

1. Nutzungsbeschränkungen**1.1 In allen Gewerbegebieten sind unzulässig:**

- Wohnnutzungen in jeder Form
- Großhandelsbetriebe, Einkaufszentren und Verbrauchermärkte, sowie Verkauf ab Lager oder von Retourenwaren
- Vergnügungsgaststätten, insbesondere Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 331 der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Verkehrsflächen, Vorführ- und Verkaufsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist
- Lagerplätze.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO, § 8 BauNVO)

1.2 In allen Gewerbegebieten sind ausnahmsweise zulässig:

- Einzelhandelsbetriebe, die der Versorgung des Gewerbegebiets dienen, bis zu einer Verkaufsfläche von insgesamt 1500 qm (bezogen auf das gesamte Plangebiet)
- Anlagen für sportliche Zwecke, die auf den Betrieb des Gewerbegebiets ausgerichtet sind
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO, § 8 BauNVO)

1.3 Im Gewerbegebiet C4 sind ausnahmsweise zulässig:

- Lagerplätze.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO, § 8 BauNVO)

1.4 Im Gewerbegebiet C4 sind unzulässig:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO, § 8 BauNVO)

1.5 In den Gewerbegebieten D1, D2, D3 und F sowie im Baufeld D4 in einem 80 m breiten Streifen südlich der Ohechaussee sind unzulässig:

- Betriebe für die Gastronomie, die überwiegend auf motorisierte Kunden ausgerichtet sind (z.B. Drive-In-Restaurants)
- Tankstellen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO, § 8 BauNVO)

1.6 In den Sondergebieten „Luftfracht“ sind nur Lagerhallen, Lagerflächen, Büros und Zolleinrichtungen zulässig, die der Luftfracht dienen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung**2.1 Eine Überschreitung der den Gewerbeerschließungsstraßen zugewandten Baugrenzen um bis zu 2,00 m ist zulässig, wenn Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien zum Einsatz kommen.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

2.2 Im Einzelfall können die festgesetzten Gebäudehöhen von untergeordneten Gebäudeteilen um bis zu 3,50 m überschritten werden, wenn Belange des Luftverkehrs dem nicht entgegenstehen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 6 BauNVO)

2.3 Garagen in Vollgeschossen sind nicht auf die zulässige Geschosflächenzahl anzurechnen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 21a Abs. 4 Nr. 3 BauNVO)

3. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**3.1 Die Fläche GFL 1 wird mit Fahrrechten zugunsten der Anlieger in den Baufeldern D1 und D4 und Leitungsrechten zugunsten der Stadt Norderstedt belastet.**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

3.2 Die Fläche GFL 2 wird mit Fahrrechten zugunsten der Anlieger im Baufeld C4 und Leitungsrechten zugunsten der Stadt Norderstedt belastet.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

3.3 Die Fläche GFL 3 wird mit Leitungsrechten und Fahrrechten zugunsten der Stadt Norderstedt, sowie mit Fahrrechten zugunsten der Anlieger belastet. Anlieger sind die Nutzungsberechtigten des Flurstück 1/3 der Flur 2 der Gemarkung Garstedt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

3.4 Die Fläche GFL 4 ist mit Fahrrechten für die Anlieger belegt. Anlieger sind die Nutzungsberechtigten des Flurstückes 1/3 der Flur 2 der Gemarkung Garstedt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

3.5 Die Fläche GFL 5 wird mit Fahrrechten für die Anlieger belastet. Anlieger sind die Nutzungsberechtigten der Flurstücke 16/1, 16/2, 16/3, 14/3, 14/4, 14/5, 14/6, 14/7, 14/8, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 49/2, 53 und 57/2 der Flur 2 der Gemarkung Garstedt. Die Fläche GFL 5 wird mit Leitungsrechten zu Gunsten der Global Connect AG belastet und umfasst die Befugnis die unterirdische Leitung zu unterhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

3.6 Die Fläche GFL 6 wird mit Fahrrechten zugunsten der Nutzungsberechtigten der Baufelder A und B belastet.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

3.7 Die Fläche GFL 7 wird mit Gehrechten für die Stadt Norderstedt zugunsten der Allgemeinheit und mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt Norderstedt belastet.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

3.8 Die Fläche GFL 8 wird mit Fahrrechten zugunsten der Nutzungsberechtigten des Flughafens Hamburg belastet.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

