

# Teil B – Text –

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

### 1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 1.1. In den allgemeinen Wohngebieten sind Nutzungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO (die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe) nicht zulässig.
- 1.2. In den allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig.

### 2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1. Zur Fläche des Baugebiets WA 2 sind die Flächen mit der Bezeichnung „zu WA 2“ mitzurechnen.  
(§ 19 Abs. 3 BauNVO i.V.m. § 21 a Abs. 2 BauNVO)
- 2.2. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl 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), zulässig:
  - in den Baugebieten WA 1, WA 3 (WA 3a und WA 3b insgesamt) und WA 4 bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,70 und
  - im Baugebiet WA 2 bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,77.(§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)
- 2.3. In den Baugebieten WA 1, WA 2 und WA 3b bleiben bauliche Anlagen unterhalb der festgesetzten Höhenlage von 29,50 m ü. NHN bei der Bestimmung der Zahl der Vollgeschosse und bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt.  
(§ 9 Abs. 3 BauGB i.V.m. § 20 Abs. 1 und 3 BauNVO)
- 2.4. Eine Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe ist für notwendige technische oder sonstige notwendige Aufbauten oder Anlagen für die Nutzung solarer Energie zulässig, wenn sie eine maximale Höhe von 1,00 m nicht überschreiten sowie einen Abstand von mindestens 1,00 m zur äußeren Dachkante einhalten und sämtliche Dachaufbauten eine anteilige Überbauung der Dachfläche von 60 % nicht überschreiten.
- 2.5. Weitere Überschreitungen der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe sind für notwendige technische oder sonstige notwendige Aufbauten oder Anlagen für die Nutzung solarer Energie zulässig, wenn sie eine maximale Höhe von 2,00 m nicht überschreiten sowie einen Abstand von mindestens 2,00 m zur äußeren Dachkante einhalten und sämtliche Dachaufbauten eine anteilige Überbauung der Dachfläche von 60 % nicht überschreiten.

### **3. BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB)**

- 3.1. Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone, Terrassen, einschließlich ihrer Überdachung, und Loggien ist um bis zu 2,00 m zulässig, wenn sie dabei die öffentliche Straßenverkehrsfläche nicht überbauen und einen Abstand von mindestens 3,50 m zu dem Kronentraufbereich der zum Erhalt festgesetzten oder der in das Plangebiet hereinragenden Bäumen einhalten. Dasselbe gilt für Wintergärten.  
(§ 23 Abs. 3 S. 3 BauNVO)
- 3.2. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) sind nicht gemeinschaftlich genutzte oder der Gemeinschaft dienende Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, wie Garten- oder Geräteschuppen, nur hinter der rückwärtigen Baugrenze zulässig.  
(§ 23 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 14 Abs. 1 S. 3)
- 3.3. Bei senkrecht zur Straße stehenden Gebäuden oder Gebäudeteilen sind nicht gemeinschaftlich genutzte oder der Gemeinschaft dienende Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO, wie Garten- oder Geräteschuppen, nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig.
- 3.4. Ausnahmsweise ist eine Überschreitung der Baugrenze für diese Nebenanlagen um bis 1,00 m zulässig, soweit die festgesetzte Grundflächenzahl nicht überschritten wird und sie einen Abstand von mindestens 1,50 m zu dem Kronentraufbereich der zum Erhalt festgesetzten oder den in das Plangebiet hereinragenden Bäumen einhalten.  
(§ 23 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 14 Abs. 1 S. 3)

### **4. NEBENANLAGEN, STELLPLÄTZE, ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE (CARPORTS) UND GARAGEN, EINSCHLIEßLICH TIEFGARAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**

- 4.1. Oberirdische Stellplätze sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Ausnahmsweise ist eine geringfügige Überschreitung von bis zu 0,50 m zulässig, soweit sie einen Abstand von mindestens 1,50 m zu dem Kronentraufbereich der zum Erhalt festgesetzten oder den in das Plangebiet hereinragenden Bäumen einhalten. Ausnahmsweise sind Abweichungen von Satz 1 zulässig, sofern der Erhalt der Bäume durch Schutzmaßnahmen, wie fachgerechten Kronenschnitt und / oder fachgerechte Wurzelbehandlung gesichert wird.
- 4.2. 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 ein Abstand von mindestens 3,50 m zu dem Kronentraufbereich der zum Erhalt festgesetzten oder der in das Plangebiet hereinragenden Bäumen eingehalten wird.
- 4.3. Entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Ein- und Ausfahrten ausschließlich an der im Bebauungsplan festgesetzten Stelle zulässig. Zufahrten für die Feuerwehr sind hiervon ausgenommen.
- 4.4. Überdachte Stellplätze (Carports) und oberirdische Garagen sind in den Allgemeinen Wohngebieten nicht zulässig. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)
- 4.5. Innerhalb eines 3,00 m breiten Streifens entlang der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche sind in den Allgemeinen Wohngebieten (WA) Nebenanlagen, die höher als 1,50 m sind, nicht zulässig.

- 4.6. In den Allgemeinen Wohngebieten (WA) 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 Anlagen wie Müllstandorte, (überdachte oder eingehauste) Fahrradabstellanlagen sowie Geräteschuppen sind hiervon ausgenommen.

