

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

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

- 1.1. In den Baugebieten 1, 2, 5, 6, 7, 8 und 9 (Allgemeine Wohngebiete) sind allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Nr. 2 BauNVO nicht zulässig. (§1 (5) BauNVO)
- 1.2. In den Allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Nr.3 Abs. 4 und 5 BauNVO nicht zulässig. (§1 (6) BauNVO)
- 1.3. In dem Baugebiet 4 sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. (§1 (5) BauNVO)
- 1.4. In den Baugebieten 10, 11, 12 und 13 (Mischgebiete) sind die allgemein zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Nr.3 Abs. 6, 7 und 8 BauNVO nicht zulässig. (§1 (5) BauNVO)
- 1.5. In den Baugebieten 10, 11, 12 und 13 (Mischgebiete) sind Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig. (§1 (5) BauNVO)
- 1.6. In den Baugebieten 10, 11, 12 und 13 (Mischgebiete) sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig. (§1 (6) BauNVO)

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

- 2.1. Die festgesetzte GRZ kann in den Baugebieten 3, 4, 5 und 14 (Allgemeine Wohngebiete) ausnahmsweise bis zu einer GRZ von 0,4 überschritten werden, wenn die Überschreitung durch eine mindestens 20 m lange, parallel zur Quickborner Straße verlaufende Bebauung entsteht. (§ 9 (1) 1 BauGB)
- 2.2. Die festgesetzte GFZ kann in den Baugebieten 3, 4 und 5 (Allgemeine Wohngebiete) ausnahmsweise bis zu einer GFZ von 0,8, im Baugebiet 14 bis zu einer GFZ von 1,0 überschritten werden, wenn die Überschreitung durch eine mindestens 20 m lange, parallel zur Quickborner Straße verlaufende Bebauung entsteht. (§ 9 (1) 1 BauGB)
- 2.3. Die festgesetzte GRZ kann in den Baugebieten 11 und 12 (Mischgebiete) ausnahmsweise bis zu einer GRZ von 0,4 überschritten werden, wenn die Überschreitung durch eine mindestens 20 m lange, parallel zur Ulzburger Straße verlaufende Bebauung entsteht. (§ 9 (1) 1 BauGB)
- 2.4. Die festgesetzte GFZ kann in den Baugebieten 11 und 12 (Mischgebiete) ausnahmsweise bis zu einer GFZ von 1,0 überschritten werden, wenn die Überschreitung durch eine mindestens 20 m lange, parallel zur Ulzburger Straße verlaufende Bebauung entsteht. (§ 9 (1) 1 BauGB)
- 2.5. In den Baugebieten ist der Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen die Oberfläche der Fahrbahnmitte des dem Baugrundstück nächstgelegenen Straßenabschnitts der öffentlichen Verkehrsfläche (§ 18 Abs. 1 BauNVO).
- 2.6. In dem Baugebiet 5 ist für die von der Quickborner Straße erschlossenen Grundstücke je Wohngebäude max. 1 Wohnung zulässig. (§ 9 (1) 6 BauGB)

Bebauungsplan Nr. 272 Norderstedt "Nördlich Quickborner Straße"

3. Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 3.1. In den Baugebieten sind Garagen, Carports und Stellplätze nur auf den vorderen Grundstücksteilen (begrenzt durch die hintere Gebäudekante) zulässig. (§ 9 (1) 4 BauGB, § 12 (6) BauNVO)
- 3.2. Garagen, Stellplätze und Carports sind in den Baugebieten ebenerdig bzw. +/- 10 cm zur Oberkante der angrenzenden Verkehrsfläche an der Zufahrtsseite anzuordnen. (§ 9 (2) BauGB)
- 3.3. Untergeordnete Nebenanlagen sind in den Baugebieten 1 und 6 zwischen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der vorderen Baugrenze nicht zulässig. (§ 14 BauNVO) Ausnahmen können zugelassen werden bei baulichem und gestalterischem Zusammenhang mit Carportanlagen. (§ 14 (1) BauNVO)
- 3.4. In den allgemeinen Wohngebieten sind untergeordnete Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Fläche nur bis zu einer Größe von 20 cbm zulässig. (§ 14 (1) BauNVO)

