

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 (1) BAUGB

### 1. Bauliche Nutzung

- 1.1 Für das Baugebiet 2 ist die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Flächen für Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten nur im Zusammenhang mit der baulichen Nutzung des Baugebiets 9 des Bebauungsplans Nr. 159 (Neufassung) zulässig.  
[§ 9 (1) 1, 2 und 4 BauGB]

### 2. Nutzungsbeschränkungen

- 2.1 In dem Baugebiet 1 sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nichtstörende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - nicht zulässig.  
[§ 9 (1) 1 BauGB, § 1 (6) 1 und § 4 (3) BauNVO]
- 2.2 In dem Baugebiet 2 sind Vergnügungsstätten, die nach § 7 (2) 2 BauNVO allgemein zulässig sind, und Tankstellen, die nach § 7 (3) 1 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind, sowie von den Anlagen des Einzelhandels großflächige Handelsbetriebe im Sinne des § 11 (3) BauNVO nicht zulässig.  
[§ 9 (1) 1 BauGB, § 1 (5) und (6) 1, § 7 (2) 2 und (3) 1 und § 11 (3) BauNVO]
- 2.3 Im Baugebiet 1 sind im Dachgeschoss nur Abstellräume und Trockenräume zulässig. [§ 9 (3) 1 BauGB, § 1 (7) BauNVO]

### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- 3.1 Bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nach § 19 (4) 3 BauNVO sind Überschreitungen der zulässigen Grundfläche durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut werden bis zu
- einer GRZ von 0,5 im Baugebiet 1 und
  - einer GRZ von 1,0 im Baugebiet 2 zulässig.
- [§ 9 (1) 2 BauGB, § 19 (4) 3 BauNVO]
- 3.2 In dem Baugebiet 1 ist im Bereich der abweichenden Bauweise gemäß § 22 (4) BauNVO eine Bebauung in einer Länge von mehr als 50 m unter Beachtung der seitlichen Grenzabstände zulässig.  
[§ 9 (1) 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO]

### 4. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen, einschließlich Tiefgaragen und Gemeinschaftsanlagen

- 4.1 In dem Baugebiet 1 ist die Gemeinschaftstiefgarage nur auf der dafür festgesetzten Fläche zulässig.  
[§ 9 (1) 4 BauGB, § 12 (6) BauNVO]
- 4.2 In dem Baugebiet 1 sind oberirdische Stellplätze und Garagen unzulässig.  
[§ 9 (1) 4 BauGB, § 12 (6) BauNVO]

- 4.3 In dem Baugebiet 1 sind Nebenanlagen als Gebäude außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche nicht zulässig.  
[§ 9 (1) 4 BauGB, § 14 (1) BauNVO]
- 4.4 In dem Baugebiet 1 sind an mindestens zwei Stellen Spielflächen für Kleinkinder gem. § 10 LBO anzulegen.  
[§ 9 (1) 22 BauGB]
- 5. Pflanzbindungen und Pflanzflächen**
- 5.1 Für die mit Anpflanzungsgebot festgesetzten Gehölze sind bei deren Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.  
[§ 9 (1) 25 b BauGB]
- 5.2 Eine Baustellenbeschickung ist nur von der Rathausallee zulässig. Nach Abschluss der Bauarbeiten ist der Baumstreifen an der Norderstraße gegen Überfahren und Beparken dauerhaft und wirksam zu sichern.  
[§ 9 (1) 25 b BauGB]
- 5.3 Neu zu pflanzende Bäume in befestigten Flächen sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mind. 10,0 qm zu versehen, die gegen Überfahren durch KFZ zu sichern sind.  
[§ 9 (1) 25 a BauGB]
- 5.4 Im Baugebiet 1 ist die Tiefgaragenzufahrt mit Pergolen in Höhe des umliegenden Geländes zu überspannen und mit Schling- und Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen.  
[§ 9 (1) 25 a BauGB]
- 5.5 Herausragende Gebäudeteile der Tiefgaragen, einschließlich erforderlicher Absturzsicherungen von mehr als 1,00 m Höhe, sind mit Schling- und Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen.  
[§ 9 (1) 25 a BauGB]
- 5.6 Lärmschutzwände sind beidseitig mit Schling- und Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen.  
[§ 9 (1) 25 a BauGB]
- 5.7 Für die Anpflanzung von Schling- und Kletterpflanzen ist ein Pflanzstreifen von mindestens 0,50 m Breite einzurichten.  
[§ 9 (1) 25 a BauGB]
- 5.8 Für festgesetzte Anpflanzungen sind einheimische standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden (gem. Pflanzliste).  
[§ 9 (1) 25 a BauGB]
- 5.9 Freistehende Müllboxen, Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sind in voller Höhe einzugrünen.  
[§ 9 (1) 25 a BauGB]

