

Teil B - Text zum Bebauungsplan 202 - Norderstedt -

1. Entlang der Harckesheyde sind zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Verkehrsimmissionen an den der Lärmquelle direkt und seitlich zugewandten Außenbauteilen der straßenbegleitenden Bebauung für die oberhalb des 1. Vollgeschosses liegenden Bauteile (Dachgeschosse) Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Dabei sind für die einzelnen Baugebiete in jeweils unterschiedlicher Entfernung von der Fahrbahngrenze folgende Mindestwerte der Luftschalldämmung (bewertete Schalldämm-Maße  $R_w$  bzw.  $R_w'$ ) bei Aufenthaltsräumen einzuhalten.  
- gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB.

Abstand 0 bis 70 m	Außenwände und Dächer	Rw 40 dB
Baugebiete 1-7,25-29	Fenster	Rw 35 dB

Ausnahmen zur jeweilig nächst niedrigeren Stufe können an den rückwärtig straßenabgewandten Seiten zugelassen werden.  
Die Obergeschosse (Dachgeschosse) der Gebäude in den Baugebieten 1-4, 25,26 sind bis zu einer Entfernung von 40 m ab der Straße so zu gestalten, daß notwendige Öffnungen von Aufenthaltsräumen zur straßenabgewandten Seite liegen. Ausnahmen im Abschirmbereich anderer Gebäude sind zulässig.

2. In den WR-Gebieten sind die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO nicht zulässig - gem. § 1 Abs. 6 BauNVO.
3. In den WA-Gebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1- 5 BauNVO nicht zulässig - gem. § 1 Abs. 6 BauNVO.
4. In den Baugebieten 5,6, 10a u.23 ist gem. § 14 Abs. 2 BauNVO auch die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes zulässig.
5. In den Baugebieten 5,6,8-10,19 u.23 darf die festgesetzte GRZ durch die Flächen im Sinne des § 19 Abs. 4 Nr. 1-3 BauNVO bis zur Grenze von 0,80 überschritten werden.
6. In der abweichenden Bauweise der Baugebiete 8-10 sind die Gebäude als Zeilen/winkelförmige Gebäude über 50 m Länge zu errichten. Abweichungen für einzelne freistehende Gebäude von geringerer Länge sind ausnahmsweise zulässig. - § 22 BauNVO i. V. m. § 31 (1) BauGB
7. Im Baugebiet 2 sind die Vorgärten entlang der öffentlichen Verkehrsfläche von baulichen Anlagen jeder Art freizuhalten, ausgenommen eine Garage/Carport/Stellplatz unmittelbar am Gebäude, deren Zufahrt von dem festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht aus zu erfolgen hat.  
- § 23 (5) BauGB -
8. In den Baugebieten 1-4,7,11-13,15-17,20,21,21a,22,26-29 sind je selbständigem Wohngebäude nicht mehr als zwei Wohnungen zulässig.

9. In den Baugebieten 3-7, 16-18, 20, 26, 28, 29 sind die Vorgärten entlang der öffentl. Verkehrsfläche bis zur Baugrenze von baulichen Anlagen jeder Art freizuhalten sofern in der Planzeichnung nichts Gegenteiliges festgesetzt ist. Im übrigen sind Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig; Gartengerätehäuschen nur bis zu einer Grundfläche von 8,0 qm. - § 23 (5) BauGB -
10. Sofern Gemeinschaftsgaragenanlagen festgesetzt sind, sind im zugeordneten Baugebiet Stellplätze bzw. Garagen an anderer Stelle ausgeschlossen; Ausnahmen können bei Endhäusern, bzw. bei d. Unterbringung in Tiefgaragen u. bei geringfügigen Abweichungen zugelassen werden.  
§ 9 (1) Nr. 4 BauGB -
11. Auf den festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsgaragen /Garagen/Stellplätze sind ausschließlich Carports oder Stellplätze zulässig.  
In den Baugebieten 15, 18 u. 21 sind die Zufahrten zusammenzufassen.  
§ 9 (1) Nr. 4 BauGB
12. Im Bereich der Grundstückszufahrten entfällt die Verpflichtung zur Herstellung öffentlicher Parkflächen. - § 9 (1) Nr. 11 BauGB -
13. Allen Baugrundstücken in Baugebieten mit entsprechenden Zuordnungen sind die Flächenanteile an festgesetzten Gemeinschaftsgaragen/Stellplatzflächen zuzurechnen - gem. § 21 a(2) BauNVO.
14. Der vorhandene Höhenversprung im Gelände ist für den Kirchplatz aufzunehmen. - gem. § 9 (2) BauGB

