

# **Bebauungsplan Nr. 300 Norderstedt, 1. Änderung „Westlich Hermann-Klingenberg-Ring“**

## **Teil B -Text-**

### **Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB**

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

- 1.1. In den allgemeinen Wohngebieten sind der Versorgung des Gebietes dienende Läden gem. § 4 (2) BauNVO sowie die ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen gem. § 4 (3) BauNVO nicht zulässig.
- 1.2. In den allgemeinen Wohngebieten Nr. 4 und 5 sind Schank- und Speisewirtschaften gem. § 4 (2) BauNVO sowie die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes und die sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe gem. § 4 (3) BauNVO nicht zulässig.

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

- 2.1. In den Baugebieten 4 und 5 kann für Einzelgrundstücke der Mittelhäuser von der im Teil A festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) ausnahmsweise abgewichen werden, wenn -bezogen auf das gesamte Grundstück der Hausgruppenzeile- die zulässige Ausnutzung eingehalten wird. (§9 (1) Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 17, 19 und 20 BauNVO)
- 2.2. Die gemäß textlicher Festsetzung 3.2 ausnahmsweise zulässige Parkpalette darf eine maximale Höhe von 4,40 m ab Oberkante Terrain nicht überschreiten.

#### **3. Nebenanlagen, Stellplätze, offene Kleingaragen (Carpports) und Garagen, einschließlich Tiefgaragen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)**

- 3.1. Innerhalb eines 3 m breiten Streifens, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, sind Nebenanlagen, Stellplätze, offene Kleingaragen (Carpports) und Garagen nicht zulässig.
- 3.2. Die notwendigen Stellplätze des Baugebietes 5 sind in Tiefgaragen herzustellen. Ausnahmsweise können die erforderlichen Stellplätze in einer gemeinschaftlichen Parkpalette hergestellt werden, sofern die Oberkante Fertigfußboden des Untergeschosses mindestens 1,40 m unterhalb der anliegenden Straßenverkehrsfläche liegt.
- 3.3. In den Baugebieten 4 und 5 sind untergeordnete Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nur bis zu einer Größe von 20 m<sup>3</sup> zulässig. Innerhalb eines 3 m breiten Streifens, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, sind untergeordnete Nebenanlagen nicht zulässig.

#### **4. Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)**

- 4.1. In den Wohngebieten ist je Grundstück nur eine Zufahrt zulässig.

# **Bebauungsplan Nr. 300 Norderstedt, 1. Änderung „Westlich Hermann-Klingenberg-Ring“**

## **5. Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)**

- 5.1. Nicht überdachte Stellplätze und Zuwegungen auf den Baugrundstücken sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigung wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung ist nicht zulässig. Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten Flächen wieder herzustellen.
- 5.2. Die Fuß- und Radwege in den öffentlichen Grünflächen sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten und in wassergebundenem Belag auszuführen. Ein befestigter Pflasterstreifen bis zu einer halben Breite des Weges ist zulässig.
- 5.3. Das in der Wohngebietsfläche Nr. 4 anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Das Oberflächenwasser der Verkehrsflächen und des Baugebietes 5 ist über den Regenwasserkanal abzuleiten.
- 5.4. Alle Grundstücksflächen, die nicht von Gebäuden; Hofflächen; Zufahrten, Stellplätzen oder Nebenanlagen in Anspruch genommen werden, sind gärtnerisch zu gestalten.
- 5.5. Im Plangeltungsbereich ist eine Grundwassernutzung unzulässig.

## **6. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

- 6.1 Sofern ein Abtrag des Oberbodens des Flurstückes 699 (Flur 3, Gemarkung Friedrichsgabe) im Kennzeichnungsbereich „Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ erfolgt, ist die Abdeckung des Ablagerungsmaterials mit unbelastetem, nicht bindigem Boden mit einer Gesamtmächtigkeit von 0,3 m wieder herzustellen.

## **7. Pflanzbindungen (§ 9 (1) 25 a BauGB)**

- 7.1. Für die mit Anpflanzungsbindung festgesetzten Gehölze sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen gem. Pflanzliste vorzunehmen.
- 7.2. Die neu anzulegenden Knicks sind wie folgt herzustellen:  
Der Knickwall ist mit einer Sohlbreite von 3,5 m, einer Kronenbreite von 1,0 m und einer Wallhöhe von mindestens 1,0 m über Gelände herzustellen. Das Herausbilden von Überhängen ist abweichend nicht vorgesehen.
- 7.3. Die festgesetzte Anpflanzung von Einzelbäumen (siehe Pflanzliste) entlang der Straßen kann mit Rücksicht auf erforderliche Grundstückszufahrten örtlich um bis zu 5 m variiert werden. Die in der Planzeichnung festgesetzte Anzahl von Bäumen ist einzuhalten.
- 7.4. Ebenerdige Stellplatzanlagen sind durch das Anpflanzen von standortgerechten, mittel- bis großkronigen Laubbäumen gem. Pflanzliste zu untergliedern. Dabei ist nach vier Stellplätzen ein Baum zu pflanzen.