4. Pflanzbindungen

- 4.1. Auf den Grundstücken ist in den Baugebieten 1, 2, 5, 6, 7, 8 und 9 je angefangene 400 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen. Auf dem Grundstück vorhandene oder mehr als 3,00 m mit der Krone überhängende benachbarte Bäume können angerechnet werden. (vgl. Pflanzliste). (§ 9 (1) 25 a BauGB)
- 4.2. Überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind mit Schling- und Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste zu beranken. Die Überdachung ist extensiv zu begrünen. (§ 9 (1) 25 a BauGB)
- 4.3. Für die Baumpflanzungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind mittelkronige, standortgerechte Laubbäume (vgl. Pflanzliste) zu verwenden. Für jeden Baum ist im Kronenbereich eine offene Vegetationsfläche mit mindestens 12 cbm durchwurzelbarem Raum und einer Breite von mindestens 2,0 m und einer Tiefe von mindestens 1,5 m herzustellen. (§ 9 (1) 25 a BauGB)
- 4.4. Von den in der Planzeichnung festgesetzten neuen Baumstandorten sind ausnahmsweise Veränderungen des Standortes bis zu 5 m zulässig, wenn die Verschiebung aufgrund erforderlicher Grundstückszufahrten notwendig wird. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 4.5. Für festgesetzte Anpflanzungen sind einheimische standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden (gem. Pflanzliste). (§ 9 (1) 25 a BauGB)
- 4.6. Freistehende Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sowie Trafostationen sind in voller Höhe durch Hecken gemäß Pflanzliste einzugrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 4.7. Abfallbehälterschranke sind durch Hecken gemäß Pflanzliste zu umpflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 4.8. Lärmschutzwände sind beidseitig mit Schling- und Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. (gem. Pflanzliste) (§ 9 (1) 25 a BauGB)

Bebauungsplan Nr. 272 Norderstedt "Nördlich Quickborner Straße"

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

- 5.1. Das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen, Wohnwegen und privaten, befestigten Flächen, von denen kein Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser zu erwarten ist, ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Anschlüsse an das öffentliche Mulden-Rigolen-System sind ausnahmsweise als Notüberläufe zulässig, wenn die Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist.(§ 9 (1) 16 i.V. m. Nr. 20 BauGB)
- 5.2. Das Oberflächenwasser von den öffentlichen Straßenverkehrsflächen ist in das öffentliche Mulden-Rigolen-System einzuleiten.(§ 9 (1) 16 i.V.m. Nr. 20 BauGB)
- 5.3. Für die entlang der Versickerungsmulden gelegenen Baugrundstücke in den Baugebieten 1, 7 und 8 und ist eine Überfahrt der Mulden zur Grundstückerschließung an jeweils einer Stelle je Grundstück in einer Maximalbreite von 3,0 m zulässig.(§ 9 (1) 20 BauGB)
- 5.4. Alle Wege- und Platzflächen, die nicht für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmt sind, sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die für die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernden Befestigungen - wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung - sind unzulässig.
(§ 9 (1) 20 BauGB)
- 5.5. Die Fuß- und Radwege in den öffentlichen Grünflächen sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten und in wassergebundenem Belag auszuführen. Ein befestigter Pflasterstreifen bis zu einer halben Breite des Weges ist zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- 5.6. Im Plangebiet dürfen keine grundwassergefährdenden auswasch- oder auslaugbaren Baumaterialien insbesondere zur Platz- und Wegebefestigung verwendet werden.
(§ 9 (1) 20 BauGB)
- 5.7. Die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf mind. 0,50 m Tiefe wiederherzustellen. (§ 9 (1) 20 BauGB)

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

- 6.1. Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist naturnah anzulegen.(§ 9 (1) 20 und 25a und b BauGB)
- 6.2. Die Knickschutzbereiche sind als extensive Gras- und Krautflur anzulegen.
(§ 9 (1) 20 und 25 a und b BauGB)
- 6.3. Für zu erhaltende Knicks sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten durchzuführen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 6.4. Vorhandene Lücken der zu erhaltenden Knicks sind durch die in der Pflanzliste genannten Arten zu schließen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 6.5. Innerhalb der Wurzelbereiche (= Kronentraufbereich plus 1,5 m) der zu erhaltenden Bäume sind dauerhafte Höhenveränderungen wie Abgrabungen oder Aufschüttungen unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 6.6. Im Kronenbereich zu erhaltender und neu zu pflanzender Bäume sind offene, freizuhalten Vegetationsflächen (Baumscheiben) von mindestens 12 qm herzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Bebauungsplan Nr. 272 Norderstedt "Nördlich Quickborner Straße"

