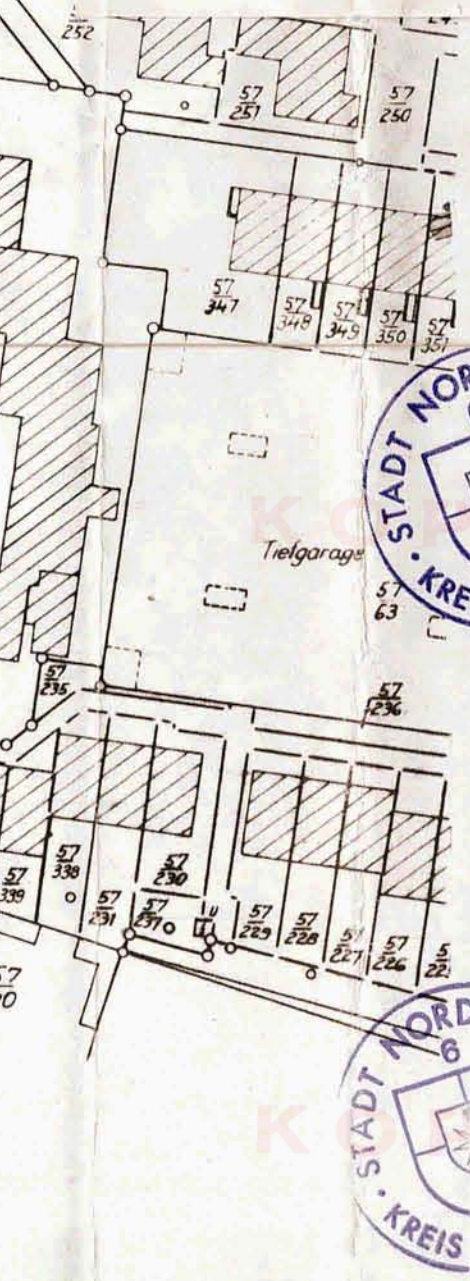
# TEIL B – TEXT

## 1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

* ZU 1.9

| | | | |
|---|---|---|---|
| 1. | Ulzburger Straße<br>Abstand 0 - 50 m | Außenwände+Dächer =R'w=45dB<br>Fenster =Rw =40dB | Gesamtaußenbauteil=R'w=42dB |
| 1.1 | Abstand 50 - 100 m | Außenwände+Dächer =R'w=40dB<br>Fenster =Rw =35dB | Gesamtaußenbauteil=R'w=37dB |
| 2. | Langenharmer Weg | Außenwände+Dächer =R'w=45dB<br>Fenster =Rw =40dB | Gesamtaußenbauteil=R'w=42dB |
| 2.1 | Abstand 25 - 75 m | Außenwände+Dächer =R'w=40dB<br>Fenster =Rw -35dB | Gesamtaußenbauteil=R'w=37dB |
| 3. | Waldstraße/Alter Heidberg<br>Abstand 0 - 25 m | Außenwände+Dächer =R'w=40dB<br>Fenster =Rw =35dB | Gesamtaußenbauteil=R'w=37dB |
| 4. | Für alle anderen im Geltungsbereich des B 160 liegenden Bauflächen gilt: | Außenwände+Dächer =R'w=35dB<br>Fenster =Rw =30dB | Gesamtaußenbauteil=R'w=32dB |




1.1 Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, daß in den Baugebieten 1, 2a, **2b und 3** die nach **§4a Abs.2 Nr.BauNVO** zulässigen Läden nur noch ausnahmsweise zugelassen werden können, wenn sie eine Verkaufsfläche von 200 qm überschreiten (§ 31 (1) BBauG).

1.2 Gemäß § 4a Abs. 4 Ziff. 2 i.V.m. § 1 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, daß in dem Baugebiet 1 mindestens 60 % der zulässigen Geschoßfläche für Wohnungen zu verwenden ist. In den Baugebieten 2a, **2b und 3** sind mindestens 80 % für Wohnungen zu verwenden.

1.3 Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die Ausnahmen nach § 4a Abs. 3 Ziff. 1 - 3 BauNVO in den Baugebieten 1, 2a, 2b, 3 und 4 nicht zulässig.

**Gemäß § 23 (2 und 3) BauNVO sind Überschreitungen der im Plan festgesetzten Baugrenzen und Baulinien um maximal 2,5 m auf einer max. Länge von 10 m ausnahmsweise zulässig, wenn die städtebaulichen Ziele dadurch nicht berührt werden und landesrechtliche Vorschriften bzw. die anderen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt werden.**

In den Baugebieten 2a und 2b sind oberirdische Stellplätze nicht zulässig. Die festgesetzte Zahl der Tiefgaragenstellplätze darf maximal um 10 % überschritten werden. Die Überschreitung ist auch zulässig für die Größe der Tiefgarage im Baugebiet 1. Im übrigen darf im Baugebiet 1 die Zahl der festgesetzten oberirdischen Stellplätze nicht überschritten werden. **Im Baugebiet 16a sind Einzelgaragen auf den Baugrundstücken nicht zulässig.**

1.6 Gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzungsarten sind in den WR-Gebieten nicht zulässig (gem. § 1 Abs. 6 BauNVO).

