

# TEIL B: TEXT



## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) BBauG

- 1.1 Gemäss § 1 (4 u. 5) BauNVO wird festgesetzt, dass  
IN DEN GEBIETEN 2 UND 7 DIE AUSNAHMEN GEM. § 21 (3) ZIFFER 2 UND 3 NICHT  
ZULÄSSIG SIND.  
IN DEN GEBIETEN 5, 11 - 17, 25, 27-34 DIE AUSNAHMEN GEM. § 41 (3)  
ZIFFER 3, 4, 5 UND 6 NICHT ZULÄSSIG SIND.
- 1.2 Gemäss § 3 (3) und § 4 (4) BauNVO wird festgesetzt dass in den Gebieten  
1 - 4a, 7, 9, 10, 19, 21, - 24, 34, 35-41 neu errichtete Wohngebäude mit  
Ausnahme der Reihenhäuser nicht mehr als 2 Wohnungen haben dürfen.
- 1.3 Im Einvernehmen mit der Gemeinde sind Überschreitungen der im Plan darge-  
stellten Baugrenzen bei Gebäudeteilen bis max. 3 m ausnahmsweise zulässig.
- 1.4 Garagen und Stellplätze sind nur auf den vorderen Grundstücksteilen (begrenzt  
durch die hintere Gebäudekante) und auf den im Plan gesondert ausgewiesenen  
Flächen ( Gebiet 34, 41, Gebiet 2 und 7 ) zulässig.
- 1.5 In den Wohngebieten 5, 11 + 12, 15 - 18, 25, 27 - 33 sind  
Wohnungen zu errichten, die mit den Mitteln des sozialen Wohnungsbaues  
gefördert werden können.
- 1.6.1 Gem. § 21a (5) BauNVO darf in dem Gebiet 16+31 die zulässige Geschossfläche  
um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche hergestellt  
werden, erhöht werden.
- 1.6.2 Im Plan sind für die Gebiete 5 und 17 am Rand der Wohnsammelstrasse - WS -  
Flächen bezeichnet, die mit Leitungsrecht zugunsten der Stadt Norderstedt zu  
belasten sind.
- 1.7 Die festgesetzte Geschosszahl kann im öffentlich geförderten Wohnungsbau ausnahms-  
weise um 1 Geschoss überschritten werden, wenn das zusätzliche Geschoss im Dachbe-  
reich liegt, die GFZ nicht überschritten wird und die Fläche des zusätzlichen Ge-  
schosses 2/3 der Fläche des darunter liegenden Geschosses nicht um mehr als 10 %  
überschreitet.
- 1.8 Nebenanlagen sind nur bis zu einer Grösse von 20 cbm zulässig
- 1.9 Die notwendigen privaten Spielbereiche sind den Hauseingängen <sup>und Wohnwegen</sup> zuzuordnen
- 1.10 Für die Gebiete 15, 16, 17 sowie 25, 27 - 32, und 41 werden für die  
Bebauung Massnahmen zur Reduzierung der Lärmemission auf dem Planungsrichtpegel  
der DIN 18005 (Vornorm vom April 76) nach der DIN 4109 in der Verbindung mit  
den Richtlinien für bauliche Massnahmen zum Schutz gegen Aussenlärm festgesetzt.
- 1.11 Trafostationen sind in den Gebieten 4a, 16 und 30 zu errichten.

§ 9 (1) 1 BBauG

§ 9 (1) 1 BBauG

§ 9 (1) 2 BBauG

§ 9 (1) 4 BBauG

§ 9 (1) 7 BBauG

§ 9 (1) 1 BBauG

§ 9 (1) 21 BBauG

§ 31 (1) BBauG

§ 9 (1) 24 BBauG

§ 9 (1) 15 BBauG

§ 9 (1) 24 BBauG

§ 9 (1) 12 BBauG

1/ PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) BBauG

1.1.10 Die Wände der Gebäude an der Rathausallee müssen ein Flächengewicht von mindestens 250 kg pro qm aufweisen. § 9 (1) 24 BBauG

Schlafräume in den Gebäuden an der Rathausallee sind auf die von der Rathausallee abgewandten Innenhöfe zu orientieren. Wenn Schlafräume ausschließlich zur Rathausallee belüftet werden, ist eine fensterunabhängige Lüftung mit einem bewerteten Schalldämmmaß von mindestens 30 dB einzubauen.