#### Baugestalterische Festsetzungen

15. Seitliche u. rückwärtige Terrassenabgrenzungen dürfen eine Höhe von 2,00 m u. eine seitliche Länge von 3,50 m nicht überschreiten. Sie sind aus dem gleichen Fassadenmaterial wie das Hauptgebäude o. aus Holz zulässig. Ist bei den Hausgruppen eine nachträgliche Errichtung von Anbauten/Wintergärten beabsichtigt, sind keine weiteren baulichen Terrassenabgrenzungen zulässig.
16. Für Nebenanlagen, Carports und Garagen ist als Material nur Holz bzw. das gleiche Fassadenmaterial wie das Hauptgebäude zulässig.
17. In allen Baugebieten darf die Sockelhöhe (Oberkante Erdgeschoßfußboden) max. 0,50 m über der angrenzenden Verkehrsfläche liegen. Ausnahmen können bis zu 1,00 m zugelassen werden.
18. Sämtliche Gebäude im Plangebiet sind mit geneigten Dachflächen zu versehen - ausgenommen Garagen, Carports u. ä. Nebenanlagen. Dabei sind sämtliche Formen geneigter Dächer zulässig. Mansarddächer sind unzulässig. Dies gilt auch für Dachaufbauten (Gauben).

In den Baugebieten 8-10 u. 23 darf eine Dachneigung von 35° nicht überschritten werden.

19. Einzelantennen für Radio- u. Fernsehempfang und privaten Funkverkehr sind unzulässig. Sämtliche Gebäude sind an das Kabelnetz anzuschließen.
20. Als Einfriedigungen zu den Verkehrsflächen sind nur Grünanpflanzungen als geschnittene Laubhecken (Hainbuche, Rotbuche) einschl. integrierter Drahtzäune ( 1,00 Höhe) zulässig. Ausnahmsweise können, zur Verstärkung der straßenraumbildenden Kanten, die Eckgrundstücke Strasseneinfriedigungen aus bis zu 1,50 m hohen Mauern aus dem gleichen Fassadenmaterial wie die Hauptgebäude errichten. Im übrigen sind "sichtbehindernde" Flecht- oder Lamellenzäune als Einfriedigungen auch zu sonstigen Grenzen in jeglicher Ausführung unzulässig, ausgenommen im Baugebiet 27.

#### Grünplanerische Festsetzungen

##### Erhaltung von Vegetationsbeständen - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

21. Im Kronenbereich und in einem zusätzlichen 1,5 m breiten Schutzstreifen der mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume und Knicks sind Abgrabungen. Geländeaufhöhungen und Versiegelungen unzulässig.
22. Der Großbaumbestand der Knicks ist zu erhalten. Überhälter dürfen nur zur Freistellung und besseren Entwicklung angrenzender Großbäume entfernt werden (fachgerechte Knickpflege). Die Strauchschicht ist zu einem knicktypischen, artenreichen Bestand zu entwickeln. Zum Schutz der Knicks ist ein beidseitiger Krautstreifen von 10 m Breite anzulegen.
23. Die zu erhaltenden Bäume, Sträucher und Knicks sind gem. DIN 18920 zu schützen und zu pflegen. Bei Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen an derselben Stelle vorzunehmen.