- 6.7. Innerhalb der privaten Grünfläche im Baugebiet 7 sind Nebenanlagen, Stellplätze, Carports, Garagen und Wege unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 6.8. Für die als Anpflanzungs- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen gem. Pflanzliste vorzunehmen.
- 6.9. Von dem Erhalt des auf dem Flurstück 37/15, Flur 1, Gemarkung Friedrichsgabe, festgesetzten Baumes kann bei Ausnutzung der Baurechte ausnahmsweise abgewichen werden, wenn eine Ersatzpflanzung gem. Pflanzliste auf dem angrenzenden Flurstück 37/13, Flur 1, Gemarkung Friedrichsgabe, (öffentliche Verkehrsfläche) erfolgt. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 6.10. Innerhalb der auf dem Flurstück 240, Flur 1, Gemarkung Friedrichsgabe, festgesetzten Ausgleichsfläche ist eine von der in Ost-West-Richtung verlaufenden Wegeverbindung nach Norden in Richtung Industriebahn abzweigende Wegeverbindung in der Breite von 10 m zulässig.
- 6.11. Die Eingriffe des Bebauungsplanes Nr. 272 Norderstedt "Nördlich Quickborner Straße" verursachen ein externes Ausgleichsdefizit von 0,46 ha, dass auf dem Flurstück 9/2 tlw, Flur 13, Gemarkung Glashütte, kompensiert wird. Diese Fläche wird dem Bebauungsplan Nr. 272 Norderstedt "Nördlich Quickborner Straße" zugeordnet.
Der Ausgleich wird den Baugrundstücken der Baugebiete 1, 6 (mit Ausnahme des Flurstücks 38/19), 7 und Teilflächen der Flurstücke 38/35, 38/34, 37/17 und 37/19 des Baugebietes 8, Teilflächen der Flurstücke 38/4 und 38/2 des Baugebietes 9 und den öffentlichen Verkehrsflächen, Flur 1, Friedrichsgabe, zugeordnet. Diese Zuordnung ist Grundlage für die Erhebung von Erstattungsbeträgen gemäß „Satzung der Stadt Norderstedt über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“. (§ 9 (1) 20 BauGB)

7. Immissionsschutz Altablagerungen

- 7.1. Der Oberboden der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist in den Bereichen mit der Kennzeichnung Altablagerung nach Entfernung der Vegetationsdecke mit einer 0,4 m mächtigen Schicht mit unbelasteten, vegetationsfähigen, nichtbindigen Mutterboden abzudecken.
- 7.2. Die Anlage von Kellern und Tiefgaragen ist in den Baugebieten 7 und 9 in einem Randstreifen von 10 m außerhalb des mit der Kennzeichnung Altablagerung versehenen Bereichs nicht zulässig. Hiervon kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass eine seitliche Migration von Deponiegas nicht stattfindet.

8. Immissionsschutz

- 8.1. In den Baugebieten sind zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Verkehrsimmissionen an der Lärmquelle direkt und seitlich zugewandten Außenbauteilen der straßenbegleitenden Bebauung Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Dabei sind Außenwände, Fenster und Lüftungsanlagen entsprechend der festgesetzten Lärmpegelbereiche mit den Lärmpegelbereichen zugeordneten Schalldämm-Maßen nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ auszubilden.

Bebauungsplan Nr. 272 Norderstedt "Nördlich Quickborner Straße"

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	Büroräume
I	bis 52	bis 55	30	-
II	53-57	56-60	30	30
III	58-62	61-65	35	30
IV	63-67	66-70	40	35
V	68-72	71-75	45	40
VI	73-77	76-80	50	45

Tabelle 5: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 (Schutz gegen Außenlärm)

