

**Anlage 3:** zur Vorlage Nr.: B 12/0519 des Stuv am 17.01.2013

**Betreff:** Bebauungsplan Nr. 146, 5. Änderung

**Hier:** Vorentwurf des Bebauungsplanes 146, 4. Änderung vom 14.12.2012



© Stadt Norderstedt B 146 West, 5. Ä. (Planzeichnung), Stand: 14.12.2012

**Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB**

- 1. Art der baulichen Nutzung**
  - 1.1. In den Baugebieten 2, 3, und 4 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig. (§1 (6) BauNVO)
  - 1.2. In den Baugebieten 1, 5 und 6 sind Tankstellen und Gartenbaubetriebe ausgeschlossen (Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 Nr. 4. und 5.)
  
- 2. Maß der baulichen Nutzung**
  - 2.1. Für die Baugebiete 3 und 4, in denen Hausgruppen zulässig sind, kann für Einzelgrundstücke der Mittelhäuser von der im Plan festgesetzten GRZ ausnahmsweise abgewichen werden, wenn - bezogen auf das gesamte Grundstück der Hausgruppenzeile - die zulässige Ausnutzung eingehalten wird. (§ 9 (1) 1 BauGB i.V.m. §§ 17, 19 und 20 der BauNVO)
  - 2.2. Für die Baugebiete 3 und 4, in denen Hausgruppen zulässig sind, ist je Wohngebäude maximal eine Wohneinheit zulässig. (§ 9 (1) 6 BauGB)
  - 2.3. Für die Baugebiete ist der Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen (Traufhöhe und Firsthöhe) die Oberfläche der Fahrbahnmitte des dem Baugrundstück nächstgelegenen Straßenabschnitts der öffentlichen Verkehrsfläche. (§ 18 (1) BauNVO)
  - 2.4. Zur Installation von Solaranlagen darf die in der Planzeichnung angegebene maximale Höhe baulicher Anlagen ausnahmsweise um maximal 0,5 m überschritten werden.
  
- 3. Nebenanlagen und Stellplätze**
  - 3.1. In den Baugebieten 3, 4 und 5 sind untergeordnete Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Fläche nur bis zu einer Größe von 18 cbm zulässig. (§ 14 (1) BauNVO)
  - 3.2. In den Baugebieten 3 und 4 sind Stellplätze, Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nur in den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Stellplätze zulässig.
  - 3.3. Im Baugebiet 5 sind Nebenanlagen und Stellplätze im Bereich zwischen der vorderen Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie des Glashütter Damms unzulässig.
  - 3.4. Die für das Baugebiet 5 erforderlichen Stellplätze sind nur in der dafür festgesetzten Tiefgarage zulässig
  - 3.5. Innerhalb der Kronentraufbereiche der festgesetzten Baumstandorte sind jegliche baulichen Anlagen, auch gem. § 63 (1) LBO verfahrensfreie Anlagen, nicht zulässig.
  
- 4. Anpflanzen sowie Bindungen zur Erhaltung von Pflanzen und Sträuchern (§ 9 (1) 25 a+b)**
  - 4.1. Bei Abgang von festgesetzten Bäumen oder Hecken ist an gleicher Stelle gleichwertiger Ersatz zu pflanzen (siehe Pflanzliste als Anlage zu Begründung).
  - 4.2. Die Zufahrt der in Baugebiet 5 festgesetzten Tiefgarage ist mit berankten Pergolen zu überspannen
  - 4.3. In allen Baugebieten sind freistehend Müllboxen, Müllsammelbehälter, Standorte für Recyclingbehälter usw. in volle Höhe dauerhaft einzugrünen, soweit sie von öffentlichen Flächen einsehbar sind.

5. **Festsetzungen zum Immissionsschutz**

- 5.1. In den Baugebieten 1, 5 und 6 sind Schlafräume auf der dem Glashütter Damm abgewandten Seite anzuordnen.
- 5.2. In den Baugebieten 1, 5 und 6 sind Aufenthaltsbereiche im Freien auf der dem Glashütter Damm abgewandten Seite anzuordnen.

**Gestaltungsvorschriften gem § 92 LBO (gem. § 9 (4) BauGB i.V.m. § 14 LBO)**

1. Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind ausschließlich als Laubgehölzhecken, in die Drahtzäune integriert sein können, zu gestalten.
2. Die zum Verkehrsberuhigten Bereich orientierten Grundstückseinfriedigungen dürfen eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten
3. Die Einfriedigungen des Baufeldes 5 dürfen zum Glashütter Damm eine Höhe von 0,80 m nicht überschreiten. Im Bereich der Tiefgaragenzufahrt und der Einmündung des Glashütter Damms sind somit die notwendigen Sichtbereiche freizuhalten.