1.7 Gemäß § 3 Abs. 4 und § 4 Abs. 4 BauNVO wird festgesetzt, daß die Gebäude in den Baugebieten 5, 7, 8, 9, 11, 14, 16 nicht mehr als 2 Wohnungen haben dürfen. Bei Hausgruppen gilt dies für jeden selbständigen Teil der Gruppe, bei Doppelhäusern für jede Doppelhaushälfte, Einliegerwohnungen, auch von untergeordneter Größe, zählen als volle Wohneinheit.

1.8 Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind allgemein zulässig. Gartenlauben, Gerätehäuser u. ä. dürfen jedoch eine Grundfläche von 4 qm bei Hausgruppen und 8 qm bei Einzel- oder Doppelhäusern nicht überschreiten, wenn sie außerhalb der überbaubaren Flächen liegen.

1.9 **Entlang der Ulzburger Straße (1.), dem Langenharmer Weg (2.), der Waldstraße und Alter Heidberg (3.) sind zum Schutz der Wohnnutzung gegen Verkehrsimmissionen an den der Lärmquelle direkt und seitlich zugewandten Außenbauteilen der Randbebauung Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.**
**Dabei sind für die einzelnen Straßenabschnitte in jeweils unterschiedlicher Entfernung von der Fahrbahngrenze folgende Mindestwerte der Luftschalldämmung (bewertete Schalldämmaße R'w bzw. Rw) bei Aufenthaltsräumen einzuhalten: ***

1.10 Bei den Aufenthaltsräumen, die ausschließlich zur Ulzburger Straße belüftet werden, und die in dem unter Ziff. 1.9 festgesetzten Bereich liegen, ist eine fensterunabhängige Lüftung mit einem Rw von mindestens 30 dB vorzusehen.

1.11 Das Verbot der Ein- und Ausfahrt beinhaltet nicht ein Zugangsverbot zu einem Baugrundstück.

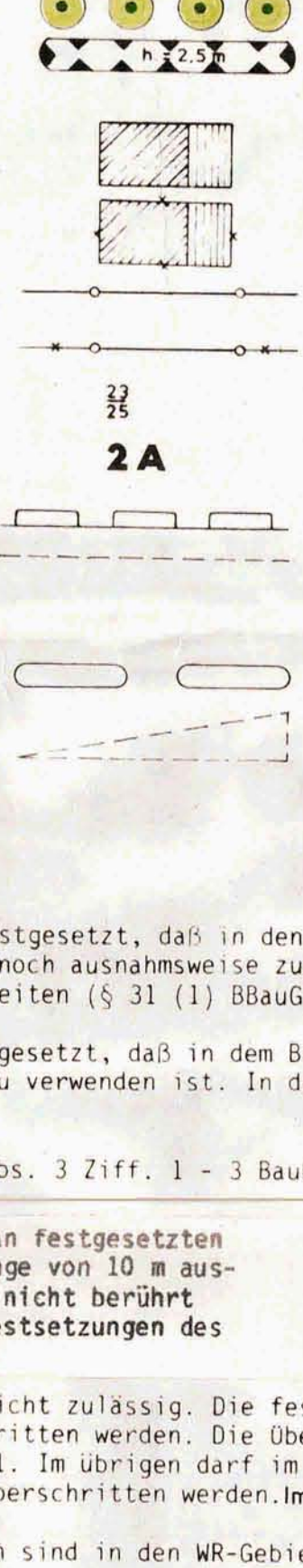
1.12 Stellplätze oder Garagen in Vollgeschossen sind gemäß § 21 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO nicht auf die zulässige Grund- und Geschoßfläche anzurechnen.

1.16 **Innerhalb der Sichtfreihalteflächen ist jegliche Bebauung und Bepflanzung über 0,70 m Höhe unzulässig.**

1.14 Gem. § 21a Abs. 2 BauNVO können der Grundstücksfläche i.S. des § 19 (3) BauNVO Flächenanteile an außerhalb der Baugrundstücke festgesetzten Gemeinschaftsanlagen hinzugerechnet werden.

1.15 Auf den Flächen für Gemeinschaftsgaragen sind nur Carports zulässig. Diese sind zu begrünen.

1.17 **Im Bereich der Grundstückszufahrten entfällt die Verpflichtung zur Herstellung von öffentlichen Parkplätzen.**




LÄRMSCHUTZWALL EINSC
DARSTELLUNG OHNE NO
VORHANDENE BAULICHE ANL
WOHNGEBÄUDE/NEBENGEBÄUDE
KÜNFTIG FORTFALLENDE BA
VORHANDENE FLURSTÜCKSGRE
KÜNFTIG FORTFALLENDE GRU
FLURSTÜCKSBEZEICHNUNG
BEZEICHNUNG DER BAUGEBIE
ANGRENZENDE B-PLÄNE
SONSTIGE TRENNUNGSLI
NACHRICHTLICHE MITTEILUN
GRENZE DES ENTWICKLU
SICHTFREIHALTEFLÄCHE

KOPIE

2. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

2.1 Seitliche und rückwärtige Terrassenabgrenzungen dürfen eine Höhe von 2,0 m und eine seitliche Länge von 3,5 m haben. Sie sind nur aus dem gleichen Fassadenmaterial wie das Hauptgebäude oder aus Holz zulässig. Sie sind nicht zulässig in Verbindung mit einer Anlage nach Ziff. 1.13.