## **6. Maßnahmen zur Minimierung der Versiegelung und zum Schutz des Wasserhaushaltes**

- 6.1 Freiflächen auf Tiefgaragen müssen mit Ausnahme von Fußwegen und Terrassenbereichen eine Erdschichtüberdeckung von mindestens 0,50 m bzw. mindestens 0,80 m für Baumpflanzungen aufweisen und begrünt werden.  
[§ 9 (1) 20 BauGB]
- 6.2 Die mit Geh- und Leitungsrechten zugunsten der Stadt Norderstedt belasteten Wege sind in wassergebundenem Belag auszuführen. In den mit GL 2 bezeichneten Weg ist ein graugepflasterter Schlechtwetterstreifen in einer Breite von 1,50 m zu integrieren.  
[§ 9 (1) 20 BauGB]
- 6.3 Die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf mind. 0,50 m Tiefe wiederherzustellen.  
[§ 9 (1) 20 BauGB]
- 6.4 Der Oberflächenabfluss der überbaubaren Flächen ist so weit wie möglich auf dem Grundstück zur Versickerung zu bringen.  
[§ 9 (1) 20 BauGB]

## **7. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

- 7.1 Die Eingriffe des Bebauungsplanes Nr. 159 (Neufassung), 1. Änderung und Ergänzung, verursachen einen Ausgleichsbedarf von 14.589 qm gehölzartigen Ausgleichs zuzüglich 270 lfdm Knick, was einem Flächenverbrauch von 15.339 qm zuzüglich 270 lfdm Knick entspricht. Davon werden eine Ausgleichsfläche von 10.111 qm zuzüglich 270 qm lfdm Knick im Bebauungsplan Nr. 241 der Stadt Norderstedt, Flur 9 Harksheide, Flurstücke 4/3 tlw., 3/7 tlw., 14/2 tlw., 17/13 tlw., sowie eine Ausgleichsfläche von 5.228 qm östlich der Jägerstraße, Flur 9 Garstedt, Flurstück 21 tlw., dem Bebauungsplan Nr. 159 (Neufassung), 1. Änderung und Ergänzung, zugeordnet.  
[§ 9 (1) 20 BauGB]

## **8. Immissionsschutz**

- 8.1 Entlang der Rathausallee sind in dem Baugebiet 1 für die straßenseitigen Aufenthaltsräume Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden gemäß DIN 4109
- für den östlichen Gebäudeteil, Lärmpegelbereich V,  
45 dB erforderliches Luftschalldämmmaß R' der Außenbauteile
  - für den westlichen Gebäudeteil, Lärmpegelbereich IV,  
40 dB erforderliches Luftschalldämmmaß R' der Außenbauteile
- vorzusehen.  
[§ 9 (1) 24 BauGB]
- 8.2 Zusätzlich sind in dem Baugebiet 1 für die straßenseitigen Aufenthaltsräume schallschluckende Lüftungen vorzusehen, die auch in Lüftungsstellung das geforderte Schalldämmmaß sicherstellen.  
[§ 9 (1) 24 BauGB]

