

# **Bebauungsplan Nr. 230 Norderstedt, 1. Änderung und Ergänzung "Dorfanger Glashütte"**

## **Textliche Festsetzungen:**

## **Teil B der Satzung**

**Für diesen Bebauungsplan gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990**

### **Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

#### **Art und Maß der baulichen Nutzung, Überbaubare Grundstücksflächen**

1. Im Plangebiet sind von den im Dorfgebiet nach § 5 Abs.2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungsarten nicht zulässig: die Nr. 9 (Tankstellen). Ferner sind unzulässig aus der Zif. 5 die Gruppe der Einzelhandelsnutzungen.
2. Gemäß § 31 Abs.1. BauGB können im Baugebiet 12 ausnahmsweise der Versorgung des Gebietes dienende Einzelhandelsnutzungen –Sortiment Lebensmittel für den täglichen Bedarf ( wie z.B.Hofläden, Bioläden, Bäcker) bis zu einer Verkaufsfläche von 200 m<sup>2</sup> zugelassen werden.
3. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 5 Abs.3 BauNVO sind im Plangebiet nicht zulässig.
4. Im Baugebiet 10 sind aufgrund des Abstandserfordernisses nach VDI-RL 3471 Nutzungen nach § 5 Abs.2 Nr. 2 + 3 generell unzulässig. Ferner sind unzulässig bei allen anderen Nutzungsarten Räume die dem, auch nur vorübergehenden, Aufenthalt von Menschen dienen.
5. Sofern im Baugebiet 11+12 Wohngebäude vorgesehen sind, sind je selbständigen Gebäudeteil ( Reihenhaus / Doppelhaushälfte / Einzelhaus) max. 2 Wohneinheiten zulässig.
6. Auf Grundstücken mit einer Wohnnutzung, in den Baugebieten 11+12 sind Gartengerätehäuser/ Fahrradschuppen o.ä. nur bis zu einer Größe von 30 m<sup>3</sup> zulässig. Die Errichtung dieser Nebenanlagen in den Vorgärten zu den öffentlichen Erschließungsanlagen ist nur zulässig bei baulichem und gestalterischen Zusammenhang mit Carportanlagen / Garagen, bzw. angebaut an das Hauptgebäude und diesem gestalterisch angepasst.
7. Die im Teil A –Planzeichnung- festgesetzten maximalen Gebäudehöhen beziehen sich auf die jeweils angrenzenden Verkehrsflächen des Hofweges . Ausnahmsweise kann bei aktiver Nutzung der Solarenergie durch thermische oder fotovoltaische Anlagen die festgesetzte Gebäudehöhe um 1,0 m überschritten werden.

#### **Maßnahmen zum Schutz und Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

8. Das anfallende Oberflächenwasser, von dem kein Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser zu erwarten ist, ist auf privatem Grund zu versickern.
9. 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.
10. Für festgesetzte Neuanpflanzungen sind standortgerechte Laubbaumarten zu verwenden (gem. Pflanzliste). Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen und zu begrünen. Die Standorte können zur Anlage von notwendigen Zugängen, Zufahrten und Stellplätzen örtlich um bis zu 5 m variieren.
11. Für die mit Anpflanzungs- und Erhaltungsbindung festgesetzten Gehölze sind bei deren Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen gem. Pflanzliste vorzunehmen.

12. Entlang des Grünen Weges ist der Knickschutzstreifen als naturnahe Gras- und Krautflur anzulegen und dauerhaft zu erhalten.
13. Im Kronenbereich - einschließlich eines 1,50 m breiten Schutzstreifens - der mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume und Sträucher sind Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, Nebenanlagen, Stellplätze und sonstige Versiegelungen unzulässig. Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Zufahrten dürfen nur im Bereich vorhandener Trassen oder Zufahrten liegen. Ausnahmsweise sind unvermeidbare Abweichungen von Satz 1 nur im Bereich von vorhandenen Erschließungsanlagen zulässig. Dabei ist der Erhalt der Bäume durch fachgerechten Kronenschnitt u. / o. fachgerechte Wurzelbehandlung zu sichern.
14. 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:  
Auf der Nordseite der Maßnahmefläche ist ein Knick mit standortgerechter Bepflanzung anzulegen und durch eine fachgerechte Pflege dauerhaft zu erhalten. Der südlich anschließende Knicksaumstreifen ist als naturnahe Gras- und Krautflur anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Die Flächen sind gegenüber den Bauflächen und den landwirtschaftlichen Flächen durch einen 0,80 m hohen Drahtzaun (Weidezaun) abzutrennen
15. Die festgesetzten Maßnahmeflächen sind den Baugebieten 10 +11 aus dem Flurstück 6/14 zugeordnet.
16. Auf den Grundstücken ist je angefangene 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum (auch hochstämmiger Obstbaum) zu pflanzen (vgl. Pflanzliste). Die örtlich festgesetzten Baumstandorte und auf dem Grundstück vorhandene Bäume können hierauf angerechnet werden.

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

17. Es sind nur grundstücksbezogene Werbeanlagen (Stätte der Leistung) zulässig. Diese dürfen am Gebäude maximal bis 3,50 m Höhe angebracht werden. Dabei dürfen Einzelanlagen eine zusammenhängende Fläche von 4 m<sup>2</sup> 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.
18. Als Dacheindeckungen (von geneigten Dächern mit Ausnahme der Dächer von Nebenanlagen und untergeordneten Bauteilen) sind hochglänzende Oberflächen (glasierte Pfannen) als Dachdeckung ist nicht zulässig. Im übrigen sind bei entsprechenden Dachneigungen extensiv begrünte Dächer wie auch Dächer mit Sonnenkollektoren bzw. Fotovoltaikanlagen zulässig.

**Stand 03.08.2009**