

## **Teil B – Text – (Stand 17.04.2008 / 04.09.2008)**

### **I. Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (1) BauGB**

#### **1. Bauliche Nutzung (§ 9 (1) BauGB)**

- 1.1 Die nach § 3 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind im gesamten Plangebiet nicht zulässig. (§ 1 (6) 1 BauNVO)
- 1.2 Die Baugrundstücke müssen eine Mindestgröße von 350 m<sup>2</sup> aufweisen zuzüglich des jeweiligen Flächenanteils an der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Fläche (Pfeifenstiel). (§ 9 (1) 3 BauGB)
- 1.3 Auf den Grundstücken mit festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten darf bei Querteilung eines vorhandenen Grundstücks die festgesetzte Grundflächenzahl (bezogen auf das Grundstück ohne Pfeifenstiel) um die Grundfläche des jeweiligen Pfeifenstielanteils bis zu einer GRZ von max. 0,6 überschritten werden. (§ 19 (4) BauNVO)
- 1.4 Pro Einfamilienhaus bzw. Doppelhaus-Hälfte ist max. 1 Wohneinheit zulässig (§ 9 (1) 6 BauGB)

#### **2. Stellplätze und Garagen; Nebenanlagen (§ 9 (1) 4 BauGB, §§ 12, 14, 19 BauNVO)**

- 2.1 Garagen, Carports und Stellplätze sind nur auf den vorderen Grundstücksteilen, begrenzt durch die hintere Gebäudekante, zulässig. (§ 9 (1) 4 BauGB, § 12 (6) BauNVO)
- 2.2 Untergeordnete Nebenanlagen sind zwischen der öffentlichen Straßenverkehrsfläche und der vorderen Baugrenze nicht zulässig. (§ 14 (1) BauNVO)
- 2.3 Innerhalb der überbaubaren Fläche ist pro Grundstück eine untergeordnete Nebenanlage bis zu einer Größe von 30 cbm zulässig. (§ 14 (1) BauNVO)

#### **3. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 (1) 21 BauGB)**

- 3.1 Die Erschließung der rückwärtigen Bebauung ist ausschließlich über die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zulässig.

#### **4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**

- 4.1 Das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen, Wohnwegen und privaten befestigten Flächen, von denen kein Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser zu erwarten ist, ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern.
- 4.2 Die Stellplätze, Zufahrten und Zuwegungen auf den Baugrundstücken sind mit wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die für die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernden Befestigungen – wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung – sind unzulässig.

## **Bebauungsplan Nr. 269 Norderstedt, „Taubenstieg“**

- 4.3** Im Wurzelbereich (= Kronenbereich zuzüglich 1,70 m nach allen Seiten) der mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume und Sträucher sind Abgrabungen, Geländeaufhöhungen und Versiegelungen unzulässig. Darüber hinaus sind auch Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Carports in diesem Wurzelbereich ausgeschlossen.
- 4.4** Die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf mindestens 0,5 m Tiefe auf allen nicht bebauten Flächen wiederherzustellen.

### **5. Pflanzbindungen und Pflanzflächen (§ 9 (1) 25 a und b BauGB)**

- 5.1** Für festgesetzte Anpflanzungen (siehe Ziff. 5.2) sind einheimische standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden (gemäß Pflanzliste, Anlage zur Begründung).
- 5.2** Auf den Grundstücken in Baugebiet 1 ist je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Baum zu pflanzen (gemäß Pflanzliste, Anlage zur Begründung). Auf dem Grundstück vorhandene oder mehr als 3 m mit der Krone überhängende benachbarte Bäume können angerechnet werden.
- 5.3** Für die mit Anpflanzungs- und Erhaltungsbindung festgesetzten Gehölze sind bei deren Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen (gemäß Pflanzliste, Anlage zur Begründung).

### **6. Immissionsschutz (Lärm) (§ 9 (1) 24 BauGB)**

- 6.1** Im gesamten Plangebiet sind Schlafräume und Kinderzimmer auf der lärmabgewandten Seite der Gebäude, bezogen auf die Rathausallee, anzuordnen.
- 6.2** Ausnahmsweise kann die Anordnung der Schlafräume und Kinderzimmer zur lärmzugewandten Seite zugelassen werden, wenn die Außenbauteile der Schlafräume und Kinderzimmer den Anforderungen des Lärmpegelbereiches 1 (maßgeblicher Außenlärmpegel bis 55 dB(A)) der Tabelle 8 der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ entsprechen.

## **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB i. V. m. § 92 LBO in der Fassung vom 10.01.2000**

- 1.** Bei den Hauptbaukörpern sind nur geneigte Dächer zulässig.
- 2.** Als sichtbares Material für die Fassadenbekleidung sind nur Ziegel, Putz, Glas und Holz zulässig.
- 3.** Garagen sind im Material der zugehörigen Hauptbaukörper zu errichten.
- 4.** Flachdächer von Nebenanlagen sind zu begrünen.
- 5.** Als Material für straßenseitige Einfriedungen sind Beton und Kunststoff-Elemente, Stahlmattenzäune, Holzflechtzäune und biegsame Drahtzäune ausgeschlossen.

## **Bebauungsplan Nr. 269 Norderstedt, „Taubenstieg“**

6. Hecken sind ausschließlich aus Laubgehölzen (gemäß Pflanzliste, Anlage zur Begründung) zulässig.
7. Grundstückseinfriedungen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen sind nur bis zu einer Höhe von 1,60 m zulässig.

### **III. Nachrichtliche Übernahme (§ 9 (6) BauGB)**

1. Für den Fall, dass mehr als geringfügige Strauch- und Gehölzbestände gerodet werden müssen, ist als Maßnahmebeginn im Rahmen der Baugenehmigungen ein Zeitraum außerhalb der Vegetationsperiode (1. Oktober – 14. März) festzulegen. Hiermit soll sichergestellt werden, dass Brutvögel in ihrem direkten Bruthabitat nicht betroffen werden. (§ 34 (6) LNatSchG)
2. Sollten zu einem späteren Zeitpunkt Fortpflanzungs- und Ruhestätten streng geschützter Arten (z. B. Fledermäuse, Schwalben) zerstört oder beschädigt werden, muss eine gesonderte Ausnahmegenehmigung/Befreiung durch das Landesamt für Umwelt und Naturschutz eingeholt werden.