Die der Rathausallee zugewandten Balkone sind zu verglasen und als Wintergärten auszubilden. Bewertetes Schalldämmmaß der Verglasung mindestens 15 dB.

Die der Rathausallee zugewandten ebenerdigen Freisitze sind durch Mauern von 1,70 m Höhe zu schützen. Der Schallpegel wird dadurch in der Mitte des Innenhofes um ca. 9 dB gemindert.

1.1.2 BEPFLANZUNGEN

1.1.2.12 Die durchgehenden Knicks an den Straßen können für jeweils eine Grundstückszufahrt für 2 Grundstücke in einer Breite von 3 m durchbrochen werden. § 9 (1) 25b BBauG

1.1.3 Gemäß § 31 (1) BBauG und § 17 (10) BauNVO sind im Einvernehmen mit der Gemeinde für die Gebiete 1, 3, 4, 9, 10, 19, 21, 27 und 36 - 40 Überschreitungen der im Plan festgesetzten GPZ und GRZ um max. 15 % für Einzelgrundstücke ausnahmsweise zulässig, wenn sich die Überschreitungen durch Teilung einer größeren Grundstückseinheit ergeben, die als Ganzes den Festsetzungen entsprechend bebaut wurde. § 31 (1) BBauG und § 17 (10) BauNVO

## 1.12 Bepflanzungen

- 1.12.1 Alle Flächen auf den Baugrundstücken, die nicht von Wegen, Grundstückseinfriedungen und Zufahrten in Anspruch genommen werden, sind gärtnerisch zu gestalten. Die Bepflanzung hat sich wesentlich an der bodenständigen Eichen-Birkenwaldgesellschaft zu orientieren. Weitere Arten und Sorten der entsprechenden Gattungen sind zulässig. Als immergrünes Gehölz kann die Kiefer verwendet werden. § 9 (1) 25b BBauG
- 1.12.2 In Sichtdreiecken darf die Bepflanzung die Höhe von 0,7 m nicht überschreiten. Die Verwendung von hochstämmigen Bäumen ~~--- Kronenansatz höher als 3m ---~~ ist in Sichtdreiecken <sup>zulässig</sup>. § 9 (1) 25b BBauG
- 1.12.3 Der sich von der Rathausallee nach Norden erstreckende Grünzug ist aus Arten der Eichen-Birkenwald-Gesellschaft und Kiefern zusammenzusetzen. § 9 (1) 25b BBauG
- 1.12.4 Die Bepflanzung der an den Grünzug angrenzenden privaten Flächen muss mit standortgerechten Gehölzen erfolgen und hat sich an der Bepflanzung des Grünzuges zu orientieren. § 9 (1) 25b BBauG
- 1.12.5 Die Umpflanzung der Spielplätze ist mit standortgerechten Gehölzen - vorwiegend Sträuchern - , ohne giftige Teile, vorzunehmen. § 9 (1) 25b BBauG
- 1.12.6 Die Knicks sind mit Arten der Eichen-Birken-Knickgesellschaft zu bepflanzen. § 9 (1) 25b BBauG
- 1.12.7 Offene Tiefgaragenzufahrten und ihre Umwehrungen sind mit Pergolen, mit Rank-Schling- oder Kletterpflanzen, zu überspannen, soweit sie von Wohnräumen einsehbar sind. § 9 (1) 25b BBauG
- 1.12.8 Freiflächen auf den Tiefgaragen sind mit 40 cm Boden zu bedecken. Ausserhalb der Terrassenbereiche sind die Freiflächen mit ca. 40 % Sträuchern und 60 % Wiesenflächen zu bepflanzen. § 9 (1) 25b BBauG
- 1.12.9 Tiefgaragen sind über dem Grundwasserspiegel zu errichten. Sie sind i.d.R. mit einer Erdmodellierung in die Umgebung zu integrieren. Ausnahmen gemäss BBauG § 31 (1) sind aus städtebaulichen Gründen zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass der Grundwasserspiegel nicht **beeinträchtigt** wird. § 9 (2) BBauG
- 1.12.10 Vorhandene Bäume und Sträucher sind sinngemäss wie in DIN 18 920 zu schützen und zu pflegen. Die Geländehöhen im Bereich des Kronenraumes sind zu erhalten. § 9 (1) 25b BBauG
- 1.12.11 Offene Stellplatzanlagen sind mit einem Baum pro 4 Stellplätze zu begrünen. § 9 (1) 25b BBauG

