

## Teil B – Text – (Stand 03.06.2010)

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

#### 1. Bauliche Nutzung (§ 9 (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 nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig. (§ 1 (6) 1 BauNVO).
- 1.3 Die in Teil A - Planzeichnung - angegebenen maximalen Gebäudehöhen beziehen sich auf die Höhenlagen der jeweils anliegenden Straßenverkehrsflächen in Grundstücksmitte. (§ 18 (1) BauGB).
- 1.4 In den Baugebieten 3, 4 ist je Einzelhaus nur eine Wohnung zulässig; in den Baugebieten 5, 11 ist je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte ebenfalls nur eine Wohnung zulässig. In den Baugebieten 1, 2, 10 sind je Doppelhaushälfte nur eine Wohnung und je Einzelhaus max. zwei Wohnungen zulässig. Im Baugebiet 8 ist je Einzelhaus eine Wohnung zulässig. In den Baugebieten 6,7,9 dürfen die Häuser max. drei Wohnungen haben. (§ 9 (1) 6 BauGB).
- 1.5 In den Baugebieten 1, 2, 3 (außerhalb des Waldschutzstreifens) und 10 kann die Überschreitung der straßenseitigen Baugrenze bis zu 1,50 m für die Errichtung von Windfängen und Eingangsbereichen ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die jeweilige festgesetzte GRZ nicht überschritten wird und als erhaltenswert festgesetzter Baumbestand nicht beeinträchtigt wird. (§ 23 (3) 2 BauNVO).
- 1.6 Die zulässige Grundflächenzahl darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO überschritten werden, in den folgenden Gebieten bis zur nachfolgend genannten GRZ:

Gebiet 6	GRZ 0,32
Gebiet 7	GRZ 0,34
Gebiet 8	GRZ 0,22
Gebiet 9	GRZ 0,29

Darüber hinaus darf die zulässige Grundflächenzahl zusätzlich zu den o. g. Grundflächen durch die Grundflächen der Pfeifenstielanteile überschritten werden. In den folgenden Gebieten bis zur nachfolgend genannten GRZ:

Gebiet 5	GRZ 0,5
Gebiet 11	GRZ 0,34. (§ 19 (4) 3 BauNVO)

#### 2. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 (1) 4, 24 BauGB, §§ 12, 14, BauNVO)

- 2.1 Pro Grundstück ist eine Nebenanlage bis zu einer Größe von 30 m<sup>3</sup> zulässig. (§ 14 (1) BauNVO).

- 2.2 In den Baugebieten 6 – 9, 11 sind Garagen, Carports, Stellplätze nur in den vorgesehenen festgesetzten Flächen zulässig. (§ 12 (6) BauNVO).
- 2.3 Garagen, Carports und Stellplätze sind in den Gebieten 1, 2, 3 (außerhalb des Waldschutzstreifens) und 10, darüber hinaus im Gebiet 5 (außerhalb des Waldschutzstreifens) hinter der rückwärtigen Baugrenze nicht zulässig. (§ 12 (6) BauNVO).
- 2.4 Außerhalb der überbaubaren Flächen sind bei den Grundstücken, die unmittelbar an die Straße Kiebitzreihe und Krayenkamp grenzen (Baugebiete 1, 2, 3 [außerhalb des Waldschutzstreifens] und 10), innerhalb der Vorgartenzonen in einer Tiefe von 5 m, gemessen von der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche, Nebenanlagen, Carports und Garagen nicht zulässig. (§ 12 (6) BauNVO).
- 2.5 In den Baugebieten 6 – 9 sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen in einer Tiefe von 5 m, gemessen von der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche, nicht zulässig. (§ 14 BauNVO).
- 2.6 Im Gebiet 4 sind Nebenanlagen, Garagen, Carports unzulässig. (§ 9 (1) 24 BauGB, § 12 (6) BauNVO).
- 2.7 Im Gebiet 3 und 5 östlicher Teil sind Nebenanlagen, Garagen, Carports im Waldschutzstreifen nicht zulässig. (§ 9 (1) 24 BauGB, § 12 (6) BauNVO).

### **3. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)**

- 3.1 Die Erschließung der rückwärtigen Bebauung bei Nachverdichtung bereits bebauter Grundstücke ist ausschließlich über die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte in einer Regelbreite von 3 m zulässig.

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

- 4.1 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).
- 4.2 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).
- 4.3 Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und der Versorgungsträger zu belastenden Flächen sind in wassergebundenem Belag herzustellen. (§ 9 (1) 20 BauGB).
- 4.4 Im Wurzelbereich (= Kronenbereich zuzüglich 1,50 m nach allen Seiten) der mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume und Sträucher sind Abgrabungen, Geländeaufhöhungen und Versiegelungen (durch jegliche bauliche, auch genehmigungsfreie Nebenanlagen, sowie Stellplätze, Garagen, Carports, Terrassen, Wege, Zufahrten und Feuerwehruzufahrten) sowie Ver- und Entsorgungsleitungen unzulässig. Ausnahmsweise sind unvermeidbare Abweichungen nur im Bereich von Erschließungsstraßen zulässig. (§ 9 (1) 20 BauGB).

