

Textliche Festsetzungen

**Zum Bebauungsplan Nr. 321 Norderstedt "Östlich Moorbekstraße"
Gebiet: nördlich der Bebauung Rehkamp, östlich Moorbekstraße, südlich der
Bebauung Moorbekstraße 70 bis 72 und westlich Ulzburger Straße**

Stand: 04.11.2020

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

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

1.1. In den allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 4 Absatz 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.

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

- 2.1. Für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, darf die zulässige Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,65 überschritten werden.
- 2.2. Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe durch Dach- und Technikaufbauten, Aufzugsüberfahrten sowie Solaranlagen ist um bis zu maximal 1,50 m zulässig. Die Grundfläche der Anlagen darf 40 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten.
- 2.3. Terrassen, Balkone, Erker sowie Überdachungen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) zulässig.

3. Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB)

- 3.1. Private Stellplätze sind ausschließlich in Tiefgaragen und nur innerhalb der Baugrenzen sowie innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.
- 3.2. Zwischen den straßenseitigen Baugrenzen und der Straßenverkehrsfläche sind Nebenanlagen, die höher als 1,50 m sind, nicht zulässig.

4. Immissionsschutz

4.1. In einem Abstand bis zu 15 m von der Moorbekstraße sind besonders schutzbedürftige Räume (z.B. Schlaf- und Kinderzimmer) zur Moorbekstraße ausgerichtet nicht zulässig. Sie können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn Maßnahmen (z. B. begrenzte Öffnungswinkel, schallabsorbierende Ausbildung der Fensterlaibungen, Fenster mit schalldämmten Lüftungen) ergriffen werden, durch die sichergestellt ist, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden.

5. Anpflanzungsgebote (§ 9 (1) 25 a BauGB)

5.1. Für die mit Anpflanzungsbindung festgesetzten Gehölze sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen gem. Pflanzliste vorzunehmen (vgl. Anlage zur Begründung).

- 5.2. Die in der Verkehrsflächen standörtlich festgesetzten Baumpflanzungen können aufgrund erforderlicher Zufahrten um bis zu 5 m verschoben werden. Die Anzahl der Bäume ist dabei einzuhalten.
- 5.3. Auf den Grundstücksflächen im WA 1 und WA 2 sind mindestens drei mittelkronige Laubbäume gem. Pflanzliste zu pflanzen (vgl. Anlage zur Begründung).
- 5.4. Innerhalb von befestigten Flächen sind Pflanzgruben mit mindestens 12 m³ 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 gem. Pflanzliste zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen (vgl. Anlage zur Begründung). Standorte für Leuchten, Verkehrsschilder etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.
- 5.5. Für Einfriedungen der Wohnbauflächen zu den öffentlichen Flächen sind ausschließlich Hecken aus heimischen Laubgehölzen gem. Pflanzliste, in die Drahtzäune integriert sein können, zulässig (vgl. Anlage zur Begründung).
- 5.6. 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.
- 5.7. Tiefgaragenzufahrten sind mit Pergolen zu überspannen und mit Schling- und Kletterpflanzen ausreichend und dauerhaft zu begrünen (vgl. Anlage zur Begründung).
- 5.8. Herausragende Teile von Tiefgaragen einschließlich erforderlicher Absturzsicherungen von mehr als 1,0 m Höhe sind dauerhaft abzapflanzen (vgl. Anlage zur Begründung).
- 5.9. Freistehende Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sind in voller Höhe einzugrünen.

6. Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt (§ 9 (1) 16 und 20 BauGB)

- 6.1. Zuwegungen außerhalb von unterbauten Flächen sind mit luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind hier nicht zulässig.
- 6.2. Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht über- und unterbauten Flächen wieder herzustellen.
- 6.3. Unbelastetes Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken der Baugebiete zu versickern.
- 6.4. Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtenwasser führen, sind nicht zulässig.

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

1. In allen Wohngebieten sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung als Flachwerbeanlage an der der Erschließungsstraße zugewandten Hausfassade zulässig.
2. Die Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen.
3. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie Lichtwerbung sind unzulässig.
4. Im allgemeinen Wohngebiet 3 sind nur symmetrische Satteldächer mit gleichmäßiger Dachneigung bei beiden Dachhälften zulässig.