## **BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEMÄSS § 9 (4) BAUGB IN VERBINDUNG MIT § 92 LBO**

### **9. Gestaltung der baulichen Anlagen**

- 9.1 Für das Baugebiet 2 ist die Gestaltung der baulichen Anlagen hinsichtlich der Höhe, Fassaden, Dächer, Einfriedungen, Vorflächen von Gebäuden und Werbeanlagen nur im Zusammenhang mit der Gestaltung der baulichen Anlagen des Baugebiets 9 des Bebauungsplans Nr. 159 (Neufassung) zulässig.

### **10. Höhe der baulichen Anlagen**

- 10.1 Tiefgarage  
Die Oberkante der Tiefgaragendecke im Baugebiet 1 darf eine Höhe von 34,0 m üNN nicht überschreiten.

### **11. Fassaden**

- 11.1 Als Material für die Fassadenverkleidung im Baugebiet 1 sind nur roter Ziegel und Glas, für untergeordnete Bauteile Holz, weißer oder hellerdarker Putz und Metallverkleidungen zulässig.
- 11.2 Als Material für die Fassadenverkleidung im Baugebiet 2 sind nur roter Ziegel, Glas und farbiges Metall zulässig. Beton kann in der abgewinkelten Fassadenansicht bis zu einem Fünftel verwendet werden.
- 11.3 Die Giebelseiten der Gebäude im Baugebiet 1 sind zu gestalten.

### **12. Dächer**

- 12.1 Es sind nur geneigte Dächer zulässig.
- 12.2 Im Baugebiet 1 sind nur Dächer mit einer Neigung von 15° bis 25° zulässig. Die Dachflächen müssen die gleiche Dachneigung haben.
- 12.3 Im Baugebiet 1 sind Drempel nicht zulässig.
- 12.4 Im Baugebiet 1 ist für die Dächer roter Ziegel zu verwenden; weiterhin zulässig sind Photovoltaik-/Solaranlagen.

### **13. Einfriedungen**

- 13.1 Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum der Rathausallee sind in dem Baugebiet 1 zulässig als Mauern oder Hecken aus Laubgehölzen. Sie dürfen, bezogen auf den angrenzenden öffentlichen Fußweg der Rathausallee eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.
- 13.2 Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum der Norderstraße sind mit einem Abstand von mindestens 7,50 m zur öffentlichen Verkehrsfläche entlang der mit Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Norderstedt belasteten Fläche nur als Hecke aus Laubgehölzen zulässig. Sie dürfen, bezogen auf den angrenzenden Weg eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

#### **14. Vorflächen von Gebäuden und öffentliche Fuß- und Radwege**

- 14.1 Die an die öffentlichen Verkehrsflächen heranreichenden versiegelten Vorflächen der Gebäude sind, abgestimmt auf die Gestaltung des öffentlichen Fußweges, in grauem Material herzustellen.
- 14.2 Der öffentliche Fußweg an der Rathausallee ist in grauem Material herzustellen.
- 14.3 Der öffentliche Radweg an der Rathausallee ist in rotem Material herzustellen.
- 14.4 Der zwischen dem Baugebiet 1 und Baugebiet 2 verlaufende öffentliche Fuß- und Radweg ist in 1,50 m Breite in rotem Material (Radweg) und in 1,50 m Breite in grauem Material (Fußweg) herzustellen.

#### **15. Werbeanlagen**

- 15.1 Horizontale und vertikale Bauglieder dürfen durch Werbeanlagen nicht überschritten werden.
- 15.2 Freistehende Werbeanlagen wie z.B. Fahnenmasten und Fahnentransparente sind ausgeschlossen.
- 15.3 Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sind ausgeschlossen.
- 15.4 Werbeanlagen sind nur am Ort der Leistung zulässig. Ausnahmsweise können Werbesäulen zugelassen werden.