2.2 Garagen sind im gleichen Fassadenmaterial herzustellen wie die Hauptgebäude. Sonstige Nebenanlagen sind nur in Mauerwerk oder Holzbauweise zulässig. Die Dächer können flach sein.

2.3 Die Vorgartenbereiche der Baugebiete 7a, 8, 9, 11, 16 und 16a an den verkehrsberuhigten Bereichen sind offen zu gestalten, d.h., Zäune, Mauern etc. sind nicht zulässig. Als Begrenzungen sind nur Anpflanzungen zulässig. Als Einfriedigungen zu sonstigen Grenzen sind nur Hecken und andere Anpflanzungen einschließlich darin integrierter Drahtzäune (bis 1,0 m Höhe) zulässig.

2.4 Die Müllbehälter aus den Baugebieten 9, 16 u. 16a sind ausschließlich am Tage der Leerung auf dem nächstgelegenen Platz für Müllbehälter (M) in der öffentlichen Verkehrsfläche bzw. den ausgewiesenen Standort abzustellen.

2.5 In den Bereichen der festgesetzten Pflanzgebote hat die Art der Bepflanzung flächendeckend mit heimischen Laubgehölzen zu erfolgen.

ZUFAHRTEN ZU DEN ÖFFENTLICHEN

2.6 Die Bepflanzung beidseitig der PARKFLÄCHEN IN DEN BAUGEBIETEN 2A U. 2B an der Ulzburger Straße ist so zu gestalten, daß eine Höhe von 0,70 m nicht überschritten und die Sichtverhältnisse in die B 433 nicht beeinträchtigt werden.

2.7 In den Verkehrsflächen der verkehrsberuhigten Bereiche sind mindestens 50 öffentliche Parkplätze herzustellen.

2.8 Die Grundstückszufahrten in den Baugebieten 7a, 8, 9, 11, sind in gleichem Oberflächenmaterial herzustellen wie die Verkehrsflächen des verkehrsberuhigten Bereiches.

2.9 In den Baugebieten 1, 2a, 2b, 3 und 4 sind Werbeanlagen nur mit folgenden Einschränkungen zulässig: Werbeanlagen dürfen Abmessungen von einer maximalen Höhe von 0,80 m und eine maximale Länge von 4,0 m nicht überschreiten und unmittelbar am Gebäude bis max. 3,0 m Höhe angebracht werden. Sie dürfen die horizontalen bzw. vertikalen Baugl eder nicht überschreiten. In den anderen Baugebieten sind nur unbeleuchtete Hinweisschilder am Ort der Leistung bis 0,5 qm Größe zulässig. Entlang der Ulzburger Straße sind Werbeanlagen in Form von Fahnenmasten und Fahnentransparenten oder Werbesäulen unzulässig.

2.10 Die Gebäude in den Baugebieten 1, 2a, 2b, 16 u. 16a sind in rot-braunem Verblendmauerwerk zu errichten. Die Dacheindeckung soll mit hellroten Pfannen erfolgen. Abweichungen im Fassadenmaterial sind für untergeordnete Gliederungsflächen ausnahmsweise zulässig.

2.11 Für die Gebäude im Baugebiet 1 werden folgende Höhenbegrenzungen festgesetzt: Sockelhöhe max. 0,50 m über Terrain, Traufhöhe max. 7,90 m über Terrain, Firsthöhe max. 12,30 m über Terrain.

2.12 Für die Gebäude in den Baugebieten 2a und 2b werden folgende Höhenbegrenzungen festgesetzt:
Sockelhöhe max. 1,20 m über vorhandenem Terrain,
Traufhöhe max. 7,90 m über Terrain,
Firsthöhe max. 12,30 m über Terrain.

2.13 In den Baugebieten 1, 2a, 2b ist das 3. Vollgeschoß als Dachgeschoß mit geneigten Dachflächen auszubilden.

2.14 Die beiden an der Ulzburger Straße festgesetzten öffentlichen Parkplatzflächen, sind zur Ulzburger Straße hin durch Palisaden mit entsprechender Anschüttung und begrünten Pergolen carportähnlich auszubilden. Im übrigen sind die verbleibenden Freiflächen analog den anderen Pflanzgeboten mit heimischen Gehölzen dicht abzupflanzen.

STADT NORDERSTEDT 6 KREIS SEGEBERG