

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
 - 1.1 Die nach § 3 BauNVO, Reines Wohngebiet (WR-Gebiet), ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Gegenstand dieses B-Planes (§ 3 Abs. 2 und § 1 Abs. 6 BauNVO).
 - 1.2 Die in Teil A –Planzeichnung- angegebenen maximalen Gebäudehöhen beziehen sich jeweils auf die Höhenlagen der anliegenden Straßenverkehrsflächen in der Grundstücksmitte. (§ 9 (1) 1 BauGB i. V. m. § 18 (1) BauNVO)
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 öffentliche Verkehrsfläche grenzen, innerhalb der Vorgartenzonen in einer Tiefe von 3 m, gemessen von der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche Nebenanlagen, Stellplätze, Carports und Garagen nicht zulässig. (§ 14 und § 12 (6) BauNVO)
3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 (1) 6 BauGB)

Innerhalb der WR- Gebiete wird die Anzahl der Wohnungen je Gebäude auf 2 begrenzt. (§ 9 (1) 6 BauGB)
4. Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)

Die öffentliche Grünfläche ist als artenreiche Obstwiese zu erhalten, zu entwickeln und Bäume sind bei Abgang durch gleichwertig zu ersetzen.
5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)
 - 5.1 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)
 - 5.2 Das auf privaten Verkehrsflächen (Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen etc.) anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück über einen bewachsenen Oberboden (wie z.B. mit Rasen oder Bodendeckern bewachsen) zu versickern. (§ 9 (1) 20 BauGB)
 - 5.3 Die Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen auf den Baugrundstücken sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernden Befestigungen – wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung – sind unzulässig. (§ 9 (1) 20 BauGB)
 - 5.4 Auf der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger zu belasteten Fläche sind Erschließungsanlagen mit einer maximalen Breite von 5 m zulässig. (§ 9 (1) 20 BauGB)
 - 5.5 Das auf der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Versorgungsträger zu belasteten Fläche anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück über einen bewachsenen Oberboden (wie z.B. mit Rasen oder Bodendeckern bewachsen) zu versickern (§ 9 (1) 20 BauGB)

- 5.6 Im Wurzelbereich (=Kronenbereich zuzüglich 1,5 m nach allen Seiten) der mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume und Sträucher sind Abgrabungen, Geländeaufhöhungen und Versiegelungen unzulässig. Ausnahmsweise sind unvermeidbare Abweichungen nur im Bereich von Erschließungsstraßen zulässig. (§ 9 (1) 20 BauGB)
- 5.7 Innerhalb der im B-Plan festgesetzten Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB und innerhalb der Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind, sind zum „Knickschutz“ (Baumschutzbereich) alle Formen von baulichen Anlagen unzulässig. (§ 9 (1) Nr. 10 und Nr. 20 BauGB)
- 5.8 Für die Versiegelung von 9.843 m² Fläche (davon 2.215 m² öffentliche Verkehrsfläche und 7.628 m² private Baufläche) werden 4.921,5 m² Ausgleichsfläche (x Faktor 0,5) erforderlich. Diese gliedern sich in 1.107,5 m² für den Ausgleich der öffentlichen Verkehrsfläche sowie für 3.814 m² für die privaten Bauflächen. 570 m² dieser Ausgleichsflächen werden mit Faktor 1:1,5 innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes auf 856 m² Knickschutzbereich (Maßnahmenfläche abzüglich Knick) nachgewiesen. Der Nachweis der restlichen 4.351,5 m² erfolgt als Obstwiesenneuanlage und artenreiche Glatthaferwiese auf externen Flächen (Gemarkung Harksheide, Flur 03, Flurstück 62/52 tlw.).
- 5.9 Für den Verlust von 2.730 m² Streuobstwiese (private Bauflächen) wird eine 5.460 m² große externe Ausgleichsfläche benötigt, die auf den Flächen Gemarkung Harksheide, Flur 03, Flurstück 62/52 tlw. als Streuobstwiesenneuanlage nachgewiesen wird.
- 5.10 Für den Verlust von Knick auf einer Länge von 26,80 m (15,8 m öffentlich Verkehrsfläche und 11 m private Baufläche) werden 53,60 m externer Knickersatz auf der Ökokontofläche Gemarkung Glashütte, Flur 03, Flurstück 12/23 tlw. nachgewiesen.
- 5.11 Für den Verlust von 6 landschaftsbestimmenden Einzelbäumen der Baumgruppe werden 6 Ersatzbäume (StU 20/25, bei schwächerwüchsigen Arten StU 16/18) im Bereich der öffentlichen Grünfläche gepflanzt (z.B. 1 Eiche und 5 Linden oder hochstämmige Obstbäume).

Hinweis:

Die Sicherung der externen Maßnahmen erfolgt durch den zwischen der Stadt Norderstedt und dem privaten Investor abzuschließenden Erschließungsvertrag.

6. Grünplanerische Festsetzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- 6.1 Für festgesetzte Anpflanzungen sind einheimische oder eingebürgerte standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden (gemäß Pflanzliste). Bei Straßenbäumen müssen aufgrund des Extremstandortes standortgerechte Arten gepflanzt werden. (§ 9 (1) 25 a BauGB)
- 6.2 Auf den Grundstücken ist in allen Baugebieten je angefangene 400 m² 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 m mit der Krone überhängende benachbarte Bäume können angerechnet werden. (§ 9 (1) 25 a und b BauGB)
- 6.3 Die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf mindestens 0,5 m Tiefe auf allen nicht bebauten Flächen wiederherzustellen. (§ 9 (1) 20 BauGB)
- 6.4 Die mit Anpflanzungs- und Erhaltungsbindung festgesetzten Gehölze sind zu erhalten. Bei deren Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen (gemäß Pflanzliste). (§ 9 (1) 25 a u. b BauGB)

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

1. Gestaltung, Art und Höhe von Einfriedungen

Grundstückseinfriedungen entlang der öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind ausschließlich als Laubgehölzhecken (gemäß Pflanzliste) zu gestalten. Die Höhe der Laubgehölzhecken sind auf 1,0 m Höhe begrenzt. An den nicht parallel zur öffentlichen Verkehrsfläche verlaufenden Grundstücksgrenzen (seitliche und rückwärtige Grundstücksgrenzen) sind als Einfriedung nur Drahtzäune bis zu einer Höhe von max. 1,0 m und Laubgehölzhecken bis zu einer Höhe von max. 1,5 m zulässig. (§ 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. Dezember 1998 sind bei allen baulichen Maßnahmen einzuhalten.