

Teil B – Text -

Stand 17.08..2007

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

1.1 Die nach § 3 (3) Bau NVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig. (§1 (6) 1 Bau NVO)

1.2 Die in Teil A - Planzeichnung angegebenen maximalen Gebäudehöhen beziehen sich jeweils auf die Höhenlagen der anliegenden Straßenverkehrsflächen in Grundstücksmitte. (§ 9 (1) 1 Bau GB)

1.3 Ausnahmsweise darf in allen Baugebieten zur Erschließungsstraße hin die vordere Baugrenze bis zu 2,0m für die Errichtung von Windfängen und Eingangsbereichen überschritten werden, wenn die jeweilige GRZ nicht überschritten wird und als erhaltenswert festgesetzter Baumbestand nicht beeinträchtigt wird.

1.4 In allen Baugebieten sind je Wohngebäude nicht mehr als 1 Wohneinheit zulässig. Untergeordnete Einliegerwohnungen bis max. 30% der Geschossfläche sind ausnahmsweise zulässig. Im Bereich der zulässigen Doppelhausbebauung gilt dies entsprechend je selbständiger Doppelhaushälfte.

1.5 In den Baugebieten 2, 3, 4 und 8 sind Dächer mit einer Dachneigung kleiner als 25 Grad herzustellen.

1.6 Im Baugebiet 5 sind die Dächer mit einer Dachneigung bis max. 45 Grad mit der Firstlinie parallel zum Park herzustellen.

1.7 In den Baugebieten 2, 4 und 5 sind im Bereich des Ausschlusses von Nebenflächen in der Flucht der rückwärtigen südwestlichen Baugrenze nicht zulässig: Stellplätze, Carports, Garagen, Fahrradschuppen, Geräteschuppen und Terrassen einschließlich deren Überdachung.

1.8 Stellplätze, Garagen, Carports sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Geräteschuppen sind außerhalb der überbaubaren Flächen bis max. 30 m³ zulässig. Terrassenüberdachungen und überdeckte Freisitze sind außerhalb der überbaubaren Flächen (ausgenommen Baugebiet 5 am Scharpenmoorgraben) bis max. 20 m² zulässig.

1.9 Die Höhe des Erdgeschoßfußbodens darf nicht höher als 30cm über der Höhenlage der Straße sein.

1.10 Die Entwässerung von Regenwasser ist auf eigenem Grund herzustellen. Bei nachweislich hindernden Grundwasserständen ist eine Ausnahme möglich.

2. Grünordnungsplanerische Festsetzungstexte

2.1 Dränagen oder sonstige bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des Grundwasserspiegels bzw. des Stauwasserspiegels führen, sind unzulässig.

2.2 Die Parkplätze im öffentlichen Straßenraum sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

2.3 Die Ufer der Regenrückhalteflächen sind naturnah herzurichten, soweit hydraulische Belange dem nicht entgegen stehen.

Bebauungsplan Nr. 244 Norderstedt "Wohnbebauung Scharpenmoorpark"

2.4 Die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wiederherzustellen.

2.5 Für festgesetzte Strauch-, Baum- und Heckenpflanzungen außerhalb des öffentlichen Straßenraumes sind standortgerechte heimische Laubgehölze gem. Pflanzliste (Anlage zur Begründung) zu verwenden.

2.6 Für die zu erhaltenden Bäume und Sträucher und die Flächen mit Anpflanzgebot sind bei Abgang heimische und standortgerechte Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Ersatzpflanzungen sind so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau der Gehölzstrukturen erhalten bleibt. Vorhandene Lücken sind durch Nachpflanzung zu schließen, gem. Pflanzliste (Anlage zur Begründung).

2.7 Für festgesetzte Einzelbaumpflanzungen innerhalb des öffentlichen Straßenraumes sind kleinkronige Laubbäume gem. Pflanzliste (Anlage zur Begründung) u verwenden und dauerhaft zu erhalten.

2.8 Anzupflanzende Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 20 cm, gemessen in 1 m Höhe über Erdboden, aufweisen. Bei Abgang ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung vorzunehmen. Obstbäume sind als Hochstämme mit 160 cm bis 180 cm Stammhöhe zu pflanzen.

2.9 Als straßenseitige Grundstückseinfriedungen sind nur Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig.

2.10 Geländeaufrhöhungen bzw. Abgrabungen innerhalb des Kronenbereichs plus 1,5 m Abstand der als zu erhaltend festgesetzter Bäume sind nicht zulässig. Ausnahmsweise sind unvermeidbare Abweichungen von Satz 1 nur im Bereich von Erschließungsmaßnahmen zulässig. Dabei ist der Erhalt der Bäume durch fachgerechten Kronenschnitt u. / o. fachgerechte Wurzelbehandlung zu sichern.

2.11 Für Ausgleichsmaßnahmen werden den mit Z gekennzeichneten Wohngebieten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft außerhalb des Plangebiets auf Teilflächen des Flurstücks 10/2 der Gemarkung Garstedt, Flur 23 in einer Größe von 16.836 m² zugeordnet. Näheres zur Ausgestaltung der Fläche ist aus dem grünordnerischen Fachbeitrag zu entnehmen.

Nachrichtliche Übernahme gem. § 9 Abs. 6 BauGB

1. Als Maßnahmebeginn muss im Rahmen der Baugenehmigung einen Zeitraum außerhalb der Vegetationsperiode festgelegt werden, damit sichergestellt ist, dass Brutvögel in ihrem direkten Bruthabitat nicht betroffen sein werden. Die Störung von Arten durch die Baumaßnahme mit einem kurzfristigen Ausweichen der Individuen während dieser Zeit stellt keinen Verstoß gegen Art. 5 EG-Vogelschutzrichtlinie dar.
2. Da hochwertige Lebensräume vergleichsweise nah an das B-Plangebiet angrenzen, sind zur Beleuchtung des zukünftigen B-Plan-Gebietes „insektenfreundliche“ Beleuchtungskörper vorzuschreiben.
3. Die Bestände der besonders geschützten Heidenelke sind in die Ausgleichsflächen des B-Plangebietes zu verpflanzen.
4. Zum Ausgleich für den Verlust von Fledermaushabitaten und –quartieren sind an der angrenzenden Schule mindestens vier Spaltenquartiere (südlich exponiert) anzubringen. Die Arbeitsgemeinschaft Fledermausschutz im NABU Landesverband kann bei der Auswahl behilflich sein.
5. Sollten im weiteren Verlauf der Baumaßnahmen Tatsachen eintreten, die die Besiedlung durch weitere besonders und streng geschützte Arten annehmen lassen, ist um eine erneute Prüfung einer Befreiung zu bitten.

Bebauungsplan Nr. 244 Norderstedt "Wohnbebauung Scharpenmoorpark"

Hinweis: 1. 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.