Flächen mit Kennzeichnung einer erheblichen Belastung der Böden ist erst zulässig, wenn die abschließende Abnahme der durchgeführten Bodensanierung durch die zuständige Untere Bodenschutzbehörde erfolgt ist. Ausnahmsweise darf eine Sanierung in Verbindung mit dem Tiefgaragenbau erfolgen, wenn eine entsprechende Zustimmung der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde vorgelegt wird.

11 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gem. § 86 LBO 2021)

11.1 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.

11.2 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.

11.3 Einfriedigungen zur Abgrenzung der Wohnbauflächen sind ausschließlich als Hecken aus heimischen Laubgehölzen, in die Drahtzäune integriert sein können, zulässig.

Lamellen- und Flechtzäune sind nicht zulässig. Für die an die öffentlichen Knick-
schutzstreifen angrenzenden Einfriedungen sind ausschließlich mindestens 1,00 m
hohe Hecken aus Laubgehölzen auf einer mindestens 1,50 m breiten offenen Vege-
tationsfläche zulässig.

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, RAS-LP-4). 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:
 - Die Fällung der als entfallend gekennzeichneten Bäume ist gem. § 39 (5) Zif. 2 BNatSchG nur im Zeitraum vom 01.10. bis 28./29.02. zulässig. Im Einzelfall ist diese Frist für Bäume mit Stammdurchmessern über 30 cm einzuschränken auf den 01.12. bis 28./29.02. bzw. durch Besatzkontrolle auszuschließen, dass sich Fledermäuse in diesen Bäumen befinden könnten. Dies gilt insbesondere für ggfs. entfallende Bäume am Westrand des Plangebietes.
 - Ein Gebäudeabriss darf nur im Zeitraum vom 01.12. bis zum 28.02. bzw. außerhalb dieses Zeitraums mit vorherigem Ausschluss von aktuellem Besatz durch Vögel und Fledermäuse erfolgen. Bei positivem Befund sind entsprechende Maßnahmen festzulegen.
 - Als Ausgleich für den Verlust von potenziellen Brutplätzen für Nischenbrüter sind vorgezogen ortsnah 10 Nistkästen anzubringen (mindestens 2 Sperlingskästen sowie 8 Nisthilfen für Nischenbrüter)
 - Die 10 bestehenden Vogelkästen sind ortsnah umzuhängen.
 - Sobald bekannt ist, welche Bäume bodensanierungsbedingt gefällt werden müssen, sind die Bäume auf einen möglichen Besatz durch den Eremiten zu kontrollieren und bei positivem Befund entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.
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. Die DIN 4109 kann bei der Stadt Norderstedt im Bereich Stadtplanung, Rathausallee 50, 22846 Norderstedt zu den Öffnungszeiten des Rathauses eingesehen werden.