

TEIL B: TEXT



PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 9 (1) BBauG

- 1.1 Gemäß § 1 (4 u. 5) BauNVO wird festgesetzt, daß
- in den Gebieten (4) und (10 - 15) die Ausnahmen gem. § 3 (3) BauNVO allgemein zulässig sind;
- in den Gebieten (1-3) und (5 - 9) die Ausnahmen gem. § 4 (3) 1., 2., 3. und 4. allgemein zulässig sind und 5. und 6. nicht zulässig sind. § 9 (1) 1 BBauG
- 1.2 Gemäß § 31 (1) BBauG und § 17 (10) BauNVO sind im Einvernehmen mit der Gemeinde für die Gebiete (1-7) und (11-13) Überschreitungen der im Plan festgesetzten GFZ und GRZ um max. 15 % für Einzelgrundstücke ausnahmsweise zulässig, wenn sich die Überschreitungen durch Teilung einer größeren Grundstückseinheit ergeben, die als Ganzes den Festsetzungen entsprechend bebaut wurde. § 9 (1) 1 BBauG
- 1.3 Im Einvernehmen mit der Gemeinde sind Überschreitungen der im Plan dargestellten Baugrenzen bis max. 3 m ausnahmsweise zulässig. § 9 (1) 2 BBauG
- 1.4.1 Garagen und Stellplätze sind nur auf den vorderen Grundstücksteilen (begrenzt durch die hintere Gebäudekante) und auf den im Plan gesondert ausgewiesenen Flächen zulässig. § 9 (1) 4 BBauG
- 1.4.2 Von dieser Regelung sind im Einvernehmen mit der Gemeinde in Einzelfällen Ausnahmen möglich, wenn die Wohnqualität der benachbarten Grundstücke dadurch nicht beeinträchtigt wird.
- 1.5 Im Wohngebiet (1) sind Wohnungen zu errichten, die mit den Mitteln des sozialen Wohnungsbaues gefördert werden können. § 9 (1) 7 BBauG
- 1.6.1 Die Wege A - E sowie der Grasweg sind befahrbare Wohnwege mit Nutzungsvorrecht für Fußgänger und Radfahrer. § 9 (1) 11 BBauG
- 1.6.2 Die Fußwege nordöstlich vom Gebiet (9) und zwischen den Gebieten (14) und (15) sind befahrbar für Anlieger und für Notfahrzeuge. "

1.6.3 Im Einvernehmen mit der Gemeinde sind Abweichungen bis zu 10 m von der im Plan dargestellten Lage der Verkehrsflächen und Grünflächen innerhalb der öffentlichen Fläche, der Lage der Bäume sowie der Anordnung und Verteilung der Parkplätze zulässig, wenn dabei die grundsätzliche Gliederung der öffentlichen Flächen, der zu erhaltende Baumbestand, der Umfang und die Anordnung der Neubepflanzung sowie die Gesamtzahl der Parkplätze erhalten bleiben.

1.7 In den Gebieten ①, ③ und ⑩ sind Standorte für Transformatoren-Stationen vorgesehen (vergl. Punkt 2.1.6). § 9 (1) 13 BBauG

1.8.1 Im Plan ist für das Gebiet ③ eine Fläche bezeichnet, die mit Gehrecht zugunsten der Anlieger zu belasten ist. § 9 (1) 21 BBauG

1.8.2 Im Plan sind für die Gebiete ⑤, ⑥ und ⑦ Flächen bezeichnet, die zu belasten sind § 9 (1) 21 BBauG
a) mit Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit
b) mit Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadt Norderstedt und der Deutschen Bundespost.

