

TEIL B – TEXT -

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB

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

- 1.1. In den Baugebieten 1,5 und 7 sind die nach § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig. (§ 1 (6) 6 BauNVO)
- 1.2. In den Baugebieten 2, 3, 4 und 6 sind die nach § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
- 1.3. Die in Teil A – Planzeichnung- angegebenen maximalen Gebäudehöhen beziehen sich jeweils auf die Höhenlagen der anliegenden Straßenverkehrsflächen in Grundstücksmitte. (§ 9 (1) 1 BauGB)
- 1.4. In den Baugebieten 1 und 5 darf, unabhängig von der jeweils festgesetzten GRZ eine maximale Grundfläche von 130 m² je Baugrundstück nicht überschritten werden. (§ 9 (1) 1 BauGB)

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

- 2.1. In den Baugebieten 1 und 5 sind Stellplätze, Carports und Garagen hinter der rückwärtigen Baugrenze nicht zulässig.

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

- 3.1. 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)
- 3.2. 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)
- 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 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 3.4. 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)
- 3.5. 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 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 3.6. Die Erschließung der rückwärtigen Bebauung ist ausschließlich über die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zulässig. (§ 9 (1) 21 BauGB)
- 3.7. Im Wurzelbereich (= Kronenbereich zuzüglich 1,50 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)
- 3.8. Die Eingriffe des Bebauungsplanes Nr. 161 Norderstedt 3. Änderung verursachen ein externes Ausgleichsdefizit, dass als Grünlandextensivierung auf einer 1.622 m² großen stadteigenen Flächen am Glashütter Damm, Flurstücke 80/5 (tlw.) und 81/6 (tlw.), Flur 10, Gemarkung Harksheide kompensiert wird. Diese Flächen werden dem Bebauungsplan Nr. 161 Norderstedt 3. Änderung zugeordnet.
Der Ausgleich wird den Baugebieten 1 und 5 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. Auf den Grundstücken ist in allen Baugebieten ab 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Baum 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) 25a und b BauGB)
- 4.2. 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)

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)

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 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.