

Teil B - Text -

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 1 und § 3 BauNVO)

- 1.1 In den Baufeldern der Reinen Wohngebiete 1 bis 8 (WR 1 - 8) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes) nicht zulässig.
- 1.2 Garagen- und Kellergeschosse bleiben bei der Bestimmung der Vollgeschosse und GRZ-Berechnung unberücksichtigt.

2. Höhe baulicher Anlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

- 2.1 Die in Teil A - Planzeichnung - angegebenen maximalen Gebäudehöhen beziehen sich auf die Höhenlage der Deckeloberkanten der angrenzenden Straßenverkehrsflächen. Sie darf ausnahmsweise durch untergeordnete technische Anlagen (Schornsteine, Antennenanlagen, Lüftungsanlagen) um maximal 1,00 m überschritten werden.
- 2.2 Ausnahmsweise kann bei aktiver Nutzung der Solarenergie durch thermische oder fotovoltaische Anlagen die festgesetzte Gebäudehöhe um 2,00 m überschritten werden.

3. Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauGB)

In den Reinen Wohngebieten 1 bis 8 (WR 1 - 8) sind Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen durch Balkone und Loggien um bis zu 2,20 m zugelassen.

4. Stellplatzflächen und Nebenanlagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 14 Abs. 1, 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

- 4.1 In den Reinen Wohngebieten 1 - 8 (WR 1 - 8) sind Garagen, überdachte Stellplätze (sog. Carports) und Stellplätze nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- 4.2 Die zulässige Grundflächenzahl in den Reinen Wohngebieten (WR) darf durch Stellplätze, überdachte Stellplätze (sog. Carports), Garagen sowie deren Zufahrten, Nebenanlagen und genehmigungsfreie bauliche Anlagen gem. LBO
 - auf den Baufeldern 1 und 2 bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,50 und
 - auf dem Baufeld 4 und 7 bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und
 - auf dem Baufeld 5 und 8 bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,65 und überschritten werden.

5. Anpflanzungsgebote

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a 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 des zu erhaltenden Knicks sind durch heimische, knicktypische Arten zu schließen.
- 5.2 Für die mit Anpflanzungs- oder Erhaltungsbindung festgesetzten Gehölze sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen an der selben Stelle gem. Pflanzliste (vgl. Anlage zur Begründung) vorzunehmen.
- 5.3 Für alle neu zu pflanzenden Bäume sind Pflanzgruben mit geeignetem Substrat mit mindestens 12 cbm durchwurzelbaren Raumes bei einer Breite von mindestens 2,0 m und einer Tiefe von mindestens 1,5 m herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Standorte für Leuchten, Trafostationen etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.

- 5.4 Dachflächen sind extensiv zu begrünen (ausgenommen WR 5). Ausnahmsweise kann bei erforderlichen technischen Anlagen für die Nutzung solarer Strahlung oder technischen Aufbauten für kontrollierte Be- und Entlüftung sowie anderen technischen Aufbauten von einer Dachbegrünung abgesehen werden.
- 5.5 Dächer von Nebenanlagen, Garagen, Carports und Carportanlagen mit Flach- oder flach geneigtem Dach bis 10° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Carports und Garagen sind durch Kletter- und Schlingpflanzen dauerhaft gem. Pflanzliste zu begrünen (vgl. Anlage zur Begründung).
- 5.6 Nicht überbaute Tiefgaragenbereiche müssen mit Ausnahme von Zuwegungen und Terrassenbereichen eine Erdschichtüberdeckung von mindestens 0,50 m aufweisen und begrünt werden.
- 5.7 Tiefgaragenzufahrten sind mit Pergolen zu überspannen und mit Schling- und Kletterpflanzen gem. Pflanzliste (vgl. Anlage zur Begründung) ausreichend und dauerhaft zu begrünen.
- 5.8 Herausragende Teile von Tiefgaragen einschließlich erforderlicher Absturzsicherungen von mehr als 1,0 m Höhe sind mit Schling- und Kletterpflanzen gem. Pflanzliste dauerhaft zu begrünen (vgl. Anlage zur Begründung).
- 5.9 Freistehende Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sind gem. Pflanzliste in voller Höhe einzugrünen (vgl. Anlage zur Begründung).
- 5.10 Freistehende Fahrradabstellanlagen sind gem. Pflanzliste in voller Höhe einzugrünen (vgl. Anlage zur Begründung).

