

## Teil B – Text

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

#### 1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

- 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die nach § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulassungsfähigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig.
- 1.2 In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO unzulässig.

#### 2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

- 2.1 Eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) für Tiefgaragen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, für Kellergeschosse sowie erforderliche Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ist in den allgemeinen Wohngebieten (WA) wie folgt zulässig:
  - WA 1 bis zu einer GRZ von 0,7
  - WA 2 bis zu einer GRZ von 0,9
  - WA 7 bis zu einer GRZ von 0,7
  - WA 8 bis zu einer GRZ von 0,7
  - WA 10 bis zu einer GRZ von 0,7
  - WA 11 bis zu einer GRZ von 0,5
- 2.2 In den allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 4, WA 9, WA 10, WA 11 und WA 12, in denen Hausgruppen zulässig sind, kann für Einzelgrundstücke der Reiheneinheiten von der festgesetzten GRZ ausnahmsweise abgewichen werden, wenn - bezogen auf das gesamte Grundstück der Hausgruppenzeile - die zulässige Ausnutzung eingehalten wird.
- 2.3 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf maximal 0,40 m höher hergestellt werden als die mittlere Höhe der zugehörigen Erschließungsstraße.

#### 3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

- 3.1 Eine Überschreitung der Baugrenzen kann durch Treppenhäuser, Erker, Loggien und Balkone in einer maximalen Breite von bis zu 5,00 m und in einer maximalen Tiefe von bis zu 2,00 m und durch ebenerdige Terrassen in einer maximalen Tiefe von bis zu 3,00 m zugelassen werden, wenn kein festgesetzter Baumbestand beeinträchtigt wird.

#### 4. Nebenanlagen, Stellplätze, Carport und Garagen einschließlich Tiefgaragen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12, 14 BauNVO)

- 4.1 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 7 und WA 8 sind Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig.

- 4.2 Unterirdische Stellplätze in Tiefgaragen sind ausschließlich innerhalb der Baugrenzen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Ausnahmsweise können Abweichungen von der Lage und Größe der Tiefgaragen zugelassen werden.
- 4.3 Die Oberkante von Tiefgaragen muss vollständig unter Gelände liegen.
- 4.4 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2, WA 7 und WA 8 darf je Gebäude nur eine Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO errichtet werden, die einen Rauminhalt von 50 m<sup>3</sup> nicht überschreitet.
- 4.5 In den allgemeinen Wohngebieten WA 3, WA 4, WA 9, WA 10, WA 11 und WA 12 darf je Reiheneinheit nur eine Nebenanlage im Sinne des § 14 BauNVO, errichtet werden, die einen Rauminhalt von 12 m<sup>3</sup> nicht überschreitet. Davon ausgenommen sind überdachte Fahrradabstellanlagen.
- 4.6 In den gekennzeichneten Knickschutz- und Baumschutzbereichen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, auch nach Landesrecht genehmigungsfreie und in den Abstandsflächen zulässige bauliche Anlagen, sowie Stellplätze, Garagen und Carports, Feuerwehrezufahrten, Abgrabungen und Aufschüttungen und eine Oberflächenversiegelung unzulässig.
- 5. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
- 5.1 Für die mit Anpflanzungsbindung festgesetzten Gehölze sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen (gem. Pflanzliste in der Anlage zur Begründung) an derselben Stelle vorzunehmen.
- 5.2 Ausnahmsweise können die festgesetzten Baumstandorte um bis zu 5,00 m variiert werden, wenn sich die Anzahl der Bäume dadurch nicht verringert.
- 5.3 Für festgesetzte anzupflanzende Bäume sind Pflanzgruben mit geeignetem Substrat mit mindestens 12 m<sup>3</sup> durchwurzelbarem Raum bei einer Breite von mindestens 2,00 m und einer Tiefe von mindestens 1,50 m herzustellen. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern.
- 5.4 Standorte für Leuchten, Verkehrsschilder etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.
- 5.5 Ebenerdige Stellplatzanlagen sind durch mittelkronige Laubbäume zu gliedern und zu unterbrechen. Je angefangene 4 Stellplätze ist ein mittelkroniger Laubbaum (gem. Pflanzliste in der Anlage zur Begründung) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 5.6 In der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine mindestens 5,00 m breite Gehölzpflanzung aus heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern anzulegen.