## **5. FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND, UND IHRE NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

- 5.1. In den von der Bebauung freizuhaltenden Flächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, auch nach Landesrecht genehmigungsfreie und in den Abstandsflächen zulässige bauliche Anlagen, sowie Stellplätze, Garagen und Carports, Feuerwehzufahrten, Abgrabungen und Aufschüttungen und eine Oberflächenversiegelung unzulässig.
- 5.2. Ausnahmsweise können im Baugebiet WA 3b Anlagen wie Terrassen oder Einrichtungen der Gartennutzung zugelassen werden, wenn sie in der von Bebauung freizuhaltenden Fläche des WA 3b zu einer geringfügigen Flächeninanspruchnahme, in der Summe bis maximal 40 m<sup>2</sup>, führen und einen Abstand von mindestens 1,50 m zu dem Kronentraufbereich der zum Erhalt festgesetzten oder der in das Plangebiet hereinragenden Bäumen einhalten.
- 5.3. Ausnahmsweise können auf den Flächen mit der Bezeichnung „zu WA 2“ Spielgeräte oder sonstiges Spielplatzmobiliar innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Fläche zugelassen werden, wenn sie einen Abstand von mindestens 1,50 m zu dem Kronentraufbereich der zum Erhalt festgesetzten oder der in das Plangebiet hereinragenden Bäumen einhalten.

## **6. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

- 6.1. Der gesetzlich geschützte Knick ist durch Entnahme von standortfremden Gehölzen und der Anpflanzung standortgerechter Sträucher gemäß der „Liste typischer Gehölzarten Schleswig-Holsteinischer Knicks“ zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
- 6.2. Außerhalb von unterbauten Flächen sind ebenerdige, nicht überdachte Stellplätze und Zufahrten auf den Baugrundstücken sowie die Stellplätze im öffentlichen Straßenraum in wasserundurchlässiger Bauweise herzustellen.
- 6.3. Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtenwasser führen, sind nicht zulässig.
- 6.4. Das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und allen privaten befestigten Flächen ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Soweit auf Grund von nachgewiesenen hydrogeologischen Verhältnissen keine Versickerung möglich ist, ist das anfallende Oberflächenwasser auf dem jeweiligen Grundstück zurückzuhalten und gemäß Einleitmengenbegrenzungsvorgabe der Stadt Norderstedt in das Siel abzuleiten.
- 6.5. Die Entnahme von Grundwasser zu Nutzungszwecken ist unzulässig.

## **7. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN SOWIE BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)**

- 7.1. Dachflächen von Hauptgebäuden mit einer maximalen Dachneigung bis 20 Grad sind mit einem mindestens 0,10 m starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Ausnahmsweise kann davon für Dachaufbauten, Dachterrassen, Oberlichter und technische Anlagen abgesehen werden, wenn sämtliche Dachaufbauten eine anteilige Überbauung der Dachfläche von 60 % nicht überschreiten.
- 7.2. Nicht überbaute Flächen von Tiefgaragen sind mit Ausnahme erforderlicher befestigter Flächen für Wohnhöfe, Wege, Spielflächen, Freitreppen und Terrassen mit einem mindestens 0,30 m starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und dauerhaft zu begrünen. Im Bereich von Baumpflanzungen und Großsträuchern auf Tiefgaragen ist auf einer Fläche von mindestens 12,00 m<sup>2</sup> ein mindestens 0,80 m starker durchwurzelbarer Substrataufbau herzustellen.
- 7.3. Für festgesetzte Strauchanpflanzungen sind standortgerechte, heimische Laubgehölze gemäß Pflanzliste zu verwenden und dauerhaft zu erhalten.
- 7.4. Für die Baumpflanzungen im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind mittelkronige, standortgerechte Laubbäume gemäß Pflanzliste zu verwenden. Mittelkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18-20 cm in 1,00 m über dem Erdboden gemessen aufweisen. Im Kronenbereich eines jeden anzupflanzenden Baumes außerhalb unterbauter Bereiche sind Pflanzgruben von mindestens 12,00 m<sup>3</sup> durchwurzelbaren Raum bei einer Breite von mindestens 2,00 m und einer Tiefe von mindestens 1,50 m anzulegen und zu erhalten. Die Baumscheiben sind gegen Überfahren zu sichern. Standorte für Leuchten, Trafostationen etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.
- 7.5. Von den in der Planzeichnung festgesetzten neuen Baumstandorten sind Verschiebungen um bis zu 5,00 m ausnahmsweise zulässig, soweit erforderliche Zufahrten, Stellplätze oder Standorte für Müllsammelbehälter dies erfordern.
- 7.6. Für die zum Erhalt und zur Anpflanzung festgesetzten Bäume sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen an gleicher Stelle vorzunehmen. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Baumstandorten sind zulässig.
- 7.7. 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, Feuerwehruzufahrten und sonstige Versiegelungen unzulässig. Ver- und Entsorgungsleitungen sind grundsätzlich außerhalb der Wurzelbereiche der zu erhaltenden Bäume zu verlegen.