6. Pflanzbindung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

- 6.1 Innerhalb der festgesetzten Kronenbereiche einschließlich eines 1,50 m breiten Schutzstreifens der mit Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind dauerhafte Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, Nebenanlagen (auch bauordnungsrechtlich genehmigungsfreie und in den Abstandsflächen zulässige Anlagen), Stellplätze (mit Ausnahme der festgesetzten Fläche), Terrassen, Feuerwehzufahrten und sonstige Versiegelungen unzulässig.
- 6.2 Gehölzschnittmaßnahmen, die zu einer Verunstaltung des gehölztypischen Habitus führen, sind verboten.

7. Maßnahmen zum Schutz für Boden und Wasserhaushalt

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und 20 BauGB)

- 7.1 Nicht überdachte Stellplätze, Parkplätze und Zuwegungen sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind nicht zulässig.
- 7.2 Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf mindestens 0.5 m Tiefe auf allen nicht über- und unterbauten Flächen wieder herzustellen.
- 7.3 Unbelastetes Oberflächenwasser ist soweit technisch möglich auf den Grundstücken zu versickern.
- 7.4 Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtenwasser führen, sind nicht zulässig.

8. Zuordnungsfestsetzung

(§ 9 Abs.1a BauGB)

Den reinen Wohngebieten werden für den Ausgleichsbedarf von 1.793 m² Maßnahmen des Ökokontos Norderbeste 2 (Nienwohlder Moor-Erweiterung) in der Gemarkung Itzstedt, Flur 02, Flurstück 123 und 125 zugeordnet.

9. Besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 9.1 Außenbauteile von Räumen, die zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, sind entsprechend den Anforderungen der im B-Plan eingezeichneten Lärmpegelbereiche (LPB) gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ auszuführen.

Lärm- pegel- bereich	Beurteilungspegel tags in dB(A)	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß $R'_{w,res}$ der Außenbauteile in dB	
			Aufenthaltsräume in Wohnungen	Bürräume
I	bis 52	bis 55	30	-
II	53 bis 57	56 bis 60	30	30
III	61 bis 65	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	71 bis 75	45	40
VI	76 bis 80	76 bis 80	50	45
Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (Schutz gegen Außenlärm)				

- 9.2 Für Schlaf- und Kinderzimmer im Lärmpegelbereich III sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen entsprechend den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches vorzusehen, falls notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

10. Örtliche Bauvorschriften gem. § 84 Landesbauordnung (LBO)

- 10.1 Es sind nur grundstücksbezogene Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig.
- 10.2 Freistehende Werbeanlagen - wie Fahnenmasten und Fahnentransparente - sind ausgeschlossen. Werbeanlagen sind nur innerhalb der Erdgeschosse zulässig.
- 10.3 Ausnahmsweise können Schilder zugelassen werden, die Inhaber und Art der gewerblichen Betriebe kennzeichnen und auf einer Tafel (Hinweisschild) zusammengefasst sind.

Hinweise

1. Zu diesem Bebauungsplan gehört eine textliche Begründung.
3. Zu erhaltende Gehölze sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (gemäß DIN 18920, RAS-LP-4). Die Wurzelbereiche (= Kronentraufbereich plus 1,50 m) sind von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten. Bei Grundwasserabsenkungen, die länger als drei Wochen andauern, ist eine Bewässerung der im Wirkungsbereich befindlichen Baumbestände vorzusehen.
2. Aus Artenschutzgründen sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:
 - Zum Schutz von Brutvögeln und Fledermäusen sind die Baufeldfreimachung sowie der Abriss der Gebäude zwischen Dezember und Februar durchzuführen, Gebüschbestände und schwaches Baumholz dürfen zwischen Oktober und Februar entfernt werden.
 - Als Ersatzquartiere für Fledermäuse ist das Aufhängen von 2 Fledermaushöhlen (an Bäumen) sowie 5 Fledermausflächkästen (an Gebäude, alternativ Einbau von 5 Fledermaussteinen) erforderlich.
4. Die DIN 4109 kann bei der Stadt Norderstedt im Fachbereich Planung, Rathausallee 50, 22846 Norderstedt, während der Öffnungszeiten des Rathauses eingesehen werden.