

# TEIL B – TEXT -

## Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

- 1.1. Die nach § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig.  
(§ 1 (6) 1 BauNVO)
- 1.2. Die in Teil A – Planzeichnung- angegebenen maximalen Gebäudehöhen beziehen sich jeweils auf die Höhenlagen der anliegenden Straßenverkehrsflächen in Grundstücksmitte.  
(§ 9 (1) 1 BauGB)
- 1.3. In den Baugebieten 4, 5, 16, 17, 19, 21 und 22 darf, unabhängig von der jeweils festgesetzten GRZ eine maximale Grundfläche von 120 m<sup>2</sup> je Baugrundstück nicht überschritten werden.  
(§ 9 (1) 1 BauGB)
- 1.4. In den Baugebieten 1, 6, 10 11, 13, und 15 darf für Doppelhäuser ausnahmsweise die festgesetzte Grundflächenzahl bis maximal 0,25 überschritten werden, wenn die Grundstücke real geteilt sind, die überbaubare Fläche nicht überschritten wird und insgesamt nicht mehr als 100 qm Grundfläche je Doppelhaushälfte bebaut wird.
- 1.5. In den Baugebieten 2, 9, 12 und 14 darf für Doppelhäuser ausnahmsweise die festgesetzte Grundflächenzahl bis maximal 0,3 überschritten werden, wenn die Grundstücke real geteilt sind, die überbaubare Fläche nicht überschritten wird und insgesamt nicht mehr als 100 qm Grundfläche je Doppelhaushälfte bebaut wird.
- 1.6. Im Baugebiet 3 darf für Doppelhäuser ausnahmsweise die festgesetzte Grundflächenzahl bis maximal 0,4 überschritten werden, wenn die Grundstücke real geteilt sind, die überbaubare Fläche nicht überschritten wird und insgesamt nicht mehr als 100 qm Grundfläche je Doppelhaushälfte bebaut wird.
- 1.7. Ausnahmsweise darf in den Baugebieten 1, 2, 3, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14 und 15 die vordere Baugrenze bis zu 2,0 m für die Errichtung von Windfängen und Eingangsbereichen überschritten werden, wenn die jeweilige festgesetzte GRZ nicht überschritten wird und als erhaltenswert festgesetzter Baumbestand nicht beeinträchtigt wird.

### 2. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) 4 BauGB, § 12, § 14 und 19 BauNVO)

- 2.1. Außerhalb der überbaubaren Flächen sind bei den Grundstücken, die unmittelbar an die öffentlichen Verkehrsflächen grenzen, innerhalb der Vorgartenzonen in einer Tiefe von 5 m, gemessen von der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche Stellplätze, Carports und Garagen nicht zulässig.  
(§ 12 (6) BauNVO)
- 2.2. In den Baugebieten 2, 4, 5, 6, 7, 9, 17, 19, 21 und 22 sind, bei den Baugrundstücken, die nicht direkt an einer öffentlichen Verkehrsfläche gelegen sind, Stellplätze, Carports und Garagen hinter der rückwärtigen Baugrenze nicht zulässig.
- 2.3. Außerhalb der überbaubaren Fläche sind untergeordnete Nebenanlagen in einer Tiefe von 5 m, gemessen von der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche nicht zulässig.  
(§ 14 BauNVO)

### 3. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 3.1. Dächer von Nebengebäuden, Garagen und Carports mit flach oder flach geneigtem Dach bis 10° Dachneigung sind extensiv zu begrünen.  
(§ 9 (1) 25 a BauGB)
- 3.2. Das anfallende Oberflächenwasser, von dem kein Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser zu erwarten ist, ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.  
(§ 9 (1) 20 BauGB)

