

# **Bebauungsplan Nr. 326 Norderstedt, „Westlich Kringelkrugweg“**

**Stand: 09.09.2020**

## **Teil B -Text-**

### **Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB**

#### **1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- 1.1. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

- 2.1. Die maximal zulässige Firsthöhe der Gebäude beträgt 11,50 m. Die maximale zulässige Traufhöhe der Gebäude beträgt 7,50 m. Der Bezugspunkt für die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen ist der im jeweiligen Baugebiet dargestellte Höhenbezugspunkt gemessen in Metern über Normalhöhennull (NHN).
- 2.2. Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Firsthöhe durch Dach- und Technikaufbauten sowie Solaranlagen ist um bis zu maximal 0,5 m zulässig.
- 2.3. Garagen- und Kellergeschosse bleiben bei der Bestimmung der Vollgeschosse unberücksichtigt.

#### **3. Nebenanlagen, Stellplätze, offene Kleingaragen (Carpports) und Garagen, einschließlich Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

- 3.1. Oberirdische Stellplätze sind in den Baugebieten 1, 2 und 3 westlich der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. In den Baugebieten 3 und 4 sind oberirdische Stellplätze nördlich der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.
- 3.2. Unterirdische Stellplätze in Tiefgaragen sind innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- 3.3. Nebenanlagen sind in den Baugebieten 2, 3 und 4 innerhalb eines 3 m breiten Streifens entlang der angrenzenden Straßenverkehrsfläche und entlang der angrenzenden Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung (R+F) unzulässig.

#### **4. Anpflanzungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**

- 4.1. Für die mit Anpflanzungs- oder Erhaltungsbindung festgesetzten Gehölze sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen gem. Pflanzliste (vgl. Anlage zur Begründung) vorzunehmen.
- 4.2. Innerhalb von befestigten Flächen sind Pflanzgruben mit geeignetem Substrat mit mindestens 12 m<sup>3</sup> 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.

- 4.3. Dächer von Nebenanlagen, Garagen, Carports und Carportanlagen mit Flachdach oder einem flachgeneigten 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).
- 4.4. Nicht überbaute Tiefgaragenbereiche müssen mit Ausnahme von Zuwegungen und Terrassenbereichen eine Erdschichtüberdeckung von mindestens 0,50 m aufweisen und begrünt werden.
- 4.5. Tiefgaragenzufahrten sind mit Pergolen zu überspannen und mit Schling- und Kletterpflanzen gem. Pflanzliste ausreichend und dauerhaft zu begrünen.
- 4.6. 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).
- 4.7. Freistehende Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sind gem. Pflanzliste in voller Höhe einzugrünen (vgl. Anlage zur Begründung).
- 4.8. In den Baugebieten ist je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum (auch hochstämmiger Obstbaum) zu pflanzen.

## **5. Pflanzbindung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

- 5.1. Innerhalb der festgesetzten Kronenbereiche und der in den Geltungsbereich hineinragenden Kronenbereiche einschließlich eines 3,50 m breiten Schutzstreifens der mit Erhaltungs- oder Anpflanzungsgebot festgesetzten Gehölze sind dauerhafte Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, Nebenanlagen (auch bauordnungsrechtlich genehmigungsfreie und in den Abstandsflächen zulässige Anlagen), Stellplätze (mit Ausnahme der festgesetzten Fläche), Terrassen, Feuerwehrezufahrten und sonstige Versiegelungen unzulässig.

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

- 6.1 Die Eingriffe des Bebauungsplanes Nr. 326 Norderstedt "Westlich Kringelkrugweg" verursachen ein externes Ausgleichsdefizit von 5547 m<sup>2</sup>, das auf den Flurstücken 91/39, 88/39, 94/39, 39/44, 100/39, Flur 8, Gemarkung Friedrichsgabe kompensiert wird. Diese Flächen werden dem Bebauungsplan Nr. 326 Norderstedt " Westlich Kringelkrugweg" zugeordnet. Der Ausgleich wird anteilig den Baugrundstücken der Baugebiete 1-4 zugeordnet. Diese Zuordnung ist Grundlage für die Erhebung von Erstattungsbeträgen gemäß „Satzung der Stadt Norderstedt über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“.

## **7. Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und 20 BauGB)**

- 7.1. Zuwegungen außerhalb von unterbauten Flächen sind mit luftdurchlässigem Aufbau herzurichten.

- 7.2. Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht über- und unterbauten Flächen wiederherzustellen.
- 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.

## **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO)**

### **8. Dachneigung**

- 8.1. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Hauptbaukörper nur mit Dachneigungen von mindestens 25° zulässig. Untergeordnete Anbauten (wie z.B. Wintergärten) sind hiervon ausgenommen.

### **9. Werbeanlagen**

- 9.1. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Werbeanlagen nur an der Stätte der eigenen Leistung als Flachwerbeanlage an der der Erschließungsstraße zugewandten Hausfassade zulässig.
- 9.2. Die Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen.
- 9.3. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben ist unzulässig.

### **10. Einfriedungen**

- 10.1. Als Grundstückseinfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen und den öffentlichen Grünflächen sowie entlang der nördlichen Grundstücksgrenze in den Baugebieten 3 und 4 sind ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen, in die Drahtzäune integriert sein können, gem. Pflanzliste (vgl. Anlage zur Begründung) zulässig.
- 10.2. Die öffentliche Grünfläche im Westen des Plangebiets ist mit freiwachsenden, heimischen Laubgehölzen gem. Pflanzliste (vgl. Anlage zur Begründung) zu bepflanzen.

### **Hinweise**

1. Zu diesem Bebauungsplan gehört eine textliche Begründung.
2. Gehölzschnittmaßnahmen, Wurzelbehandlungen sowie Behandlungen von Schäden am Stamm sind von einem qualifizierten Baumpfleger durchzuführen.
3. Zu erhaltende Gehölze sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (gemäß DIN 18920, RAS-LG-4). Die Wurzelbereiche (=Kronentraufbereich plus 3,50 m) sind von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten. (§ 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB)

4. Die öffentlichen Grünflächen sind mit Beginn der bauvorbereitenden Maßnahmen vor Ort zu den angrenzenden Baugebietsflächen dauerhaft auszuzäunen.
5. Aus Artenschutzgründen sind unvermeidbare Gehölzfällungen und Knickdurchbrüche unter Einhaltung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vorzunehmen.