

Teil B -Text -

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

1. Im Plangebiet sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig.
2. Nebenanlagen (Gerätehäuschen, Fahrradschuppen etc.) sind außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, ausgenommen im Waldschutzstreifen (Norden) und an der Ostseite zum benachbarten Grünstreifen. (bis zu einer Größe von 30 m³)
3. Im Plangebiet sind Räume für Freie Berufe (§ 13 BauNVO) nur ausnahmsweise zulässig wenn damit kein Besucherverkehr verbunden ist.
4. Im Plangebiet sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 2 Wohneinheiten zulässig. Bei Doppelhäusern gilt dies für das gesamte Doppelhaus.

Anpflanzungen sowie Bindungen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

5. Die Kronenbereiche plus 1,50 m der als zu erhaltend festgesetzten Bäume, sind von jeglichen baulichen Nebenanlagen, auch bauordnungsrechtlich genehmigungsfreien und in den Abstandsflächen zulässigen Anlagen, freizuhalten.
6. Geländeaufhöhungen bzw. Abgrabungen innerhalb des Kronenbereichs plus 1,5 m Abstand der, als zu erhaltend, festgesetzten Bäume sind nicht zulässig. Ausnahmsweise sind unvermeidbare Abweichungen von Satz 1 nur im Bereich von Erschließungsanlagen zulässig. Dabei ist der Erhalt der Bäume durch fachgerechten Kronenschnitt u. / o. fachgerechte Wurzelbehandlung zu sichern.
7. Zu dem im Osten angrenzenden Fuß-und Radweg sind Zugänge durch den dort vorhandenen (im B-Plan 162) festgesetzten Grünstreifen nicht zulässig.

Maßnahmen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft

8. Die Beseitigung von Gehölzbeständen als Siedlungsraum von Brutvögeln ist nur außerhalb der Brutperiode (Schutzfrist vom 01.03. – 30.09. eines Jahres) der Brutvögel zulässig.
9. Die Eingriffe des Bebauungsplanes 162 3. Änderung auf den Fl.-Stücken 700 + 701 der Flur 3 Ha. verursachen einen rechnerischen Gesamtausgleichsbedarf von 6.709 m². Das Ausgleichsdefizit wird als Grünlandextensivierung und Aufforstung auf den Grundstücken 35/4 , 34/4 und 33/4 der Flur 2, Gemarkung Harksheide kompensiert. Den Baugrundstücken im Plangebiet wird die vorgenannte Fläche und die Maßnahmen nach § 9 (1) Nr. 20 i.V. mit Abs. 1a BauGB in einer rechnerischen Größe von 7.045 m² als Sammelausgleichsfläche zugeordnet.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. § 84 LBO)

10. Im Plangebiet sind nur Satteldächer zwischen 30 und 45 Grad zulässig.

Bebauungsplan Nr. 162 Norderstedt, 3. Änderung (ehemals 1. Änderung) "Achter de Dannen"

11. Als Einfriedigungen zum Kringelkrugweg sind nur Laubhecken zulässig. Im übrigen sind Sichtschutzzäune über 1,50 m Höhe unzulässig.

Hinweise:

1. Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Henstedt-Rhen, Schutzzone III. Die Vorschriften der „Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes „ sind bei allen baulichen Maßnahmen einzuhalten.
2. Die Schutzvorschriften der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ sind bei allen Neu-und Umbaumaßnahmen im Bereich der festgesetzten Bepflanzung zu beachten und einzuhalten.

Stand: 15.12.2009