

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

1.1. In den allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
(§ 1 (6) BauGB)

1.2. In den allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen nicht störenden Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zulässig.
(§ 1 (5) BauGB)

2. Maß der baulichen Nutzung

2.1. Garagen- und Kellergeschosse bleiben bei der Bestimmung der Vollgeschosse unberücksichtigt.
(§ 9 (1) 1 BauGB)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

3.1. Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen können für Balkone bis zu einer Tiefe von 2 m sowie durch ebenerdige Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m zugelassen werden.
(§ 9 (1) 2 BauGB)

4. Grünflächen

4.1. Innerhalb der privaten Grünflächen ist die Anlage von Kinderspielflächen oder Nutzgärten unzulässig.
(§ 9 (1) 15 BauGB)

4.2. Abgrabungen oder Aufschüttungen innerhalb der privaten Grünfläche sind unzulässig.
(§ 9 (1) 15 BauGB)

5. Wasser, Boden, Einfriedungen

Maßnahmen zur Sicherung des Wasserhaushaltes, Grundwasserschutz

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.
(§ 9 (1) 16 i.V. m. Nr. 20 BauGB)

6. Pflanzbindungen und Pflanzflächen

Bepflanzungen

- 6.1. 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.
(§ 9 (1) 25 b BauGB)
- 6.2. Für den gemäß Baumschutzsatzung zum Ausgleich mit Anpflanzungs- und Erhaltungsbindung festgesetzten Einzelbaum sowie für drei weitere zusätzliche neu zu pflanzende Einzelbäume sind standortgerechte mittel- bis großkronige (gem. Pflanzliste) zu verwenden. Bei Abgang ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung vorzunehmen.
(§ 9 (1) 25 a und b BauGB)
- 6.3. Für neu zu pflanzende Bäume innerhalb befestigter Flächen sind Pflanzgruben mit mindestens 12 m³/ durchwurzelbaren Raumes bei einer Breite von mindestens 2 m und einer Tiefe von mindestens 1,5 m herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen Überfahren mit Kfz zu sichern. Standorte für Leuchten, Trafostationen etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.
(§ 9 (1) 25 a BauGB)
- 6.4. Im Kronenbereich zzgl. eines 1,50 m breiten Schutzstreifens der mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind dauerhafte Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, Nebenanlagen (auch bauordnungsrechtlich genehmigungsfreie und in den Abstandsflächen zulässige Anlagen), Stellplätze, Terrassen, Feuerwehrezufahrten und sonstige Versiegelungen unzulässig. Ver- und Entsorgungsleitungen sind grundsätzlich außerhalb der Wurzelbereiche der zu erhaltenden Bäume zu verlegen. (§ 9 (1) 25 b BauGB)
- 6.5. Zu erhaltende Bäume in zukünftig befestigten Flächen sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 12 m²/ zu versehen, die gegen Überfahren zu sichern ist. Versiegelungen im Wurzelbereich sind unzulässig.
(§ 9 (1) 25 b BauGB)
- 6.6. Es ist eine Heckenpflanzung aus einheimischen Laubsträuchern (gem. Pflanzliste) in einer Breite von 2 m an der nördlichen und südlichen Grenze des Plangebiets als Abgrenzung zu der benachbarten Wohnbebauung zu sichern und zu erhalten.
(§ 9 (1) 25 b BauGB)
- 6.7. Freistehende Müllboxen, Müllsammelbehälter, Standorte für Recyclingbehälter etc. sind in voller Höhe dauerhaft durch Kletter- oder Rankpflanzen oder eine vorzupflanzende Laubgehölzhecke (gem. Pflanzliste) einzugrünen.
(§ 9 (1) 25 a BauGB)

7. Dachbegrünung

- 7.1. Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis 15 Grad sind flächenhaft zu begrünen.
Ausgenommen sind Oberlichter, Solarkollektoren und andere technische Aufbauten.
(§ 9 (1) 25 a BauGB)

8. Tiefgaragen

- 8.1. Die nicht überbauten Teile von Tiefgaragen sind dauerhaft flächendeckend intensiv zu begrünen. Die Mindestüberdeckung mit Boden/Substrat muss 0,50 m betragen.
Tiefgaragenzufahrten sind mit berankten Pergolen zu überspannen. Sichtbare Außenwände sind mit Schling- und/oder Kletterpflanzen (gem. Pflanzliste) dauerhaft zu begrünen.
(§ 9 (1) 25 a BauGB)

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

1. Zulässig sind nur Werbeanlagen mit standortbezogener Eigenwerbung.
2. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben, Ballonwerbung und gas- oder luftgefüllte Werbeanlagen. Alle Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen.
3. Freistehende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen oberhalb der Brüstung des 1. Obergeschosses sind unzulässig.

Hinweise

1. Zu diesem Bebauungsplan gehört eine textliche Begründung.
2. Die Baumschutzsatzung der Stadt Norderstedt ist zu berücksichtigen.
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 nach allen Seiten) sind von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten. Bei Grundwasserabsenkungen, die länger als drei Wochen andauern, ist eine Bewässerung der im Wirkungsbereich befindlichen Baumbestände vorzusehen.
4. Die DIN 18920 kann bei der Stadt Norderstedt im Bereich Stadtplanung, Rathausallee 50, 22846 Norderstedt zu den Öffnungszeiten des Rathauses eingesehen werden.
5. Alle Baumfällungen von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm und alle Gebäuderückbauten sind in einem Zeitraum vom 1.12. bis zum 28./29.02. des Folgejahres durchzuführen. Alle übrigen Arbeiten zur Baufeldräumung (Baumfällungen, Rodungen, Abtrag von Vegetationsstrukturen) sind außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28./29.02. des Folgejahres durchzuführen.