

B-Plan Nr. 322 Norderstedt „An der Ohechaussee“

Gebiet östlich Ohechaussee, westlich Aspelohe auf Höhe Robert-Schumann-Straße

Teil B – Text

Planungsrechtliche Festsetzungen

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

- 1.1. Im Mischgebiet sind Einzelhandel, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe, nach § 6 Absatz 2 Nummern 3, 6, 7 und 8 der BauNVO unzulässig. Ausnahmen für Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 3 BauNVO werden ausgeschlossen.
- 1.2. In dem allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
- 1.3. In dem allgemeinen Wohngebiet sind die nach § 13 a BauNVO genannten Ferienwohnungen grundsätzlich nicht zulässig.

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

- 2.1. Im Mischgebiet ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch Stellplätze und deren Zufahrten, Nebenanlagen und genehmigungsfreie bauliche Anlagen gem. 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.
- 2.2. In dem allgemeinen Wohngebiet ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch Stellplätze und deren Zufahrten, Nebenanlagen und genehmigungsfreie bauliche Anlagen gem. 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.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1. Die Überschreitung der Baugrenzen durch Terrassen 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 Straßenverkehrs- oder Grünfläche 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.
- 3.2. In der mit (A) bezeichneten Fläche des Plangebiets kann ausnahmsweise eine Überschreitung der Baugrenzen für eine Erschließung durch Fluchtbalkone zugelassen werden.
- 3.3. An der mit (B) bezeichneten Linie ist eine Unterschreitung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zulässig, sofern die Belange des Brandschutzes gewahrt bleiben.

4. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 4.1. Nicht gemeinschaftlich genutzte oder nicht der Gemeinschaft dienende Nebenanlagen wie Garten- oder Geräteschuppen gemäß § 14 BauNVO sind nur bis zu einer Größe von maximal 10 m³ zulässig. Gemeinschaftlich genutzte bzw. der Gemeinschaft dienende Anlagen wie Kinderspielflächen (inkl. Ausstattung), Müllstandorte, (überdachte oder eingebaute) Fahrradabstellanlagen sowie Geräteschuppen sind hiervon ausgenommen.
- 4.2. Auf der Fläche mit Ausschluss von Nebenanlagen sind Gebäude und bauliche Anlagen, von denen eine Wirkung wie von Gebäuden ausgeht, unzulässig. Außenmobiliar ist hiervon ausgenommen. Ausnahme können gemeinschaftlich genutzte Geräteschuppen zugelassen werden.

5. Gestalterische Festsetzung (§ 9 Abs. 4 BauGB)

- 5.1. Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe ist für notwendige technische oder sonstige notwendige Aufbauten oder Anlagen für die Nutzung solarer Energie zulässig, wenn sie eine maximale Höhe von 1,5 m nicht überschreiten sowie einen Abstand von mindestens 1,5 m zur äußeren Dachkante einhalten und sämtliche Dachaufbauten eine anteilige Überbauung der Dachfläche von 60 % nicht überschreiten.

6. Gehrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 6.1. Das festgesetzte Geh-, Fahrrecht umfasst die Befugnis der Stadt Norderstedt zu verlangen, einen allgemein zugänglichen Weg herzustellen und zu unterhalten. Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis der Ver- und Versorgungsunternehmen unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht können zugelassen werden.
- 6.2. Das festgesetzte Gehrecht umfasst die Befugnis der Stadt Norderstedt zu verlangen, einen allgemein zugänglichen Gehweg anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von dem festgesetzten Gehrecht können zugelassen werden.

7. Stellplätze und Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 7.1. Unterirdische Stellplätze sind nur innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen zulässig. Ausnahmsweise ist eine geringfügige Überschreitung von bis zu 0,50 m zulässig, soweit ein Abstand von mindestens 3,00 m zu dem Kronentraufbereich, der zum Erhalt festgesetzten oder der in das Plangebiet hereinragenden Bäumen eingehalten wird und die öffentlichen Straßenverkehrs- oder Grünflächen nicht überbaut werden.