- 5.7 In den allgemeinen Wohngebieten sind ausschließlich Einfriedungen aus heimischen standortgerechten Laubgehölzhecken (gem. Pflanzliste in der Anlage zur Begründung) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten, in die Drahtzäune integriert sein können.
- 5.8 Freistehende Müllbehälterstandorte und Standorte für Recyclingbehälter sind durch Kletter- oder Rankpflanzen oder eine vorzupflanzende Laubgehölzhecke einzugrünen (gem. Pflanzliste in der Anlage zur Begründung).
- 5.9 Freiflächen auf Tiefgaragen müssen mit Ausnahme von Zuwegungen, Feuerwehraufstellflächen, Terrassenbereichen und Kinderspielflächen eine Erdschichtüberdeckung von mindestens 0,50 m aufweisen und begrünt werden. Für Großstrauchpflanzungen müssen die Freiflächen auf Tiefgaragen eine Erdschichtüberdeckung von mindestens 0,80 m aufweisen.
- 5.10 Tiefgaragenzufahrten sind in Höhe des umliegenden Geländers mit Pergolen zu überspannen und mit Schling- und Kletterpflanzen (gem. Pflanzliste in der Anlage zur Begründung) ausreichend und dauerhaft zu begrünen und zu erhalten.
- 5.11 Herausragende Teile von Tiefgaragen einschließlich erforderlicher Absturzsicherungen von mehr als 1,00 m Höhe, sind mit Laubgehölzen abzupflanzen (gem. Pflanzliste in der Anlage zur Begründung).
- 5.12 Flachdächer oder flachgeneigte Dächer bis 15 Grad Dachneigung sind flächenhaft mit einem mindestens 0,10 m starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Ausgenommen sind Flächen für Oberlichter und andere notwendige technische Aufbauten.
- 5.13 Dachflächen von Nebenanlagen, überdachten Stellplätzen und Garagen mit einer maximalen Dachneigung bis 10 Grad sind flächenhaft mit einer durchwurzelbaren Substratschicht zu versehen und mindestens extensiv zu begrünen. Die Fassaden von Nebenanlagen sind mit Schling- und Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste dauerhaft zu begrünen (gem. Pflanzliste in der Anlage zur Begründung). Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

## **6. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

- 6.1 Für die mit Erhaltungsbindung festgesetzten Gehölze sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen (gem. Pflanzliste in der Anlage zur Begründung).
- 6.2 Für zu erhaltende Knicks sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau eines Knicks erhalten bleiben. Vorhandene Lücken des zu erhaltenden Knicks sind durch heimische, knicktypische Arten zu schließen.
- 6.3 Innerhalb der festgesetzten Kronenbereiche und der in den Geltungsbereich hineinragenden Kronenbereiche einschließlich eines 1,50 m breiten Schutzstreifens der mit Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind dauerhafte

Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, Nebenanlagen (auch bauordnungsrechtlich genehmigungsfreie und in den Abstandsflächen zulässige Anlagen), Stellplätze, Zuwegungen, Terrassen und sonstige Versiegelungen unzulässig.

- 6.4 Zu erhaltende Bäume in zukünftig befestigten Flächen sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> zu versehen, die gegen Überfahren zu sichern ist. Versiegelungen im Wurzelbereich sind auf das unbedingt notwendige Maß zu beschränken. Vollversiegelnde Maßnahmen sind ausgeschlossen.
- 6.5 Wege, Ver- und Entsorgungsleitungen sind außerhalb der Wurzelbereiche der zu erhaltenden Bäume zu verlegen. Abweichungen sind ausnahmsweise zulässig, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass der Erhalt der Bäume durch geeignete Maßnahmen wie z.B. fachgerechter Kronenschnitt und/oder fachgerechte Wurzelbehandlung gesichert ist.

## **7. Maßnahmen zum Schutz von Boden und Wasserhaushalt (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und 20 BauGB)**

- 7.1 Die Flächen von oberirdischen Stellplätzen und Zufahrten sind zu versiegeln. Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers soll über die angrenzende belebte Bodenzone erfolgen.
- 7.2 Unbelastetes Oberflächenwasser der Baugebiete ist im Plangebiet zu versickern.
- 7.3 Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht über- und unterbauten Flächen wiederherzustellen.
- 7.4 Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtenwasser führen, sind nicht zulässig.
- 7.5 Die Entnahme von Grundwasser zu Nutzungszwecken ist erst nach dem Nachweis der Unbedenklichkeit zulässig.

## **8. Grünflächen (§9 Abs. 1 Nr.15 BauGB)**

- 8.1 Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind extensiv zu pflegen. Die Anlage von Mulden und Gewässern zur Aufnahme von Oberflächenwasser ist zulässig. Die Anlage von Wegen sowie die Anlage von Spielepunkten in den abgegrenzten Spielplatzbereichen ist zulässig. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind Wege in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.
- 8.2 Die Knickschutz- und Baumschutzstreifen sind naturnah als arten- und krautreiche Wiesenfläche zu entwickeln und extensiv zu pflegen. Die Flächen sind 2x /Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren.

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

- 9.1 Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind durch eine Ansaat mit Biotoprasen (standortangepasstes Regio-Saatgut mit 30% Kräuteranteil) herzustellen und als extensives Grünland zu entwickeln. Die Flächen sind 2x /Jahr zu mähen. Das Mähgut ist abzufahren. Auf 20% der Fläche sind Inseln mit besonderen Maßnahmen gem. Vorgaben im Grünordnerischen Fachbeitrag umzusetzen.
- 9.2 Die Eingriffe des B-Planes 329 verursachen einen Ausgleichsbedarf von 12.227,31 m<sup>2</sup>. Zugeordnet wird die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Maßnahmenfläche 1) in einer Gesamtgröße von 12.376,00 m<sup>2</sup>. Den Eingriffen des B-Plans 329 werden demzufolge Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches auf dem Flurstück 660 teilweise, Flur 5, Gemarkung Harksheide zugeordnet.
- 9.3 Für die Außenbeleuchtung sind ausschließlich insektenfreundliche Leuchtmittel zu verwenden.

