

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

### 1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)

- 1.1 In den Baugebieten sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbetriebe und Tankstellen nicht zulässig. (§1 (6) BauNVO)

### 2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)

- 2.1 Die maximale zulässige Gebäudehöhe im allgemeinen Wohngebiet beträgt 14 m. Der Bezugspunkt für die festgesetzte Höhen baulicher Anlagen ist der festgesetzte Höhenbezugspunkt gemessen in Metern über Normalhöhennull (NHN).
- 2.2 Die zulässige Grundflächenzahl in dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) darf durch Stellplätze, und deren Zufahrten, Nebenanlagen und genehmigungsfreie bauliche Anlagen gem. LBO, sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgaragen), bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.
- 2.3 Garagen- und Kellergeschosse bleiben bei der Bestimmung der Vollgeschosse unberücksichtigt. (§ 21a (1) BauNVO)

### 3.0 NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE (CARPORTS) UND GARAGEN, EINSCHLIEßLICH TIEFGARAGEN (§ 9 (1) 4 BauGB)

- 3.1 Unterirdische Stellplätze in Tiefgaragen sind nur innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Ausnahmsweise ist eine geringfügige Überschreitung von bis zu 0,50 m zulässig, soweit kein festgesetzter Baumstandort tangiert wird.
- 3.2 Zufahrten zu Tiefgaragen sind auch außerhalb der überbaubaren Flächen und außerhalb der Umgrenzung von Fläche für Tiefgaragen zulässig .
- 3.3 Zwischen Baugrenze und öffentlicher Verkehrsfläche sind Nebenanlagen ausgeschlossen.
- 3.4 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind nicht gemeinschaftlich genutzte oder nicht der Gemeinschaft dienende Nebenanlagen wie Garten- oder Geräteschuppen gemäß § 14 BauNVO nur bis zu einer Größe von maximal 10 m<sup>3</sup> zulässig. Gemeinschaftlich genutzte bzw. der Gemeinschaft dienende Anlage wie Müllstandorte, (überdachte oder eingehauste) Fahrradabstellanlagen sind hiervon ausgenommen.
- 3.5 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind Carports und oberirdische Garagen unzulässig.

### 4.0 ANPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSgebote (§ 9 (1) 25 BauGB)

- 4.1 Freiflächen auf Tiefgaragen müssen mit Ausnahme von Zuwegungen und Terrassenbereichen eine Erdschichtüberdeckung von mindestens 0,50 m bzw. mindestens 0,80 m für Baumpflanzungen aufweisen und begrünt werden.
- 4.2 Tiefgaragenzufahrten sind mit Pergolen zu überspannen und mit Schling- und Kletterpflanzen ausreichend und dauerhaft zu begrünen.
- 4.3 Herausragende Teile von Tiefgaragen einschließlich erforderlicher Absturzsicherungen von mehr als 1,0 m Höhe sind mit Schling- und Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen.
- 4.4 Freistehende Müllsammelbehälter, Standorte für Recyclingbehälter und Flächen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind auf mindestens zwei Seiten mit Hecken einzugrünen und mit Rankgerüsten zu überdachen und mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen, soweit sie von öffentlichen Flächen einsehbar sind.

- 4.5 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.
- 4.6 Im Kronenbereich des im WA festgesetzten Baumes zzgl. eines 1,50 m breiten Schutzstreifens 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.  
Ausnahmsweise sind unvermeidbare Abweichungen von Satz 1 mit besonderen Schutzmaßnahmen zulässig. Dabei ist der Erhalt durch fachgerechten Kronenschnitt und/oder fachgerechte Wurzelbehandlung zu sichern.
- 4.7 Die im Straßenraum zu erhaltenden Bäume sind mit Pflanzgruben mit mindestens 12 m<sup>3</sup> durchwurzelbarem Raum bei einer Breite von mind. 2 m und einer Tiefe von mind. 1,5 m herzustellen. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen.
- 4.8 Für die mit Erhaltungsbindung festgesetzten Gehölze sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
- 4.9 Innerhalb der Flächen zur Anpflanzung und Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind in der geschlossenen auszuführenden Bepflanzung Öffnungen mit 5 m Breite zu Gunsten von Zufahrten und Öffnungen mit 3 m Breite zu Gunsten von Zuwegungen zulässig.

## **5.0 SCHUTZMAßNAHMEN FÜR BODEN UND WASSERHAUSHALT**

- 5.1 Oberirdische Stellplätze und Zuwegungen außerhalb von Tiefgaragenflächen 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.
- 5.2 Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht über- und unterbauten Flächen wieder herzustellen.
- 5.3 Unbelastetes Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern. Ausnahmsweise kann durch Nachweis davon abgesehen werden, wenn eine Versickerung des Oberflächenwasser technisch nicht möglich ist.
- 5.4 Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtenwasser führen, sind nicht zulässig.

## **6.0 MASSNAHMEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE BImSchG (§ 9 (1) 24 BauGB )**

Werden ggf. zum Entwurf ergänzt.

## **7.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN GEM. § 92 LBO (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 LBO)**

- 7.1 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung als Flachwerbeanlage an der der Erschließungsstraße zugewandten Hausfassade zulässig.
- 7.2 Die Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen.
- 7.3 Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind unzulässig.
- 7.4 Für Einfriedungen zur Abgrenzung der Wohnbauflächen zu den öffentlichen Verkehrsflächen (Stonsdorfer Weg, Tucheler Weg) sind ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen, in die Drahtzäune integriert sein können, zulässig. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind zudem nur Hecken bis zu einer max. Höhe von 0,80 m zulässig. Lamellen und Flechtzäune sind generell unzulässig.

## **NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME**

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt im Geltungsbereich der Zone III der rechtskräftigen Wasserschutzgebietsverordnung Norderstedt, vom 27. Januar 2010. Es gelten entsprechende Bestimmungen.

## **HINWEISE**

Zu diesem Bebauungsplan gehört eine textliche Begründung. Weitere Ausführungen und Hinweise zu Themen wie Artenschutz, Baumschutz und Lärmschutz sind hier nachzulesen.