8. Immissionsschutz

- 8.1. Im Plangebiet sind die Wohn- und Schlafräume vorrangig der lärmabgewandten Gebäudeseite zuzuordnen. Für die Schlafräume an den lärmzugewandten Seiten mit Pegeln > 40 dB(A) nachts ist durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. Doppelfassaden, verglaste Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten), besondere Fensterkonstruktionen oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in Schlafräumen ein Innenraumpegel bei teilgeöffneten Fenstern von 30 dB(A) während der Nachtzeit nicht überschritten wird. Erfolgt die bauliche Schallschutzmaßnahme in Form von verglasten Vorbauten, muss dieser Innenraumpegel bei teilgeöffneten Bauteilen erreicht werden. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
- 8.2. Im Plangebiet ist für einen Außenwohnbereich einer Wohnung mit Pegeln > 55 dB(A) tags entweder durch Orientierung an lärmabgewandten Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in dem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Teilpegel von kleiner 59 dB(A) erreicht wird. Auf die Umsetzung dieser Festsetzung kann verzichtet werden, wenn ein zweiter, zur gleichen Wohnung gehörender Außenbereich an eine Gebäudefassade orientiert ist, an der weniger als 65 dB(A) erreicht werden.

9. 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)

- 9.1. 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 Festsetzung Nr. 10.11 unterhalb dieser Anlagen umzusetzen.

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

- 10.1. Für die mit Anpflanzungsbindung festgesetzten Gehölze, sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen, gem. Pflanzliste, vorzunehmen. (vgl. Anlage zur Begründung)
- 10.2. Für die Baumpflanzungen sind mittelkronige, standortgerechte Laubbäume, gem. Pflanzliste, zu verwenden. (vgl. Anlage zur Begründung)
- 10.3. Ausnahmsweise können die festgesetzten Standorte der zu pflanzenden Bäume örtlich um bis zu 5,00 m variiert werden, wenn sich die Anzahl der Bäume dadurch nicht verringert.
- 10.4. Innerhalb von befestigten Flächen sind für Baumpflanzungen 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 und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen.
- 10.5. Standorte für Leuchten, Trafostationen etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.
- 10.6. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind in voller Breite und unter Verwendung von ausschließlich landschaftstypischen und standortgerechten Gehölzen gem. Pflanzenliste zu bepflanzen und dauerhaft als geschlossene Gehölzpflanzungen zu erhalten. (vgl. Anlage zur Begründung)
- 10.7. Ebenerdige Stellplatzanlagen sind durch das Anpflanzen von standortgerechten mittelkronigen Laubbäumen, gemäß Pflanzliste, zu gliedern. Dabei ist je 4 angefangene Stellplätze mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. (vgl. Anlage zur Begründung)
- 10.8. Im Allgemeinen Wohngebiet sind mindestens 5 Großsträucher gemäß Pflanzliste zu pflanzen (vgl. Anlage zur Begründung)
- 10.9. Freiflächen auf Tiefgaragen müssen mit Ausnahme von Zuwegungen und Terrassenbereichen eine Erdschichtüberdeckung von mindestens 0,50 m aufweisen und begrünt werden. Im Bereich der Großstrauchpflanzungen ist eine Mindestdicke der Vegetationsschicht von 1,00 m auf einer Fläche von mindestens 12,00 m² je Baum vorzusehen.
- 10.10. 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)
- 10.11. Die Dachflächen sind mit Ausnahme von technischen Aufbauten mit einer mindestens 0,10 m starken durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen und dauerhaft extensiv zu begrünen. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie sind in diesem Sinne nicht als technische Aufbauten zu betrachten und gemäß Festsetzung Nr. 9.1 umzusetzen.

- 10.12. Dachflächen von Nebenanlagen mit einer maximalen Dachneigung bis 10 Grad sind flächenhaft mit einer durchwurzelbaren Substratschicht von min. 0,05 m 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.
- 10.13. Freistehende Müllsammelbehälter, Standorte für Recyclingbehälter, Paket- sowie Trafostationen sind, gemäß Pflanzliste, in voller Höhe einzugrünen. Die Begrünung ist dauerhaft vorzuhalten. (vgl. Anlage zur Begründung)
- 10.14. Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt, sowie fensterlose Fassaden sind mit selbstklimmenden oder Gerüstkletterpflanzen gem. Pflanzliste zu begrünen. (vgl. Anlage zur Begründung)

11. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 25 b BauGB)

- 11.1. Für die mit Erhaltungsbindung festgesetzten Gehölze, sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen, gem. Pflanzliste, vorzunehmen. (vgl. Anlage zur Begründung). Der festgesetzte Standort kann bis zu 2,00 m verschoben werden.
- 11.2. Innerhalb der festgesetzten Kronenbereiche einschließlich eines 1,50 m breiten Schutzstreifens der mit Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind temporäre und dauerhafte Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, Nebenanlagen (auch bauordnungsrechtlich genehmigungsfreie und in den Abstandsflächen zulässige Anlagen), Stellplätze, Zuwegungen und Feuerwehrezufahrten (mit Ausnahme der festgesetzten Fläche), und sonstige Versiegelungen unzulässig.

12. Maßnahmen zum Schutz für Boden und Wasserhaushalt (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und 20 BauGB)

- 12.1. Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht über- und unterbauten Flächen wiederherzustellen.
- 12.2. Unbelastetes Oberflächenwasser ist, soweit technisch möglich, im Plangebiet zu versickern
- 12.3. Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtenwasser führen, sind nicht zulässig.

13. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- 13.1. In der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind das Relief und der Boden zu erhalten. Begrünte Retentionsmulden zur Versickerung des Oberflächenwassers sowie Fuß- und Radwege mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau sind zulässig.
- 13.2. Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist als Gehölz- und extensive Wiesenfläche naturnah zu entwickeln. Entlang der Südgrenze der Grünfläche ist eine mindestens 5 m breite Fläche in voller Breite unter Verwendung von ausschließlich landschaftstypischen und standortgerechten Gehölzen gem. Pflanzenliste zu bepflanzen und dauerhaft als geschlossene Gehölzpflanzungen zu erhalten. (vgl. Anlage zur Begründung)
- 13.3. Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Straßenverkehrsrün ist als Wiesenfläche naturnah zu entwickeln.

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

- 14.1. Die nicht überbaubaren Grundstückflächen sind, sowie diese Flächen nicht für andere zulässige Anlagen erforderlich sind, flächenhaft als bewachsene Grünflächen zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.

Hinweise

1. 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.
2. Aus Artenschutzgründen ist folgende Maßnahme zu berücksichtigen: Keine Rodung sowie keine flächige Baufeldfreimachung zwischen dem 01. März und 30. September von Gehölzen in der Brutzeit (allgemein gültige Regelung § 39 BNatSchG).
3. Aus Artenschutzgründen ist folgende Maßnahme zu berücksichtigen: Unvermeidbare Glasflächen sind zum Schutz gegen Vogelschlag wirksam zu markieren. Es sind hoch wirksame Markierungen oder spezielle Glasarten zu verwenden. Wenn Spiegelungen auftreten, sind die Markierungen grundsätzlich an der Außenseite der Scheibe anzubringen. Markierungen müssen sich kontrastreich vor dem Hintergrund abheben (bewährt haben sich Schwarz, Weiß, Orange, Rot und Silbermetallisch sowie die Verwendung von Siebdruck, Milchglas, Riffelglas oder vergleichbar) Die Markierung muss sich über die gesamte Glasfläche erstrecken.
4. Aus Artenschutzgründen ist folgende Maßnahme zu berücksichtigen: Hinsichtlich der Beleuchtung im zukünftigen Wohngebiet sind die Vorgaben des § 41a BNatSchG mit dem Thema „Schutz der Insektenvielfalt“ zu berücksichtigen und zu beachten. Sämtliche Leuchten im Außenbereich sollten mit insekten- und fledermausfreundlichem Warmlicht (LED-Leuchten mit warm-weißer oder gelber (= bernstein/amber) Lichtquelle mit Lichttemperatur 2.700 Kelvin und weniger ausgestattet werden. Im Bereich der Grünfläche sollten Mastleuchten mit einer Lichtpunkthöhe von 3 m aufgestellt werden, die die Lichtstreuung möglichst einschränken. Alle Leuchten sollten ihr Licht ausschließlich nach unten abgeben. Dies gilt auch schon für den Zeitraum der Baufeldfreimachung und der Baumaßnahmen.