

TEIL B – TEXT -

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

- 1.1. Läden zur Versorgung des Gebietes und nicht störende Handwerksbetriebe sind nicht zulässig.
(§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- 1.2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind nicht zulässig.
(§1 Abs. 6 BauNVO)
- 1.3. Ausnahmsweise können Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Anlagen für die Verwaltung zugelassen werden, wenn sie an der Baulinie liegen und maximal 2/3 der zulässigen Grundfläche in Anspruch nehmen.
(§ 4 Abs. 3 Nr. 1 und 3 BauNVO)
- 1.4. Die in Teil A – Planzeichnung- angegebene maximale Gebäudehöhe zu einem Bezugspunkt darf 11 m, max. 46 m ü NN, nicht überschreiten.
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB)
- 1.5. Ausnahmsweise kann bei aktiver Nutzung der Solarenergie, durch thermische oder fotovoltaische Anlagen, eine maximale Gebäudehöhe von 12 m zugelassen werden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 1.6. Für die Errichtung der festgesetzten Tiefgarage darf die zulässige GRZ um 0,3 auf maximal 0,6 überschritten werden.

2. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) 4 BauGB, § 12, § 14 und 19 BauNVO)

- 2.1. Die PKW - Stellplätze sind ausschließlich unterirdisch als gemeinschaftliche Tiefgarage innerhalb der dafür festgesetzten Fläche zu errichten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 4 BauNVO)
- 2.2. Garagen, Carports und Stellplätze sind ebenerdig nicht zulässig.
(§ 12 Abs. 6 BauNVO)
- 2.3. Nebengebäude sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig. Sie sind nicht zwischen der Gebäudevorderkante und der Straßenverkehrsfläche zulässig.
(§ 14 BauNVO)

3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 3.1. Das anfallende Oberflächenwasser, von dem kein Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser zu erwarten ist, ist auf privatem Grund zu versickern.
(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
- 3.2. Dächer von Nebengebäuden mit flach oder flach geneigtem Dach bis 10° Dachneigung sind dauerhaft mit einer Begrünung zu versehen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4. Grünplanerische Festsetzungen

- 4.1. Auf den Flächen mit Bindung zum Erhalt von Bepflanzung ist bei Abgang von Gehölzen gleichwertiger Ersatz zu schaffen. (siehe Pflanzliste)
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)
- 4.2. Für die Baumpflanzungen im Bereich der Verkehrsflächen sind mittelkronige, standortgerechte heimische Laubbäume (s. Pflanzliste) zu verwenden.
- 4.3. Alle neu zu pflanzenden Bäume in befestigten Flächen sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 8 qm zu versehen, die gegen Überfahren durch Kfz zu sichern ist.
- 4.4. Die Tiefgaragenzufahrt ist mit Pergolen in Höhe des umliegenden Geländes zu überspannen und mit Schling- und Kletterpflanzen ausreichend und dauerhaft zu begrünen.
- 4.5. Herausragende Teile der Tiefgarage einschließlich erforderlicher Absturzsicherungen von mehr als 1,0m Höhe sind mit Schling- und Kletterpflanzen (z.B. Efeu, Wein) dauerhaft zu begrünen.
- 4.6. Freistehende Müllboxen, Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sind in voller Höhe einzugrünen.

- 4.7. Freiflächen auf Tiefgaragen müssen mit Ausnahme von Verkehrsflächen und Terrassenbereichen eine Erdschichtüberdeckung von mindestens 0,50m bzw. mindestens 0,80m für Baumpflanzungen aufweisen und begrünt werden.

5. Immissionsschutz

- 5.1. Entlang des Langenharmer Weges und der Theodor-Storm-Straße sind zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Verkehrsimmissionen an 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 Lärmpegelbereichen zugeordneten Schalldämm-Maßen nach der DIN 4109 auszubilden. Als Mindestwert der Luftschalldämmung der Außenbauteile wird festgesetzt, dass für Fenster (bei weniger als 60 % der Außenfläche) $R_w = 35$ (Schallschutzklasse 3) und für Außenwände $R_w = 40$ einzuhalten sind.

Gestaltungsvorschriften gem. § 92 LBO (gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 14 LBO)

1. Gestaltung, Art und Höhe von Einfriedungen

- 1.1. Grundstückseinfriedigungen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind als naturnahe Laubholzhecke (siehe Pflanzliste) zu gestalten. Grundstücksseitig sind dahinter Drahtzäune bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.
(§ 92 LBO)
- 1.2. Grundstückseinfriedigungen sind entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von 0,80 m über Geländeoberkante zulässig.
(§ 92 LBO)
- 1.3. An der westlichen und nördlichen Grundstücksgrenze sind Einfriedigungen bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.
(§ 92 LBO)
- 1.4. Lamellen- und Flechtzäune sind unzulässig.
(§ 92 LBO)

Hinweise

1. Zu diesem Bebauungsplan gehört eine textliche Begründung.
2. Die Schutzvorschriften der DIN 18920 Ausgabe September 1990 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind bei allen Neu- und Umbaumaßnahmen im Bereich der festgesetzten Bepflanzung zu beachten und einzuhalten.
3. Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Norderstedt, Schutzzone III. Die Vorschriften der „Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Stadtwerke Norderstedt“ vom 16. Dez. 1998 sind bei allen baulichen Maßnahmen einzuhalten.