Ausnahmsweise sind Abweichungen von Satz 1 zulässig, sofern der Erhalt der Bäume durch Schutzmaßnahmen, wie fachgerechten Kronenschnitt und / oder fachgerechte Wurzelbehandlung gesichert wird.

- 7.8. Tiefgaragenzufahrten im WA 1 und WA 3b sind mit Pergolen zu überspannen und mit Schling- und Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste dauerhaft zu begrünen.
- 7.9. Herausragende Teile von Tiefgaragen, einschließlich erforderlicher Absturzsicherungen von mehr als 1,0 m Höhe, sind mit Schling- und Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste dauerhaft zu begrünen oder durch Hecken aus Laubgehölzen gemäß Pflanzliste in voller Höhe einzugrünen.
- 7.10. Einhausungen von Fahrradplätzen sowie andere gemeinschaftlich genutzte Nebenanlagen sind mit Gründächern zu versehen und an den Fassaden mit Schling- und Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste dauerhaft zu begrünen.
- 7.11. Freistehende Müllsammelbehälter, Standorte für Recyclingbehälter und Flächen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind auf mindestens zwei Seiten mit Hecken gemäß Pflanzliste einzugrünen und mit Rankgerüsten zu überdachen und mit Schling- und Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste zu begrünen, soweit sie von öffentlichen Flächen einsehbar sind. Ausgenommen hiervon sind Müllsammelbehälter, die vornehmlich unterirdisch errichtet werden, wie bspw. sogenannte Unterflurcontainer.

## 8. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTAUSWIRKUNGEN DURCH GERÄUSCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 8.1. Die Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthaltsräumen in Wohnungen ist entsprechend den in der Nebenkarte dargestellten maßgeblichen Außenlärmpegel auszuführen.

Nebenkarte zur Darstellung der maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109:2018-01:



Alternative Bebauungsvariante für das Baugebiet "WA1" mit gebäudehoher Schallschutzwand:



- 8.2. Bei der Anordnung besonders schutzbedürftiger, zum Schlafen genutzter Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) an den Fassaden entlang des Kösliner Wegs sowie an der Ostfassade des Baukörpers nördlich des Kösliner Wegs sind diese Räume mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen auszustatten. Ausnahmsweise kann davon abgesehen werden, wenn der notwendige hygienische Luftwechsel auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt und ein entsprechender Nachweis dazu erbracht wird.
- 8.3. Im Baugebiet WA 1 ist durch geeignete Gebäudekubaturen (z.B. U-förmiger Baukörper oder über eine gebäudehohe Lärmschutzwand verbundene Baukörper) eine gegenüber den benachbarten Gewerbebetrieben geschlossene Bebauung herzustellen.
- 8.4. An den in der Planzeichnung mit „(A)“ gekennzeichneten Fassadenabschnitten sind vorzugsweise nichtschutzbedürftige Räume (wie beispielsweise Flure, Bäder, Abstellräume, Küchen) anzuordnen.
- 8.5. Vor den Fenstern schutzbedürftiger Räume, die an den in der Planzeichnung mit „(A)“ gekennzeichneten Fassadenabschnitten angeordnet sind, sind geeignete Vorsatzschalen (wie beispielsweise verglaste Loggien, verglaste Laubengänge, Prallscheiben) anzuordnen. Ausnahmsweise kann davon abgesehen werden, wenn die Fenster als nicht-öffnbare Fenster ausgebildet werden.
- 8.6. Zum Schutz der zum Schlafen genutzten Räume (Schlaf- und Kinderzimmer) an den in der Planzeichnung mit „(B)“ gekennzeichneten Fassaden sind geeignete Vorsatzschalen oder geeignete aktive Schallschutzmaßnahmen an der Tiefgaragenrampe (z.B. schallabsorbierende Rampenwände, Teileinhausung der Rampe) vorzusehen.
- 8.7. Von den vorgenannten Festsetzungen zum Lärmschutz kann abgewichen werden, soweit im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz bestehen.

## **9. GESTALTUNGSVORSCHRIFTEN GEM. § 84 LBO (gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)**

- 9.1. Im Plangebiet sind nur Flachdächer und flach geneigte Dächer mit einer Neigung bis zu 20 Grad zulässig.
- 9.2. In allen Baugebieten sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung als Flachwerbeanlage an der der Erschließungsstraße zugewandten Hausfassade zulässig. Die Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind unzulässig.
- 9.3. Für Einfriedungen zur Abgrenzung der Wohnbauflächen zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen oder Schling- und Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste, in die Drahtzäune integriert sein können, zulässig. Lamellen und Flechtzäune sind generell unzulässig.

## HINWEISE

1. Zu diesem Bebauungsplan gehört eine textliche Begründung.
2. Es gilt die Satzung der Stadt Norderstedt zum Schutze des Baumbestandes vom 18.08.2016.
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) 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. Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
5. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind gemäß § 15 DSchG der Grundstückseigentümer oder der Leiter der Arbeiten.
6. Aus Artenschutzgründen ist folgende Maßnahme zu berücksichtigen: Keine Rodung von Gehölzen in der Brutzeit (01. März bis 30. September).