

Textliche Festsetzungen

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 227
- Teil A - Norderstedt -
Gebiet „Westl. Ulzburger Straße/ südl. Langer Kamp/
nördl. Breslauer Straße/ östl. Spielplatz Dunantstraße“

Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs. 1 BauGB)

1. Im Baugebiet 1 (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 (3) Zif. 2, 4 u. 5 BauNVO nicht zulässig.
§ 1 (6) BauNVO
2. Im Baugebiet 2, 3 und 4 (WR) sind die Ausnahmen nach § 3 (3) BauNVO nicht zulässig.
§ 1 (5 u. 6 BauNVO)
3. In den Baugebieten 1 u. 2 sind zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Verkehrsimmissionen der Ulzburger Straße an den der Lärmquelle direkt und seitlich zugewandten Außenbauteilen der straßenbegleitenden Bebauung Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Dabei sind entsprechend der festgesetzten Lärmpegelbereiche Außenwände, Fenster und Lüftungsanlagen mit den, den jeweiligen Lärmpegelbereichen zugeordneten Schalldämm-Maßen nach der DIN 4109 auszubilden.

Lärmpegelbereich V	Außenbauteile	erf.	R'w,res.	45 db
Lärmpegelbereich IV	Außenbauteile	erf.	R'w,res.	40 db
Lärmpegelbereich II - III	Außenbauteile	erf.	R'w,res.	35 db

Ausnahmen zu jeweils nächst niedrigeren Stufen können an den rückwärtigen, straßenseitig abgewandten Gebäudeteilen zugelassen werden.
4. Die in der Planzeichnung festgesetzte GRZ darf in den Baugebieten 1 - 4 mit Anlagen gem. § 19 (4) BauNVO bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden.
§ 19(4) BauNVO
5. Garten-/Gerätehäuser sind als Nebenanlagen in den Baugebieten 2, 3 und 4 nur bis zu einer Größe von 6 m² und unmittelbar an die Wohnhäuser angebaut, im Baugebiet 1 nur als freistehende Anlagen bis 6 m² zulässig.
6. Abfallbehälterboxen als Nebenanlagen sind im Zugangsbereich der Mehrfamilienhäuser und an den Zugängen zu den Wohnwegen bis zu einer Größe von 6 m² als freistehende Anlagen zulässig. Alle Anlagen dieser Art sind dabei durch Rank- und Schlinggewächse zu begrünen oder durch Hecken zu umpflanzen und somit in geeigneter Weise in die Freiflächen zu integrieren.
§ 23 Abs. 5 BauNVO

BV Ulzburger Straße (329/000)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 227 - Teil A - Norderstedt Text.Festsetzungen

7. Auf privaten Stellplatzflächen ist die Errichtung von dreiseitig offenen und mit einer geschlossenen Stirnwand versehenen Carportanlagen möglich. Die Carports sind einheitlich und höhengleich zu gestalten
§ 9 (1) Zif. 4 BauGB
8. Die Sockelhöhen der Gebäude im Baugebiet 1 ist so zu bemessen, daß die Oberkante EG-Fußboden nicht über 28,70 m über NN liegt.

Die Sockelhöhen der Gebäude in den Baugebieten 2, 3 und 4 ist so zu bemessen, daß die Oberkante des EG-Fußbodens nicht über 27,00 m NN liegt.
§ 9 (2) BauGB

Grünplanerische Festsetzungen

1. Erhaltung von Vegetationsbeständen

- 1.1 Im Kronenbereich - einschließlich eines 1,50 m breiten Schutzstreifens - der mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume und Sträucher sind Abgrabungen, Geländeaufhöhungen und Versiegelungen unzulässig. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Im Fall der unvermeidbaren Abweichungen von Satz 1 ist der Erhalt der Bäume durch fachgerechten Kronenschnitt und/oder fachgerechte Wurzelbehandlung zu sichern.
- 1.2 Die zu erhaltenden Bäume, Sträucher und Knicks sind gemäß DIN 18920 zu schützen und zu pflegen. Bei Abgang sind adäquate Ersatzpflanzungen an gleicher Stelle vorzunehmen. Dabei sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden:
Bäume: 3 x v. mit Ballen, 18 - 20 cm StU
Sträucher: 2 x v., 60 - 100 cm

2. Anpflanzungsgebote:

- 2.1 Alle nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete sind als Vegetationsflächen gärtnerisch zu gestalten. 10 % dieser Flächen sind mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen (s. Pflanzenliste-Anlage zur Begründung).
- 2.2 Für die mit Anpflanzungs- und Erhaltungsbindungen festgesetzten Gehölze sind bei deren Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- 2.3 Auf dem Grundstück mit Geschoßwohnungsbau ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum (auch Obstbaum/Hochstamm) zu pflanzen; Stammumfang 16 - 18 cm.
- 2.4 Für jeden Baum ist im Kronenbereich eine offene Vegetationsfläche von min. 10 m² vorzusehen.
- 2.5 Stellplatzanlagen sind mit Baum-, Hecken- und Strauchpflanzungen einzugrünen.