## **Bebauungsplan Nr. 300 Norderstedt, 1. Änderung „Westlich Hermann-Klingenberg-Ring“**

- 7.5. Auf den Grundstücken ist je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum gem. Pflanzliste (auch hochstämmiger Obstbaum) zu pflanzen. Auf dem Grundstück vorhandene oder mehr als 3 m mit der Krone überhängende benachbarte Bäume können angerechnet werden.
- 7.6. Für alle neu zu pflanzenden Bäume im Straßenraum sind Pflanzgruben mit mindestens 12 m<sup>3</sup> durchwurzelbaren Raumes bei einer Breite von mindestens 2,0 m und einer Tiefe von mindestens 1,5 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. Standorte für Leuchten, Masten etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.
- 7.7. Nicht überbaute Tiefgaragenbereiche sind mit einer Erdschichtüberdeckung von mind. 0,50 m auszustatten und zu begrünen. Tiefgaragenzufahrten sind mit berankten Pergolen zu überspannen. Sichtbare Außenwände der Tiefgaragen sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.
- 7.8. Dächer von Nebengebäuden, Garagen und Carports mit Flachdach oder flach geneigtem Dach bis 10° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Garagen und Carports sind durch Kletter- und Schlingpflanzen dauerhaft zu begrünen.
- 7.9. Freistehende Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sowie Trafostationen sind in voller Höhe einzugrünen.
- 7.10. Die Außenfassade einer, gemäß textlicher Festsetzung 3.2 ausnahmsweise zulässigen, Parkpalette ist mit Rankpflanzen zu versehen und das Dach ist zu begrünen.

### **8. Immissionsschutz Altablagerung**

- 8.1. Bei flächigen Versiegelungen (z.B. bei Wegeverbindungen) im Kennzeichnungsbereich „Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ und in einem 10 m breiten Randstreifen benachbart zur Altablagerung, sind, sofern keine Gasdrainage/Gassperre errichtet wurde, bauseitige Maßnahmen zum Schutz gegen Deponiegas erforderlich.  
Zur Gasfassung- und ableitung sind gutachterlich festzulegende Maßnahmen (Gasflächendrainage mit Gasableitung) vorzusehen.
- 8.2. Leitungen und Schächte im Bereich der Kennzeichnung „Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ sind setzungsunempfindlich auszuführen. Darüber hinaus sind alle Leitungen und Schächte in diesem Bereich und in einem Randstreifen von 10 m, sofern keine Gasdrainage/ Gassperre errichtet ist, gasdicht und methangasbeständig auszuführen.

### **9. Festsetzungen bis zum Eintritt bestimmter Bedingungen (§ 9 (2) Nr. 2 BauGB)**

- 9.1. Die bauliche Nutzung des Baugebietes 5 ist nur zulässig, wenn eine Gassperre an der westlichen Baugebietsgrenze entlang der gekennzeichneten Altablagerung (Umgrenzung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind) errichtet ist. Die Gassperre ist gem. gutachterlicher Vorgaben aus dem Bebauungsplan 300 auf einer Gesamtlänge von mindestens 97 m auszuführen.

# **Bebauungsplan Nr. 300 Norderstedt, 1. Änderung „Westlich Hermann-Klingenberg-Ring“**

## **10. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 (1) Nr. 17 BauGB)**

- 10.1. Die Flurstücke 71/5, 71/6, 71/7, 72/11, 72/12 und 72/13 der Flur 03, Gemarkung Friedrichsgabe sind entsprechend der angrenzenden und festgesetzten Geländehöhen der geplanten Verkehrsfläche in der Planzeichnung zu verfüllen.

## **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 LBO)**

### **11. Werbeanlagen**

- 11.1. In den Wohngebieten sind Werbeanlagen nur an der Stätte der eigenen Leistung als Flachwerbeanlage an der der Erschließungsstraße zugewandten Hausfassade zulässig.
- 11.2. Die Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen.
- 11.3. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben ist unzulässig.

### **12. Einfriedungen**

- 12.1. Als Grundstückseinfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen, in die Drahtzäune integriert sein können, zulässig.
- 12.2. Lamellen- und Flechtzäune zu öffentlichen Grünflächen sind unzulässig.

### **Hinweise**

1. Zu diesem Bebauungsplan gehört eine Begründung.
2. Gehölzschnittmaßnahmen, Wurzelbehandlungen sowie Behandlungen von Schäden am Stamm sind von einem qualifizierten Baumpfleger durchzuführen.
3. Zu erhaltende Gehölze sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (gemäß DIN 18920, RAS-LG-4). Die Wurzelbereiche (=Kronentraufbereich plus 1,50 m) sind von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten. (§ 9 (1) 25 b BauGB)
4. Die öffentlichen Grünflächen sind mit Baubeginn zu den angrenzenden Baugebietsflächen dauerhaft auszuzäunen.
5. Aus Artenschutzgründen sind folgende Fristen zu berücksichtigen:  
Unvermeidbare Gehölzfällungen und Knickdurchbrüche sind in der Zeit zwischen dem 1. November und dem 28. Februar vorzunehmen.