- 1.9 Bepflanzungen
- 1.9.1 Alle Flächen auf den Baugrundstücken, die nicht von Wegen, Grundstückseinfriedigungen und Zufahrten in Anspruch genommen werden, sind gärtnerisch zu gestalten, in Sichtdreiecken darf die Bepflanzung die Höhe von 0,7 m nicht überschreiten. § 9 (1) 25b BBauG
- 1.9.2 Auf Grundstücken, die an die öffentliche Grünanlage Moorbekpark angrenzen, sollen in diesem Grenzbereich nur standortgerechte Gehölze (z. B. Birken, Erlen, Eichen) angepflanzt werden, außer Kiefern sind Nadelgehölze jeder Art im Grenzbereich der Auenlandschaft nicht zulässig. § 9 (1) 25b BBauG
- 1.9.3 Die öffentlichen Grünanlagen im Bereich der Grünanlage Moorbekpark sind mit standortgerechten Gehölzen (z. B. Birken, Erlen, Eichen) zu bepflanzen. Bei den Pflanzungen im Randbereich zu anderen Nutzungen sind 45 % standortgerechte, wintergrüne Gehölze zu verwenden (z. B. Liguster). § 9 (1) 25b BBauG
- 1.9.4 Die Umpflanzungen der Spielplätze ist mit standortgerechten Gehölzen - vorwiegend Sträuchern - ohne giftige Teile vorzunehmen. § 9 (1) 25b BBauG
- 1.9.5a Die Bepflanzung der Wege ist mit kleinkronigen, hochstämmigen einheimischen Baumreihen oder Alleen auszuführen. § 9 (1) 25b BBauG
- 1.9.5b Die Bepflanzung der Erschließungsstraßen ist in Baumreihen oder Alleen als Hochstamm mit heimischen Großbäumen auszuführen (Eichen-Hainbuchen-Gesellschaft). § 9 (1) 25b BBauG
- 1.9.5c Straßenbegleitende Knicks sind mit standortgerechten Gehölzen auszuführen (z. B. Hainbuchen, Haselnuß, Hartriegel). § 9 (1) 25b BBauG
- 1.9.6 Die Tiefgaragenzufahrten sind mit Kletterpflanzen zu überspannen. § 9 (1) 25b BBauG
- 1.9.7 Die Freiflächen auf den Tiefgaragen sind außerhalb des Terrassenbereiches mit einer differenzierten Bepflanzung zu versehen - ca. 5 % Bäume, ca. 45 % Sträucher und ca. 35 % Rasenfläche. § 9 (1) 25b BBauG
- 1.9.8 Vorhandene Bäume und Sträucher sind zu schützen und zu pflegen gem. DIN 18920. § 9 (1) 25b BBauG
- 1.10 In den Gebieten, in denen öffentlich geförderte Wohnungen gebaut werden sollen, kann die festgesetzte Geschosßzahl ausnahmsweise um ein Geschosß überschritten werden, wenn das zusätzliche Geschosß im Dachbereich liegt, die GFZ nicht überschritten wird und die Fläche des zusätzlichen Geschosses 2/3 des darunter liegenden Geschosses nicht wesentlich überschreitet. § 31 (1) BBauG

Diese Ausnahme gilt nicht für das Gebiet ①.

1.11 Im Gebiet ① sind für die Bebauung Maßnahmen zur Reduzierung der Lärmimmission auf den Planungsrichtpegel der DIN 18005 (Vornorm vom April 1976) nach der DIN 4109 in Verbindung mit den Richtlinien für bauliche Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm zu ergreifen.

§ 9 (1) 24 BBauG

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN GEM. § 1 1. DVO zum BBauG i.V.m. § 1 Gesetz über baugestalterische Festsetzungen

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

2.1.1 In den Gebieten ②, ⑪, ⑫ und ⑬ sind Satteldächer und versetzte Dächer mit einer Neigung von 15° - 36° zulässig.

2.1.2 In den Gebieten ⑭ und ⑮ sind Satteldächer, versetzte Dächer und Pultdächer mit einer Neigung von 15° - 26° zulässig.

2.1.3 In den Fassadenflächen ist die hausweise Gliederung der Blöcke (beim Geschosßbau) oder Hausgruppen (bei Reihenhäusern) ablesbar zu machen (Anordnung der Fenster).

2.1.4 Die Fassadenflächen sowie Einfriedigungsmauern der Gebäude sind in rotem Ziegelwerk auszuführen.

2.1.5 Garagen- oder Carport-Anlagen sind im gleichen Material wie die Gebäude, deren Einfriedigungen oder in Holz herzustellen.

2.1.6 Trafostationen sind nicht störend in die Bebauung zu integrieren.

2.1.7 Stirnseiten von Hauszeilen und von Vorsprüngen müssen durch Fenster, Loggien oder ähnliche Fassadenelemente, durch Abstaffelungen, Anordnung von Carports, Bepflanzungen o.ä. gegliedert werden.

2.1.8 Abfallbehälter sind in Müllboxen geruchfrei unterzubringen und in die Einfriedigungen der Freiflächen zu integrieren.