- 8.2. Von den im Plan dargestellten Lärmpegelbereichen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn durch schalltechnischen Einzelnachweis auf der Grundlage der DIN 4109 die Einhaltung der Grenzwerte nachgewiesen werden kann. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 8.3. Ausnahmsweise kann von den festgesetzten Schalldämmmaßen abgewichen werden, wenn die Verkehrsbelastung aufgrund der realisierten Verlängerung der Oadby-and-Wigston-Straße abgenommen hat und die für diesen Planfall erforderlichen Schalldämmmaße eingehalten werden. Nach Verlängerung der Oadby-and-Wigston-Straße reduzieren sich die Lärmpegelbereiche für die erste Gebäudereihe an der Quickborner Straße für die lärmzugewandten Gebäudeseiten auf LPB IV, für die seitlichen Gebäudeseiten auf LPB III. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 8.4. Für Schlaf- und Kinderzimmer in den Lärmpegelbereichen III bis V sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen entsprechend den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 8.5. In den Baugebieten 10-14 sind dem Wohnen dienende Außenanlagen (Terrassen, Balkone, etc.) nur zur lärmabgewandten Seite zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 8.6. In den Baugebieten 10-14 sind besonders schutzbedürftige Räume (z. B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) zur lärmabgewandten Seite des Hauses auszurichten. Ausnahmsweise kann die Anordnung besonders schutzbedürftiger Räume zur lärmzugewandten Seite zugelassen werden, wenn die Fenster dieser Räume mit schallgedämmten Lüftungen ausgestattet sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 8.7. In den Baugebieten 1-5 sind besonders schutzbedürftige Räume (z. B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) zur lärmabgewandten Seite des Hauses auszurichten. Ausnahmsweise kann die Anordnung besonders schutzbedürftiger Räume zur lärmzugewandten Seite zugelassen werden, wenn die Fenster dieser Räume mit schallgedämmten Lüftungen ausgestattet sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Bebauungsplan Nr. 272 Norderstedt "Nördlich Quickborner Straße"

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 92 LBO

9. Sockel- und Wandhöhen

- 9.1. In den Baugebieten 1,2, 5, 6, 7, 8 und 9 darf die Sockelhöhe 0,5 m bezogen auf die angrenzende Höhe der Straßenverkehrsfläche nicht überschreiten. (§ 18 (1) BauNVO)
- 9.2. In den Baugebieten 2 und 5 darf die Traufhöhe 5,5 m bezogen auf die angrenzende Höhe der Straßenverkehrsfläche der neuen Erschließungsstraße bzw. der Quickborner Straße nicht überschreiten. (§ 18 (1) BauNVO)
- 9.3. In den Baugebieten 2 und 5 darf die Höhe von baulichen Anlagen 8,5 m bezogen auf die angrenzende Höhe der Straßenverkehrsfläche der neuen Erschließungsstraße bzw. der Quickborner Straße nicht überschreiten. (§ 18 (1) BauNVO)

10. Werbeanlagen

- 10.1. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Werbeanlagen nur an der Stätte der eigenen Leistung als Flachwerbeanlagen innerhalb der Erdgeschosszone an der der Erschließungsstraße zugewandten Hausfassade zulässig.
- 10.2. In den Mischgebieten 10-14 sind Werbeanlagen nur an der Stätte der eigenen Leistung als Flachwerbeanlagen innerhalb der Erdgeschosszone an der der Erschließungsstraße zugewandten Hausfassade zulässig. Ausnahmsweise können freistehende Werbeanlagen in einer die Höhe von 2,5 m und einer maximalen Fläche von 2 qm nicht überschreiten.
- 10.3. Werbeanlagen dürfen die senkrechten und horizontalen Bauglieder weder überschreiten noch überschneiden.
- 10.4. Großwerbetafeln sowie Werbeanlagen oberhalb der Dachkante sind unzulässig.
- 10.5. Alle Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen.

11. Einfriedungen

- 11.1. In den Baugebieten 1,2, 6, 7 und 8 sind zum öffentlichen Straßenraum ausgerichtete Grundstückseinfriedungen ausschließlich als Hecken aus Laubgehölzen gemäß Pflanzliste, in die Drahtzäune integriert sein können, zulässig.
- 11.2. In den Baugebieten 1, 2, 6, 7 und 8 sind zum öffentlichen Straßenraum ausgerichtete Grundstückseinfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig.
- 11.3. In den Baugebieten 7, 8, 9, 13 und 14 sind Einfriedungen zur öffentlichen Grünfläche ausschließlich als Hecken aus Laubgehölzen gemäß Pflanzliste, in die Drahtzäune integriert sein können, zulässig.
- 11.4. Grundstückseinfriedungen in den Baugebieten 3,4, 10,11, 12, 13 und 14 sind entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen nur bis zu einer Höhe von 1,2 m über Geländeoberkante zulässig. Ausnahmsweise sind Einfriedungen bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig, wenn es sich um mindestens 0,5 m breite Hecken (gem. Pflanzliste) handelt, in die Drahtzäune integriert sein können

Bebauungsplan Nr. 272 Norderstedt "Nördlich Quickborner Straße"

11.5. Lamellen- und Flechtzäune zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sowie zur öffentlichen Grünfläche sind unzulässig.

12. Abfallbehälter

12.1. Abfallbehälter sind in Abfallbehälterschranken aus Holz, Beton oder Mauerwerk unterzubringen.