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (4) BBauG i.V.m. § 1 DER 1. DVO  
ZUM BBauG SOWIE DES GESETZES OBER BAUGESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

2.1 Aussere Gestaltung der baulichen Anlagen

2.1.1 In dem B-Plan-Gebiet ist die Einrichtung von Flachdächern unzulässig.

2.1.2 In den Fassadenflächen sind Blöcke (beim Geschossbau) oder Hausgruppen (bei Einfamilienhäusern, z.B. Reihen- oder Gartenhofhäusern) hausweise zu gliedern.

2.1.3 In den Gebieten (1), (4a), (5), (11 - 17), (18), (19), (21), (25), (26 - 40), sind Fassadenflächen sowie Einfriedungsmauern der Gebäude in rot-rotbraunem Ziegelmauerwerk auszuführen. Bei Reihenhäusern können die Fassadenflächen auch geputzt ausgeführt werden.

2.1.4 In den Gebieten (3), (4), (9), (10) sind die Fassadenflächen sowie Einfriedungsmauern weiss in Sichtmauerwerk oder Putz auszuführen.

2.1.5 Garagen oder Carport-Anlagen sind im gleichen Material wie die dazugehörigen Gebäude oder deren Einfriedungen sowie auch in Holz herzustellen

2.1.6 In den Gebieten (1), (4), (4a), (10), (13), (13a), (14), (19), (21), (36 - 40) sind Kellergaragen nicht zulässig.

2.1.7 Trafostationen sind in die Gebäude zu integrieren.

2.1.8 Stirnseiten von Hauszeilen bzw. von Versprüngen müssen wie Fassaden gestaltet werden (Anpassung des Maßstabs, Gliederung mit Fenstern, Abstufungen, Anbauten).

2.1.9 Nebenanlagen sind wie Garagen oder Carport-Anlagen zu behandeln (s. 2.1.5).

2.2 Aussere Gestaltung von Einfriedungen

2.2.1 Als Einfriedungen sind Mauern, Holzwände und Hecken (Arten laut Begründung) bis zu 1,80 m Höhe, sowie in Hecken integrierte Drahtzäune zulässig.

2.2.2 Zusätzlich dürfen bei Hausgruppen oder Reihenhäusern die Terrassenbereiche durch eine seitliche Einfriedung von max. 4 m Länge und max. 2 m Höhe durch Wände aus Holz, Mauerwerk entsprechend dem Material des Gebäudes voneinander getrennt werden.

2.2.3 wird eine seitliche Einfriedung aus Mauerwerk, entsprechend dem Material des Gebäudes, an der Grenze zu Stellplätzen errichtet, so ist der Stellplatz 30 cm von der Grenze abzurücken; die seitliche Einfriedung ist mit Rank-, Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

2.2.4 Abfallbehälter sind in Müllboxen geruchsfrei unterzubringen und in die Einfriedung zu integrieren. Freistehende Mülltonnen ausserhalb von Gebäuden dürfen nur in Schränken aus Beton, Holz- oder Mauerwerk untergebracht werden. Diese sind mit immergrünen Laubgehölzen in den Vorgarten zu integrieren.