- 3.3. Das auf privaten Verkehrsflächen (Stellplätze, Zufahrten, Zuwegungen etc.) anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück über einen bewachsenen Oberboden (wie z. B. mit Rasen oder Bodendeckern bewachsenen) zu versickern.  
(§ 9 (1) 20 BauGB)
- 3.4. Die Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen auf den Baugrundstücken sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die für die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernden Befestigungen – wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung - sind unzulässig.  
(§ 9 (1) 20 BauGB)
- 3.5. Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger belasteten Flächen sind ausschließlich an festgesetzter Stelle zulässig. Die Flächen sind in wassergebundenem Belag herzustellen.  
(§ 9 (1) 20 BauGB)
- 3.6. Auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Stadt Norderstedt, der Anlieger und der Versorgungsträger belasteten Flächen sind Erschließungsanlagen mit einer maximalen Breite von 3m zulässig.  
(§ 9 (1) 20 BauGB)
- 3.7. Das auf den mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzten Flächen anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück über einen bewachsenen Oberboden (wie z. B. mit Rasen oder Bodendeckern bewachsenen) zu versickern.  
(§ 9 (1) 20 BauGB)
- 3.8. Die Erschließung der rückwärtigen Bebauung ist ausschließlich über die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zulässig.  
(§ 9 (1) 21 BauGB)
- 3.9. Im Wurzelbereich (= Kronenbereich zuzüglich 1,50 m nach allen Seiten) der mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume und Sträucher sind Abgrabungen, Geländeaufhöhungen und Versieglungen unzulässig. Ausnahmsweise sind unvermeidbare Abweichungen nur im Bereich von Erschließungsstraßen zulässig.  
(§ 9 (1) 20 BauGB)
- 3.10. Die Eingriffe des Bebauungsplanes Nr. 222 B Norderstedt verursachen ein externes Ausgleichsdefizit, dass als Grünlandextensivierung und Gewässerrandstreifenbildung auf einer 9.539 m<sup>2</sup> großen stadt-eigenen Flächen „Südlich Deckerberg“, Gemarkung Harksheide, Flur 9, Flurstücke 4/3 (tlw.), 3/7 (tlw.), 14/2 (tlw.) und 17/13 (tlw.) und „Sumpfdotterblumenwiese Halloh“, Gemarkung Garstedt, Flur 8, Flurstücke 34/15 und 34/14 (tlw.) kompensiert wird. Diese Flächen werden dem Bebauungsplan Nr. 222 B Norderstedt zugeordnet. Der Ausgleich wird den Baugebieten 4 ,5 ,16, 17 ,18, 19, 20, 21 und 22 zugeordnet. Diese Zuordnung ist Grundlage für die Erhebung von Erstattungsbeträgen gemäß „Satzung der Stadt Norderstedt über die Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen“ .  
(§ 9 (1) 20 BauGB)

#### **4. Grünplanerische Festsetzungen**

- 4.1. Für festgesetzte Anpflanzungen sind einheimische standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden (gemäß Pflanzliste).  
(§ 9 (1) 25 a BauGB)
- 4.2. Auf den Grundstücken ist in allen Baugebieten je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen (gemäß Pflanzliste). Jeweils ein Baum muss zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der hinteren Baugrenze gepflanzt werden. Auf dem Grundstück vorhandene oder mehr als 3,00 m mit der Krone überhängende benachbarte Bäume können angerechnet werden.  
(§ 9 (1) 25a und b BauGB)
- 4.3. Die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf mindestens 0,50 m Tiefe auf allen nicht bebauten Flächen wiederherzustellen.  
(§ 9 (1) 20 BauGB)

- 4.4. Für die mit Anpflanzungs- und Erhaltungsbindung festgesetzten Gehölze sind bei deren Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen (gemäß Pflanzliste).  
(§ 9 (1) 25b BauGB)

#### **Gestaltungsvorschriften gem. § 92 LBO (gemäß § 9 (4) BauGB i.V.m. § 14 LBO)**

##### **1. Gestaltung, Art und Höhe von Einfriedungen**

- 1.1. Grundstückseinfriedungen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind ausschließlich als Laubholzhecken (gemäß Pflanzliste) zu gestalten. Grundstücksseitig sind dahinter Drahtzäune bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.  
(§ 92 LBO)
- 1.2. Grundstückseinfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig.  
(§ 92 LBO)
- 1.3. Lamellen- und Flechtzäune sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.  
(§ 92 LBO)

#### **Hinweise**

1. Zu diesem Bebauungsplan gehört eine textliche Begründung.
2. Die Schutzvorschriften der DIN 18920 Ausgabe September 1990 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind bei allen Neu- und Umbaumaßnahmen im Bereich der festgesetzten Bepflanzung zu beachten und einzuhalten.
3. Das Plangebiet liegt zu einem Teil im Wasserschutzgebiet Norderstedt, Schutzzone III. Die Vorschriften der „Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen der Stadtwerke Norderstedt“ vom 16. Dez. 1998 sind bei allen baulichen Maßnahmen einzuhalten.
4. Das Plangebiet liegt zu einem Teil im Wasserschutzgebiet Henstedt-Rhen, Schutzzone III. Die Vorschriften der „Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlagen des Zweckverbandes Wasserversorgung Kaltenkirchen-Henstedt-Ulzburg – Wasserwerk Henstedt-Rhen –“ vom 26. November 1999 sind bei allen baulichen Maßnahmen einzuhalten.