- 4.5** Die Eingriffe des Bebauungsplanes Nr. 243 Norderstedt „Siedlung an der Tarpenbek“ verursachen einen Ausgleichsbedarf von 2.690 m<sup>2</sup> für den Eingriff in das Schutzgut Boden (Versiegelung). Der Ausgleich wird im Geltungsbereich des B 243 auf dem 3.504 m<sup>2</sup> großen in der Planzeichnung als „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ festgesetzten Teil des Flurstückes HA 08, 21/5 nachgewiesen. Von der insgesamt 3.504 m<sup>2</sup> großen herzurichtenden Ausgleichsmaßnahme verbleiben danach noch 814 m<sup>2</sup> nicht zugeordnete Ausgleichsfläche im Bereich dieser Fläche.  
 Von den 2.690 m<sup>2</sup> Gesamt-Ausgleichsbedarf des B 243 werden  
 - 468 m<sup>2</sup> von den Nachverdichtungsbaugebieten 5 und 11,  
 - 2.222 m<sup>2</sup> von den Baugebieten 6-9 verursacht.  
 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)

**5. Pflanzbindungen und Pflanzflächen (§ 9 (1) 25 a, b BauGB)**

- 5.1** Für festgesetzte Anpflanzungen sind einheimische standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden (gemäß Pflanzliste). (§ 9 (1) 25 a BauGB).
- 5.2** Auf den Grundstücken ist je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum (auch hochstämmiger Obstbaum) zu pflanzen (gemäß Pflanzliste). Auf dem Grundstück vorhandene oder mehr als 3,00 m mit der Krone überhängende benachbarte Bäume können angerechnet werden. (§ 9 (1) 25 a und b BauGB).
- 5.3** 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).
- 5.4** Für die mit Anpflanzungs- und Erhaltungsbindung festgesetzten Gehölze sind bei deren Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen (gemäß Pflanzliste). (§ 9 (1) 25 b BauGB).
- 5.5** Dächer von Nebengebäuden, Garagen und Carports mit flach oder flachgeneigtem Dach bis 10 ° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Carports und Garagen sind durch Kletter- und Schlingpflanzen dauerhaft zu begrünen.

**Immissionsschutz (Lärm) (§ 9 (1) 24 BauGB)**

- 6.1** Zum Schutz von Wohnnutzungen vor Verkehrslärm der Ulzburger Straße werden die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 i. d. F. von November 1989 „Schallschutz im Hochbau“ festgesetzt. Die dargestellten Lärmpegelbereiche entsprechen folgenden Anforderungen an den passiven Lärmschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L <sub>a</sub>	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile <sup>1)</sup> R <sub>w, res</sub> <sup>2)</sup>
	[dB (A)]	Wohnräume [dB (A)]
II	56 – 60	30
III	61 – 65	35

<sup>1)</sup> resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

<sup>2)</sup> Zu- und Abschläge gemäß Tabelle 9 der DIN 4109 sind ggf. zu berücksichtigen.

- 6.2** In den festgesetzten Lärmpegelbereichen sind zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen die Wohn- und Schlafräume sowie die den Gebäuden zugeordneten Außenwohnbereiche (Terrassen, Balkone) durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit dies nicht möglich ist, sind zum Schutz der Nachtruhe in den der Lärmquelle zugewandten Schlaf- und Kinderzimmern schallgedämmte Lüftungen vorzusehen.
- 6.3** Bei Nachweis, dass geringere Anforderungen an die Schallschutzmaßnahmen ausreichend sind, kann von den Festsetzungen gemäß 6.1 abgewichen werden.

## **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 84 LBO i. d. F. vom 22.01.2009 (gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 10 LBO)**

### **1. Gestaltung der Gebäude, Müllstandorte**

- 1.1** In den Baugebieten 6, 7 und 9 ist das Dachgeschoss als Staffelgeschoss auszubilden.
- 1.2** Die Dächer der Staffelgeschosse in den Gebieten 6, 7 und 9 sind als Flach- oder Pultdächer auszuführen.
- 1.3** Bei den Hauptbaukörpern in den Gebieten 1 – 5, 8, 10, 11 sind nur geneigte Dächer zulässig.
- 1.4** Als sichtbares Material für die Fassadenbekleidung sind nur Ziegel, Putz und Holz zulässig.
- 1.5** Freistehende Müllboxen, Müllsammelbehälter, Standorte für Recyclingbehälter etc. sind in voller Höhe dauerhaft einzugrünen, soweit sie von öffentlichen Flächen einsehbar sind.

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

- 2.1** 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.
- 2.2** Grundstückseinfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind bis zu einer Höhe von 1,50 m, in Sichtdreiecken bis 0.75 m, zulässig.
- 2.3** Im Bereich der Grundstücksausfahrten/Gemeinschaftsstellplätze ist auf einer Länge von 1.50 m zu beiden Seiten eine Einfriedung bis max. 0.75 m zulässig.
- 2.4** Lamellen-, Flecht- und Stahlmattenzäune sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.

## 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. Notwendige Gehölzmaßnahmen müssen aus artenschutzrechtlichen Gründen außerhalb der allgemeinen gesetzlichen Schutzfrist (15.03. – 30.09. gem. LNatSchG und BNatSchG) erfolgen. Im Falle von z. B. Fledermausvorkommen gelten besondere Schutzfristen und Befreiungserfordernisse bei der Oberen Naturschutzbehörde (LLUR).
4. Auf vorhandenen unterirdischen Ver- und Entsorgungsleitungen sowie auf Flächen, die mit entsprechenden Rechten belastet sind, besteht ein generelles Bauverbot sowie ein Verbot der Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern. Jegliche Bau- und Bepflanzungsmaßnahmen bedürfen der vorherigen Zustimmung der Ver- und Entsorgungsträger.
5. Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone III des Wasserschutzgebietes Langenhorn – Glashütte. Das auf den Grundstücken anfallende unbelastete Niederschlagswasser ist soweit als möglich, unter Beachtung der Wasserschutzgebietsverordnung sowie den in Betracht kommenden Regeln der Technik, auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen, um einen Beitrag zur Erhaltung des natürlichen Wasserhaushaltes zu leisten.