**10. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

- 10.1 Für die Gebäudezeile entlang der Harckesheyde (WA 1 und WA 2) muss für Aufenthaltsräume von Wohnungen an lärmzugewandten und seitlich zur Harckesheyde orientierten Fassaden ein Schallschutz gemäß den Mindestanforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß DIN 4109-1:2018-01 durch bauliche Maßnahmen an den Außenbauteilen geschaffen werden.
- 10.2 Zum Schlafen genutzte Räume (Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind an den lärmabgewandten Fassaden anzuordnen. Ausnahmsweise können zum Schlafen genutzte Räume an lärmzugewandten Fassaden angeordnet werden, wenn sie mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen ausgestattet sind oder der notwendige hygienische Luftwechsel auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt wird.
- 10.3 Von den vorgenannten Festsetzungen zum Lärmschutz kann abgewichen werden, soweit im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz bestehen.

**11. Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Altablagerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

- 11.1 Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenen Schutzflächen sind:
1. Bebauungen, Versiegelungen und Befestigungen unzulässig,
  2. Hohlleitungen und Schächte gasdicht auszuführen,
  3. die Schachtabdeckungen gasgänglich auszuführen und
  4. innerhalb der Straßenverkehrsfläche passive Gasableitungssysteme zur gezielten Fassung und Ableitung von Methangas vorzusehen und dauerhaft funktionsfähig sowie frei von Bewuchs zu halten.

- 11.2 Die Planung der passiven Gassicherungssysteme, deren Abnahme mit Funktionskontrolle sowie die Dokumentation sind durch einen Sachverständigen durchzuführen.

## **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB gem. § 86 LBO 2021)**

### **Fassaden**

1. Die Fassaden sind in Sichtmauerwerk oder Putz herzustellen. Zur Gliederung können für bis zu 10 % jeder Fassade andere Materialien verwendet werden. Die Verwendung verspiegelter Materialien für Fassaden und Fenster ist unzulässig.

### **Dachgestaltung**

2. Die nutzbare Dachfläche der Gebäude sind zu mindestens 50 % mit Photovoltaikmodulen und/oder Solarwärmekollektoren zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie auszustatten. Ausgenommen sind nach Norden geneigte Dachflächen. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf geneigten Dächern sind nur in der gleichen Neigung wie die zugehörige Dachfläche zulässig. Auf flach geneigten Dächern (bis 15 Grad) oder Flachdächern sind solche Anlagen aufgeständert herzustellen. Eine Dachbegrünung darunter ist umzusetzen.  
Ausnahmsweise kann bei flachgeneigten Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie von einer Dachbegrünung abgesehen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die CO<sub>2</sub> Einsparung mit flachgeneigten Anlagen größer ist als bei aufgeständerten Anlagen mit Dachbegrünung.
3. Dach- und Technikaufbauten mit Ausnahme von Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind um 2,00 m von der Gebäudekante zurückversetzt oder eine allseitige Attika ist herzustellen.

### **Grundstückseinfriedungen**

4. Einfriedigungen zur Abgrenzung der Wohngebietsflächen zu öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig. Sonstige Einfriedigungen innerhalb der Baugebiete sind bis zu einer maximalen Höhe von 1,50 m zulässig. Die Zäune dürfen die Hecken nicht überragen. (Siehe hierzu auch textliche Festsetzung 5.7).

### **Hinweise**

1. Zu diesem Bebauungsplan gehört eine textliche Begründung, einschließlich Umweltbericht. Weitere Ausführungen und Hinweise zu Themen wie Artenschutz und Baumschutz sind hier nachzulesen.
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) 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. Oberboden, 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 (gemäß Regelungen des BNatSchG). Kein Abbruch der Gebäude der Hofstelle Falkenbergstraße 233 mit Quartierpotenzial (Satteldächer) außerhalb des Hochwinters (Dezember-Januar). Dieser Zeitraum kann ausgedehnt werden, wenn durch eine Suche nach Fledermäusen in den betreffenden Gebäuden ein Vorkommen ausgeschlossen werden kann.
7. Sollte eine unterirdische Form der Versickerung des gesammelten Niederschlagswassers oder der Bau und/oder die Nutzung von geothermischen Anlagen in Erwägung gezogen werden, so bedarf dieses jeweils der Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Der Antrag muss rechtzeitig vor Baubeginn an die untere Wasserbehörde des Kreises Segeberg gerichtet werden.
8. Die DIN 4109 kann bei der Stadt Norderstedt im Bereich Stadtplanung, Rathausallee, 22846 Norderstedt zu den Öffnungszeiten des Rathauses eingesehen werden.
9. Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN- Vorschriften) können im Rathaus der Stadt Norderstedt, im Bereich Stadtplanung, Rathausallee 50, 22846 Norderstedt während der Öffnungszeiten eingesehen werden.