

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

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

- 1.1 Die nach § 4 BauNVO, Allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet), ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht zulässig (§ 4 Abs. 3 und § 1 Abs. 6 BauNVO).
- 1.2 Der Bezugspunkt der in der Planzeichnung angegebenen maximalen Gebäudehöhen bezieht sich jeweils auf die Höhenlagen der anliegenden Straßenverkehrsflächen (Fahrbahnmitte) in der Grundstücksmitte. (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. § 18 (1) BauNVO)

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

Innerhalb eines 3 m breiten Streifens, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, sind im Bereich der Vorgartenzonen Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen nicht zulässig. (§ 14 und § 12 (6) BauNVO)

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)

Innerhalb des WA- Gebietes wird die Anzahl der Wohnungen je Gebäude auf 2 begrenzt. (§ 9 (1) 6 BauGB)

4. Förderung regenerativer Energie (im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

Innerhalb des WA-Gebietes sind mindestens 25 m² große Fotovoltaik- Anlagen je Wohneinheit zur Nutzung der Solarenergie zu errichten. Die Errichtung der Anlagenteile sind ausschließlich auf Hauptgebäuden, Nebenanlagen und Garagen sowie auf Gartenhäuser zulässig.

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

- 5.1 Das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen, Wohnwegen und privaten, befestigten Flächen, von dem kein Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser zu erwarten ist, ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. (§ 9 (1) 20 BauGB)
- 5.2 Das auf den privaten Verkehrsflächen (Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen etc.) anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück über einen bewachsenen Oberboden zu versickern. (§ 9 (1) 20 BauGB)
- 5.3 Die nicht überdachten Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen auf den Baugrundstücken sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen – wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung – sind unzulässig. (§ 9 (1) 20 BauGB)
- 5.4 Die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf mindestens 0,5 m Tiefe auf allen nicht bebauten Flächen wiederherzustellen. (§ 9 (1) 20 BauGB)

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

- 6.1 Im Wurzelbereich (=Kronenbereich zuzüglich 1,5 m nach allen Seiten) der mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume und Sträucher sind Abgrabungen, Geländeaufhöhungen und Versiegelungen unzulässig. (§ 9 (1) 20 BauGB)
- 6.2 Die Flächen zur Erhaltung von Knicks sind als naturnahe Gras- und Krautflur oder als Hochstaudenflur anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Innerhalb des südlich der südlichen Einfahrt zum Baugebiet gelegenen Fläche sind zur Ergänzung des Knicks einheimische standortgerechte Laubgehölze anzupflanzen. Bei Abgang sind Bäume und Sträucher am Ort des Abgangs durch gleiche Arten zu ersetzen. (§ 9 (1) 15 i.V.m. Nr. 25 a und b BauGB)
- 6.3 Der Bereich der öffentlichen Grünfläche südlich der das Plangebiet im Norden begrenzenden Baumreihe ist als naturnahe Gras- und Krautflur oder als Hochstaudenflur anzulegen und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 (1) 15 und 20 i.V.m. § 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)
- 6.4 Die als öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung „Parkanlage“ festgesetzten Grünlandflächen sind zu extensivieren, naturnah zu gestalten und dauerhaft zu erhalten. (§ 9 (1) 15 BauGB)
- 6.5 Innerhalb der im B-Plan festgesetzten privaten Grünflächen sind zum Knick- und Baumschutz jegliche bauliche Nebenanlagen, auch bauordnungsrechtlich genehmigungsfreie und in den Abstandsflächen zulässige Anlagen, sowie Stellplätze, Garagen, Carports, Terrassen und Feuerwehrezufahrten sowie Abgrabungen und Aufschüttungen unzulässig. (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)
- 6.6 Die Eingriffe des B-Planes 278 verursachen einen externen Ausgleichsbedarf von 3.537,5 m². Für die neuen Verkehrsflächen werden davon 1.890 m² und für die neuen Bauflächen 5.185 m² beansprucht. Den Eingriffen des B-Plans 278 werden Ausgleichsmaßnahmen auf folgender Fläche zugeordnet: 7.075 m² Teilfläche auf dem Flurstück 249, Flur 1, Gemarkung Friedrichsgabe im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 272 der Stadt Norderstedt. Diese Zuordnung ist Grundlage für die Erhebung von Erstattungsbeiträgen gem. „Satzung der Stadt Norderstedt über die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“.
- 6.7 Die Eingriffe des B-Planes 278 verursachen durch Eingriffe in Knicks einen externen Ausgleichsbedarf von 60 m Knick-Neuanlage oder alternativ 500 m² flächige Gehölzpflanzung. Den Eingriffen des B-Planes Nr. 278 werden Ausgleichsmaßnahmen auf folgender Fläche zugeordnet: 500 m² Teilfläche auf dem Flst. 249, Flur 1, Gemarkung Friedrichsgabe im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 272 der Stadt Norderstedt. Diese Zuordnung ist Grundlage für die Erhebung von Erstattungsbeiträgen gem. „Satzung der Stadt Norderstedt über die Erhebung von Kostenerstattungsbeiträgen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“.

7. Grünplanerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB)

- 7.1 Für festgesetzte Anpflanzungen sind einheimische oder eingebürgerte standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden.
- 7.2 Für festgesetzte Anpflanzungen im Straßenraum sind Pflanzgruben mit mindestens 12 cbm durchwurzelbaren Raumes bei einer Breite von mind. 2,0 m und einer Tiefe von mind. 1,5 m herzustellen. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Standorte für Leuchten, Trafostationen etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig. (§ 9 (1) 25 a BauGB)
- 7.3 Von den in der Planzeichnung festgesetzten neuen Baumstandorten im Straßenraum sind ausnahmsweise Veränderungen des Standortes bis zu 5,0 m zulässig, wenn die Verschiebung aufgrund erforderlicher Grundstückszufahrten notwendig wird. (§ 9 (1) 25 a BauGB)

- 7.4 Auf den Grundstücken ist in allen Baugebieten je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum (auch hochstämmiger Obstbaum) zu pflanzen (§ 9 (1) 25 a und b BauGB)
- 7.5 Die mit Anpflanzungs- und Erhaltungsbindung festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Bei deren Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen zu leisten. Der Ersatzbaum muss an Ort und Stelle des abgängigen Baumes gepflanzt werden. (§ 9 (1) 25 a u. b BauGB)
- 7.6 Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports mit flach geneigtem Dach bis 10° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Carports und Garagen sind durch Kletter- und Schlingpflanzen (je 2 m türlose Wandlängen mind. 1 Pflanze) dauerhaft zu begrünen. Ausnahmsweise kann von der Begrünung der Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports abgesehen werden, wenn diese zur Errichtung von Fotovoltaik-Anlagen in Anspruch genommen werden.
- 7.7 Entlang der südlichen und östlichen Grenze des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes zur öffentlichen Grünfläche ist auf den privaten Grundstücken innerhalb einer 3 m breiten offenen Vegetationsfläche eine geschnittene, mindestens 1,5 m hohe und geschlossene Hecke aus Laubgehölzen (Rotbuche oder Hainbuche) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

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

1. Gestaltung, Art und Höhe von Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sind ausschließlich als Laubgehölzhecken, in die Drahtzäune integriert sein können, zu gestalten. Die Höhe der Laubgehölzhecken an öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist auf 0,8 m Höhe begrenzt. (§ 92 LBO)

Hinweise

1. Zu diesem Bebauungsplan gehören eine textliche Begründung und ein grünordnerischer Fachbeitrag.
2. Die Sicherung der externen Kompensationsmaßnahmen erfolgt durch den zwischen der Stadt Norderstedt und dem privaten Investor abzuschließenden Erschließungsvertrag.
3. 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.
4. Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Langenhorn-Glashütte, Schutzzone III. Die Vorschriften der „Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Stadtwerke Norderstedt“ vom 16. Dezember 1998 sind bei allen baulichen Maßnahmen einzuhalten.
5. Die Pflanzmaßnahmen sind spätestens innerhalb von zwei Vegetationsperioden nach Beginn der privaten Baumaßnahmen auf den Grundstücksflächen durchzuführen.
6. Die artenschutzrechtliche Bauzeitenregelung ist zu beachten.

Grundsätzlich sind alle notwendigen Tätigkeiten zur Baufeldfreimachung am Fuße der Baumreihe an der Müllerstraße sowie die Fällung von nicht zum Erhalt festgesetzten Bäumen außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis spätestens zum 15. März durchzuführen.