##### Anpflanzungsgebote - § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

24. Die am Grünzug und an den Knicks angrenzenden privaten Gartenflächen sind mit einheimischen und standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen und entsprechend der Zif. 20 einzufriedigen.
25. Innerhalb der Verkehrsflächen ist nach je 2 Parkständen, d.h. im Abstand von jeweils 19 m ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
26. Nicht überbaute Dächer von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen und begehrbar zu machen. Dabei ist eine mindestens 0,5 m starke durchwurzelbare Überdeckung herzustellen. Werden Bäume angepflanzt, muß auf einer Fläche von mindestens 12 qm je Baum die Schichtstärke 1,0 m betragen.

27. Auf offenen Stellplatzanlagen ist nach je 4 Stellplätzen ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mind. 10 qm anzulegen.
28. Wände von Carports u. Garagen sind mit Schling- u. Kletterpflanzen zu begrünen. Die Dächer von Garagen u. Carports sind mit einer extensiven flächendeckenden Begrünung herzustellen.
29. Entlang der Kirchplatzfläche sind Kaiserlinden zu pflanzen.
30. Die Immissionsschutzwand ist mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Von der Begrünungspflicht kann abgesehen werden, wenn eine Glas/Stahlrahmenkonstruktion zur Ausführung kommt.
31. Im öffentlichen Grünzug sind 20 Bäume z. T. im Einzelstand oder als Baumgruppe zu pflanzen. Ein Strauchanteil von 20 % ist auf den Flächen nicht zu überschreiten.
32. Alle im Plan und im Text festgesetzten groß- und kleinkronigen Bäume sind als heimische und standortgerechte Laubbäume zu pflanzen; Mindestpflanzqualität: Hochstamm, 3 x v. mit Ballen und mind. 18-20 cm Stammumfang. Alle festgesetzten Strauchpflanzungen sind ebenfalls aus heimischen und standortgerechten Arten zusammenzusetzen; Mindestpflanzqualität: 2 x v. Sträucher o. B.

#### Stellplätze und Nebenanlagen

33. Tiefgarageneinfahrten sind mit berankten Pergolen zu überspannen; sichtbare Außenwände sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen, dabei ist je 2,0 m Wandlänge mindestens eine Pflanze zu verwenden.
34. Offene Standplätze von Müllgefäßen sind durch Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und/oder Hecken einzugrünen.
35. Die nicht von baulichen Anlagen versiegelten Grundstücksflächen einschl. der Teile bei "Flächen für Stellplätze oder Garagen", sind flächendeckend zu begrünen. Letztere sind zu den öffentlichen Verkehrsflächen mit einem mind. 1,50 m breiten, mit heimischen standortgerechten Laubgehölzen bepflanzten Grünstreifen abzutrennen.

#### Flächenversiegelung - § 9 (1) Nr. 20 BauGB

36. Alle Wege (Fußgängerbereiche, Radwege) sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen; die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.
37. Die Fußwege innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind in wassergebundener Decke auszuführen.
38. Die Durchlässigkeit gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wieder herzustellen.

Wasserhaushalt - § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

39. Die Stellplätze auf den Baugrundstücken und im offenen Straßenraum sind mit wasserundurchlässigem Aufbau herzustellen. Sammelparkplätze sind mit Ölabscheidern zu versehen. Das Niederschlagswasser ist zu sammeln und über Regensiele zum Vorfluter zu führen.
40. Die Abführung des Oberflächenwassers von Dach-, Terrassen- und unbefahrenen Wegeflächen in das Sielnetz ist unzulässig. Das Wasser ist zu sammeln, zur Beregnung der Grünflächen zu verwenden und/oder auf dem Grundstück zu versickern.
41. Im Plangebiet dürfen keine wassergefährdenden auswasch- oder auslaugbaren Baumaterialien insbesondere zur Platz- und Wegebefestigung verwendet werden.

Zuordnungen gem. § 8a BNatSchG

42. Den Baugebieten 1-19 und 20-23 und den Planstraßen A-G werden die in der Planzeichnung festgesetzten Ausgleichsflächen und Maßnahmen gem. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB als Sammelausgleichsflächen zugeordnet. Maßstab ist der Prozentanteil der versiegelten Bauflächen/Verkehrsflächen an der Gesamteingriffsfläche.