

Bebauungsplan Nr. 252 Norderstedt "Parallelstraße"

- 1. Entlang der Segeberger Chaussee sind zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Verkehrsimmissionen an den der Lärmquelle direkt und seitlich zugewandten Außenbauteilen der straßenbegleitenden Bebauung Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Dabei sind entsprechend den Lärmpegelbereichen Außenwände, Fenster und Lüftungsanlagen mit den, den Lärmpegelbereichen zugeordneten Schalldämm-Maßen nach der DIN 4109 auszubilden.
Ausnahmen zur jeweils nächst niedrigeren Stufe können an den rückwärtigen, straßenseitig abgewandten Gebäudeteilen entsprechend gutachterlicher Nachweise zugelassen werden.**
- 2. In den Baugebieten 1, 2 und auf dem Flurstück 71/32 zwischen den Lärmpegelbereichen IV und V sind Wohngebäude nur ausnahmsweise zulässig, wenn alle Aufenthaltsräume und Terrassenbereiche auf der , der Segeberger Chaussee abgewandten Seite liegen.**
- 3. Im Mischgebiet sind gem. § 1 Abs.5 i.V. mit Abs. 9 BauNVO folgende Arten von Nutzungen nach § 6 Abs. 2 BauNVO unzulässig: hier die Zif. 6 +7 (Tankstellen, Gartenbaubetriebe,), sowie aus der Zif. 4 sonstige Gewerbebetriebe-, hier: (Freilagerflächen jeglicher Art, insbesondere Lager, Ausstellungs- und Verkaufsflächen für Wohnwagen / Wohnmobile und Gebrauchtwagenhandel).**
- 4. Im Mischgebiet sind gem. § 1 Abs.5 i.V. mit Abs. 9 BauNVO die Arten von Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 8 BauNVO -Vergnügungsstätten- unzulässig, hier: Vorführflächen u. Geschäftsräume , deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, Diskotheken sowie Spielhallen über 100 m² Nutzfläche.**
- 5. Im Baugebiet 2 sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zu lässig.**
- 6. In den Baugebieten 4 + 6 sind die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.**
- 7. Gemäß § 31 (1) BauGB kann In den Baugebieten 2, 4 + 6 die festgesetzte Grundfläche ausnahmsweise bis zu 20 % überschritten werden, wenn keine Aufenthaltsräume in anderen Geschossen im Sinne von § 20 Abs. 3 Satz 2 BauNVO geschaffen werden und eine Gebäudehöhe von 5,00 m nicht überschritten wird.**
- 8. Die Baugrundstücke der Baugebiete 3 + 5 dürfen bei Teilung eine Mindestgrundstückgröße von 450 m² nicht unterschreiten.
Die Baugrundstücke in den Baugebieten 2, 4 +6 dürfen eine Mindestgröße von 350 m² nicht unterschreiten.
Ausnahmsweise kann die Mindestgröße unterschritten werden, wenn das beantragte Vorhaben eine kleinere Grundfläche als zulässig aufweist, und damit eine GRZ von 0.35 in Relation zum Baugrundstück eingehalten wird.**
- 9. Gemäß § 16 Abs.5 BauGB darf die festgesetzte Grundfläche (Hauptanlage z.B. GR 120 m²) durch bauliche Anlagen i.S. des § 19 Abs.4 BauNVO um 60 % überschritten werden.**
- 10.Im Baugebiet 1, in der geschlossenen Bebauung, sind die Stellplätze bis auf einen Anteil von 10 % des Bedarfs, ausschließlich in einer Tiefgarage unterzubringen.**
- 11. Nebenanlagen (Gerätehäuschen, Fahrradschuppen etc.) sind in allen Baugebieten außerhalb der überbaubaren Flächen, nur bis zu einer Größe von 30 m³ Grundfläche zulässig. Sinngemäß gilt dies auch für Stellplätze, Garagen und Carports bis zu einer Grundfläche von 36 m².**

Bebauungsplan Nr. 252 Norderstedt "Parallelstraße"

- 12. In den Baugebieten 3 + 5 kann bei den vorhandenen Gebäuden die festgesetzte Baugrenze ausnahmsweise im Einzelfall bis zu 3,0 m überschritten werden, wenn dies der Errichtung eines Wintergartens dient, der ansonsten unter Einhaltung des Maßes der Nutzung an anderer Stelle des Gebäudes nicht funktionsbezogen errichtet werden kann. Gleiches gilt straßenseitig bei der Errichtung zusätzlicher Eingangsvorbauten (Windfänge), bis 2,50 m Tiefe.**
- 13. In den Baugebieten 2, 4 und 6 sind gem. § 3 Abs. 2 BauNVO nur Wohngebäude zulässig. Räume für Freie Berufe (§ 13 BauNVO) können nur ausnahmsweise zugelassen werden, wenn damit kein Besucherverkehr verbunden ist.**
- 14. In den Baugebieten 2, 4 und 6 sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 1 Wohneinheit zulässig. Untergeordnete Einliegerwohnungen bis max. 30 % der geplanten Wohnfläche können zugelassen werden.**
- 15. Die Kronenbereiche der als zu erhaltend festgesetzten Bäume, sind von jeglichen baulichen Nebenanlagen, auch bauordnungsrechtlich genehmigungsfreien und in den Abstandsflächen zulässigen Anlagen, freizuhalten.**
- 16. Geländeaufhöhungen bzw. Abgrabungen innerhalb des Kronenbereichs plus 1,5 m Abstand der, als zu erhaltend, festgesetzten Bäume sind nicht zulässig. Ausnahmsweise sind unvermeidbare Abweichungen von Satz 1 nur im Bereich von Erschließungsanlagen zulässig. Dabei ist der Erhalt der Bäume durch fachgerechten Kronenschnitt u. / o. fachgerechte Wurzelbehandlung zu sichern.**
- 17. Für die mit Anpflanzungs- und Erhaltungsbindung festgesetzten Gehölze sind Gehölzschnittmaßnahmen, die zu einer Verunstaltung des gehölztypischen Habitus führen, verboten. Bei deren Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Die Ersatzpflanzungen sind so vorzunehmen, dass Charakter und Umfang der Gehölzpflanzungen erhalten bleiben.**
- 18. In den Baugebieten 4 + 6 ist je Baugrundstück ein heimischer Laubbaum zu pflanzen.**
- 19. Flachdächer auf Hauptgebäuden, Nebenanlagen und Garagen/Carports sind zu begrünen.**
- 20. Die Beseitigung von Gehölzbeständen als Siedlungsraum von Brutvögeln ist nur außerhalb der Brutperiode der Brutvögel zulässig.**
- 21. Die Eingriffe des Bebauungsplanes 252 verursachen einen Ausgleichsbedarf von 8.832 m². Das Ausgleichsdefizit wird als Grünlandextensivierung auf den Grundstücken 34/14 + 34/15 der Flur 8, Gemarkung Garstedt, kompensiert. Den Baugrundstücken der Baugebiete 4 + 6 wird die vorgenannte Fläche und die Maßnahmen nach § 9 (1) Nr. 20 i.V. mit Abs. 1a BauGB als Sammelausgleichsfläche zugeordnet. Ausgenommen davon sind die am Stichtag 01.01.2008 bereits bebauten Grundstücke.**

Hinweise:

1. Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Langenhorn-Glashütte, Schutzzone III. Die Vorschriften der „Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes“, sind bei allen baulichen Maßnahmen einzuhalten.
2. Die Schutzvorschriften der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind bei allen Neu- und Umbaumaßnahmen im Bereich der festgesetzten Bepflanzung zu beachten und einzuhalten.

Stand 15.11.2007