BV Ulzburger Straße (329/000)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 227 - Teil A - Norderstedt Text.Festsetzungen

- 2.6 Überdachte Stellplätze (Carports) sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu bepflanzen (s. Pflanzenliste-Anlage zur Begründung). Die Überdachung ist extensiv zu begrünen.
- 2.7 Von den in der Planzeichnung festgesetzten neuen Baumstandorten sind ausnahmsweise Veränderungen des Standortes bis zu 2,0 m zulässig.
- 2.8 Alle im Plan und im Text festgesetzten Bäume und Sträucher sind als heimische und standortgerechte Arten zu pflanzen;
Pflanzqualität: Hochstamm, mind. 3 x v. mit Ballen und mind. 18-20 cm Stammumfang.
Pflanzqualität Straßenbäume: Hochstamm, mind. 4 x v. m. B. und mind. 20-25 cm StU.
Mindestpflanzqualität Strauchpflanzungen: 2 x v. Sträucher, 60 - 100 cm.

3. Flächenversiegelung

- 3.1 Alle privaten Wege und Stellplatzflächen sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.
- 3.2 Die Durchlässigkeit gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf mind. 50 cm Tiefe wiederherzustellen.

4. Wasserhaushalt

- 4.1 Das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen, Wohnwegen und privaten befestigten Flächen, von denen kein Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser zu erwarten ist, ist auf dem Grundstück zu versickern bzw. in das öffentliche Mulden-System einzuleiten.
- 4.2 Im Plangebiet dürfen keine wassergefährdenden auswasch- oder auslaugbaren Baumaterialien insbesondere zur Platz- und Wegebefestigung verwendet werden.
- 4.3 Ringdrainagen und sonstige Absenkungen des Grundwasserstandes sind nicht zulässig.

BV Ulzburger Straße (329/000)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 227 - Teil A - Norderstedt Text.Festsetzungen

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:

- 5.1 Die öffentlichen Grünflächen sind naturnah zu gestalten und extensiv zu pflegen. Bepflanzungen sind mit standortgerechten einheimischen Pflanzen vorzunehmen (Mahd einmal pro Jahr, Abfuhr des Mähgutes).
- 5.2 Am Rand der öffentlichen Grünflächen ist entlang der Bauflächen von Reihenhäusern und Geschößwohnungsbau eine lockere, ca. 3 m breite Gehölzpflanzung als Abschirmung aus heimischen und standortgerechten Gehölzen anzulegen.
- 5.3 Die im Gebiet geplante Versickerungsfläche ist naturnah auszubauen. Die Ufer sind mit wechselnden Böschungsneigungen von 1:2 bis 1:10 und einem Röhrichtstreifen von mind. 5 m anzulegen. Ein Uferverbau ist nicht zulässig.

6. Einfriedungen

- 6.1 Für die an öffentliche Verkehrsflächen, die rückwärtigen und seitlichen Grundstücksbereiche und an die freie Landschaft angrenzenden Einfriedungen sind nur zulässig:
 - Hecken aus Laubgehölzen (s. Pflanzenliste-Anlage zur Begründung)
 - transparente Drahtzäune in Verbindung mit straßenseitig zugeordneten Hecken.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. § 92 LBO)

16. Die Fassadenflächen der Geschößwohnungsbauten im Baugebiet 1 sind durch Vor- und Rücksprünge von mindestens 1,0 m Tiefe oder die Anordnung von Balkonen und Laubengängen zu gliedern.
17. In den Baugebieten 1,2 u. 4 sind Dachneigungen von einheitlich 8° - 12° vorzusehen. In dem Baugebiet 3 sind Dachneigungen von 8° - 12° und 18° - 22° in Kombination vorzusehen.
18. Bei der Errichtung von Ziegelfassaden dürfen nur helle Steine (rot/rot-braun) verwendet werden.
19. Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die senkrechten und horizontalen Gebäudedekanten nicht überschreiten. Freistehende Werbeanlagen dürfen eine Höhe von 3,0 m nicht überschreiten. Unzulässig sind: Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben, die zu Blendungen auf den angrenzenden Verkehrswegen führen können; Mehrfachwerbeanlagen gleicher Art und Anordnung (Wiederholungswerbung).