Bebauungsplan Nr. 288 Norderstedt "Kleingartenanlage Pilzhagen-West"

TEIL B - Text

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

- 1.1. Innerhalb der überbaubaren Fläche ist ein Vereinshaus in einer Größe von max. 145 m² zulässig.
- 1.2. Innerhalb der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingarten ist eine WC-Anlage mit einer maximalen Grundfläche von 12 m² zulässig.

2. Stellplätze (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

- 2.1. Stellplätze sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.

3. Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

- 3.1. Nicht überdachte Stellplätze und Haupt-Zuwegungen innerhalb der privaten Grünflächen 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.

4. Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

- 4.1. Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Knickschutzstreifen sind als naturnahe Gras- und Krautflur oder Hochstaudenflur anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Im Bereich des Knickschutzstreifens westlich der vorhandenen Kleingartenanlage sind zwei Unterbrechungen in einer Breite von je 3 m zulässig.
- 4.2. Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ist als arten- und krautreiche 2-bis 3-schürige Wiesenfläche zu entwickeln. Innerhalb dieser öffentlichen Grünfläche sind Strauchpflanzungen, Pflanzungen von Obstbäumen sowie Wege in wassergebundener Ausführung mit befestigten Allwetterstreifen und Anlagen zur Oberflächenentwässerung (Mulden) zulässig.

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

- 5.1. Für zu erhaltende Knicks sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau eines Knicks erhalten bleiben. Vorhandene Lücken der zu erhaltenden Knicks sind durch heimische, knicktypische Arten zu schließen.
- 5.2. Zäunungen im Knick sind unzulässig.
- 5.3. Im Bereich des zu erhaltend festgesetzten Knicks am östlichen Rand des Plangeltungsbereiches sind zwei Knickdurchbrüche in einer Breite von je 3 m zulässig.

5.4. Die Ausgleichsfläche ist als ein- bis zweischürige Wiese zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Bei zweimaliger Mahd beginnt der erste Mahdtermin ab Juli, bei einmaliger im August/ September.

6. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a + b BauGB)

6.1. Für die mit Anpflanzungs- und Erhaltungsbindung festgesetzten Gehölze sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

6.2. Im Kronenbereich - einschließlich eines 1,50 m breiten Schutzstreifens - der mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume und Sträucher sind Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, Nebenanlagen, Stellplätze und sonstige Versiegelungen unzulässig. Ausnahmsweise sind unvermeidbare Abweichungen von Satz 1 nur im Bereich von vorhandenen Erschließungsanlagen zulässig. Dabei ist der Erhalt der Bäume durch fachgerechten Kronenschnitt u. / o. fachgerechte Wurzelbehandlung zu sichern.

6.3. Ebenerdige Stellplatzanlagen sind durch das Anpflanzen von standortgerechten, mittel- bis großkronigen Laubbäumen, die jedoch keine kugelförmige Krone haben dürfen, zu untergliedern. Je 4 angefangener Stellplätze ist mindestens ein mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Im Kronenbereich eines jeden Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen, zu begrünen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern.

6.4. Die neu anzulegenden Knicks sind wie folgt herzustellen: Der Knickwall ist mit einer Sohlbreite von 2,5 m, einer Kronenbreite von 1,0 m und einer Wallhöhe von mindestens 1,0 m über Gelände herzustellen.

7. Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt (§ 9 (1) Nr. 16 BauGB)

7.1. Im Plangebiet ist eine Grundwassernutzung unzulässig.

8. Immissionsschutz Altablagerungen

8.1. Alle Leitungen in einem Randstreifen von 10 m südlich des Flurstückes 72/29, Flur 03, Gemarkung Friedrichsgabe (Altablagerung) sind gasdicht auszuführen. Als Abdichtungsmaterialien und Dämmstoffe sind methangasbeständige Werkstoffe einzusetzen.

Hinweise

Die Rodung von Gehölzen darf aus artenschutzrechtlichen Gründen nur in der Zeit zwischen dem 01. Oktober und dem 14. März erfolgen. Anderenfalls sind Fällungen nur möglich, wenn durch eine Prüfung das Vorhandensein von Vogel-Niststätten ausgeschlossen werden kann.

Die Beseitigung von Bäumen mit größeren Stammdurchmessern (ab 50cm Stammdurchmesser) ist nur im Zeitraum zwischen November und Ende Februar zulässig. Außerhalb dieses Zeitraums sind Fällungen nur möglich, wenn durch eine Prüfung das Vorhandensein von Fledermausquartieren ausgeschlossen werden kann.