

Teil B -Text- B 230 Norderstedt

Stand 05.08.2005

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. In den Baugebieten 1, 2, 4, 5 +7 sind von den im Dorfgebiet nach § 5 Abs.2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten nicht zulässig; die Nr. 4 + 9. Ferner sind unzulässig die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 5 Abs.3 BauNVO .
2. In den Baugebieten 3 und 6 sind von den im Dorfgebiet nach § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten nicht zulässig; die Nr. 1, 4 , 6, 8 + 9. Ferner sind unzulässig die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 5 Abs.3 BauNVO .
3. In den Baugebieten 8 + 9 sind von den im Dorfgebiet nach § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten nicht zulässig; die Nr. 9. Ferner sind unzulässig die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 5 Abs. 3 BauNVO .
4. In den Baugebieten 8 + 9 sind von den im Dorfgebiet nach § 5 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten innerhalb des Mindestschutzabstandes (R 127 m) nach VDI-RL 3471 nicht zulässig; die Nr. 2, 3, 5-7. Ausnahmen können zugelassen werden für Gebäude bzw. Teile von Gebäuden sofern diese nicht dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen.
5. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB dürfen die Einzelhäuser in den Baugebieten 3, 6 + 7 nicht mehr als 1 Wohnung und die Doppelhäuser nicht mehr als 1 Wohnung je Doppelhaushälfte haben. Die Reihenhäuser in den Baugebieten 3, 5-7 dürfen jeweils nur eine Wohnung pro Reihenhausscheibe haben. Ausnahmsweise können bei den Einzelhäusern Einliegerwohnungen untergeordneter Größe zugelassen werden (max. 20% der zuläss.Geschossfläche).
6. Ausnahmsweise kann bei aktiver Nutzung der Solarenergie durch thermische oder fotovoltaische Anlagen die festgesetzte Gebäudehöhe um 1,00 m überschritten werden. Ferner kann die festgesetzte Gebäudehöhe mit untergeordneten Teilen wie Gesimse, Schornsteine, Ziergiebel o.ä. bis 1.0 m überschritten werden.
7. Das anfallende Oberflächenwasser, von dem kein Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser zu erwarten ist, ist auf privatem Grund zu versickern.
8. Die im Teil A –Planzeichnung- festgesetzten maximalen Gebäudehöhen beziehen sich auf die jeweils angrenzenden Verkehrsflächen.
9. Alle als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind, sofern innerhalb befestigter Flächen gelegen, mit einer offenen Vegetationsfläche von mind. 12 m² zu versehen.
10. Die in der Planzeichnung als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang der Gehölze ist Ersatz mit standortgerechten Bäumen gemäß Pflanzliste zur Begründung zu schaffen.
11. Im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen ist die Errichtung jeglicher baulicher Anlagen, auch genehmigungsfreier Nebenanlagen unzulässig.
12. Auf Grundstücken mit einer Wohnnutzung, in den Baugebieten 3, 5 und 6, sind Gartengerätehäuser und Fahrradschuppen nur bis zu einer Grundfläche von 10 m² zulässig. Im Baugebiet 6 ist die Errichtung dieser Nebenanlagen in den Vorgärten zur öffentlichen Erschließungsanlage hin unzulässig. Ausnahmen können zugelassen werden bei baulichem und gestalterischen Zusammenhang mit Carportanlagen, bzw. angebaut an das Hauptge-

bäude und diesem gestalterisch angepasst.

13. Die mit A gekennzeichnete Maßnahme fläche ist unmittelbar der Bau fläche aus dem Flurstück 2/1 im Baugebiet 9 zugeordnet.
14. Die mit B gekennzeichnete Maßnahme fläche ist unmittelbar der Bau fläche aus dem Flurstück 6/1 im Baugebiet 9 zugeordnet.
15. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 BauGB sind wie folgt zu behandeln:
 - Das Extensivgrünland beidseitig des Knicks ist einmal jährlich zu mähen. Die Flächen sind gegenüber den Bauflächen und den landwirtschaftlichen Flächen durch einen 0,80 m hohen Drahtzaun (Weidezaun) abzutrennen.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. § 92 LBO)

16. Es sind nur grundstücksbezogene Werbeanlagen (Stätte der Leistung) zulässig. Diese dürfen am Gebäude maximal bis Höhe Oberkante II.Vollgeschoss angebracht werden. Dabei dürfen Einzelanlagen eine zusammenhängende Fläche von 2 m² nicht überschreiten. Anlagen mit grellem oder wechselndem Licht sind unzulässig. Freistehende Werbeanlagen dürfen, gemessen ab Oberkante natürliches Gelände, eine Höhe von 3,50 m nicht überschreiten und müssen zu öffentlichen Verkehrsflächen mind. einen Abstand von 2,50 m halten.
17. Im Baugebiet 6 sind Einfriedigungen zu den Erschließungswegen nur als Laubholzhecken oder offene Bepflanzungen zulässig, ausgenommen begrünte Trockenmauern bis 1.00 m Höhe.
18. Generell unzulässig sind in allen Baugebieten Sichtschutzwände als Einfriedigungen, unabhängig von ihrer Höhe. Ausnahmen können an seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen bis 1,50 m zugelassen werden wenn auf dem eigenen bzw. dem entsprechenden Nachbargrundstück eine der zulässigen gewerblichen Nutzungen ausgeübt wird. Sie sind zu begrünen gem Pflanzliste zur Begründung.
19. Garagen und Carports sind durch Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen gem. Pflanzliste zur Begründung. Dies gilt auch für Standorte bzw. Anlagen der Abfallentsorgung, bzw. für gewerbliche Nebenanlagen.
20. Das Oberflächenmaterial (Pflaster) der privaten Grundstückszufahrten im Baugebiet 6 muss in Farbe und Material dem der Erschließungsstraße (Verkehrsberuhigter Bereich) entsprechen.
21. In den Baugebieten 3, 5, 6, und 7 sind als Fassadenmaterial nur Verblendziegel in rot / braunen Farbtönen und Putzflächen in den gleichen Farbgebungen bzw. in Ockertönen zulässig.
22. Als Dacheindeckungen (von geneigten Dächern mit Ausnahme der Dächer von Nebenanlagen und untergeordneten Bauteilen) in den Baugebieten 3, 5, 6 und 7 sind nur rote oder braune Dachpfannen zu verwenden. Eine hochglänzende Oberfläche (glasierte Pfannen) der Dachdeckung ist nicht zulässig. Bei Bogendächern sind bei einer Zinkeindeckung nur entsprechend farbig beschichtete Profile zulässig. Im übrigen sind bei entsprechenden Dachneigungen extensiv begrünte Dächer zulässig.
23. Als Dachformen sind bei Hausgruppen im Baugebiet 5 + 6 nur Satteldächer zulässig. In allen anderen Baugebieten, sowie bei Einzel- oder Doppelhäusern sind nur Sattel, Pult oder Bogendächer zulässig. Ausgeschlossen sind Mansarddächer und Krüppelwalmdächer.