3.9 Die Fläche GFL 9 wird mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt Norderstedt, mit Gehrechten für die Stadt Norderstedt zugunsten der Allgemeinheit und mit Fahrrechten zugunsten der Anlieger belastet. Anlieger sind die Nutzungsberechtigten des Gewässers auf den Flächen mit den Flurstücksnummern 47/13 und 77/4 der Flur 3 der Gemarkung Garstedt.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

3.10 Innerhalb der Fläche GFL 6 sind an maximal zwei Stellen Durchfahrten zwischen den Baufeldern A und B, mit einer Fahrbahnbreite von jeweils max. 4 m und einer Gesamtbreite von zusammen höchstens 15 m zulässig. Die Querungsmöglichkeiten für die All-

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan 245 – Norderstedt –

Stand: 12.03.2004

- 6.2 In einem 15 m breiten Streifen des vorhandenen Moorbirken-Waldes westlich des Baufeldes A, sowie des Birken-Weiden-Bruchwaldes südlich des Baufeldes A, sind die Bäume regelmäßig alle 10-15 Jahre auf den Stock zu setzen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 6.3 Einfriedungen, bauliche Anlagen und Nebenanlagen, sowie jeglicher Bau-, Fahr- und Lagerbetrieb sind innerhalb der gesetzlich geschützten Biotopflächen nach § 15a LNatSchG nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 6.4 Innerhalb geschützter Biotopflächen sind das Relief und der Boden zu erhalten. Höhenveränderungen, Bodenverdichtungen und -versiegelungen sind nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 6.5 Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmenflächen zum Schutz von Natur und Landschaft entlang der Niendorfer Straße sind gewerbegebietsseitig vor Baubeginn abzufrieden und von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 6.6 Die Maßnahmenflächen zum Schutz von Natur und Landschaft entlang der Niendorfer Straße sind gegenüber den baulich genutzten Grundstücksflächen dauerhaft abzufrieden und als Wiesenfläche gemäß den Zielen des GOP zu entwickeln und zu erhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 6.7 Innerhalb der Maßnahmenflächen zum Schutz von Natur und Landschaft entlang der Niendorfer Straße ist das Relief und der Boden zu erhalten. Höhenveränderungen wie Abgrabungen oder Aufschüttungen sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 6.8 Die als extensives Grünland festgesetzten Flächen sind als ein- bis zweischürige Wiese gemäß den Zielen des GOP zu entwickeln und zu erhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 6.9 Auf der Maßnahmenfläche parallel zum Scharpenmoorgraben ist ein naturnaher Gehölzbestand aus heimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern aufzubauen und der natürlichen Entwicklung zu überlassen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 6.10 Die Maßnahmenflächen im Randbereich der Rugenwedelsau sind als Gewässerrandstreifen gemäß den Zielen des GOP zu entwickeln.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 6.11 Im Plangebiet dürfen nur Natriumdampf-Niederdruck- oder ersatzweise Natriumdampf-Hochdrucklampen Verwendung finden. Es sind vorzugsweise Planflächenstrahler zu verwenden.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 6.12 Für die Eingriffe des B-Plans Nr. 245 werden die folgenden planexternen Ausgleichsflächen und -maßnahmen festgesetzt:
a) Naturschutzrechtlicher Ausgleich:
Fläche 1: Flurstück 39/5, Flur 8 der Gemarkung Garstedt, Flächengröße: 115.890 m² / Ausgleichsflächenwert: 115.890 m²
Fläche 2 (Glasmoorprojekt der Stiftung Naturschutz): Das Ausgleichsdefizit aus dem Sonder- und Gewerbegebiet wird durch Renaturierungsmaßnahmen in einer Höhe von € 657.714 im Glasmoor kompensiert. Diese Maßnahmen werden dem B-Plan Nr. 245

Textliche Festsetzungen

Bebauungsplan 245 – Norderstedt –

Stand: 12.03.2004

zugeordnet und durch einen Vertrag konkretisiert.
Fläche 3: Anteilig Flurstücke 34/1 und 34/11 Flur 8 der Gemarkung Garstedt, Flächengröße: 24.814 m² / Ausgleichsflächenwert 24.814 m²
b) Waldersatz:
Fläche 1: Flurstück 39/5, Flur 8 der Gemarkung Garstedt (anteilig), Flächengröße: 109.200 m²
(§ 1a BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7. Pflanzbindungen und Pflanzflächen

- 7.1 Auf den Bauflächen sind alle Einfriedungen, die an öffentliche Grünflächen angrenzen, zu begrünen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 7.2 Freistehende Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sind, soweit sie von öffentlichen Flächen einsehbar sind, in voller Höhe einzugrünen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 7.3 Für die als Anpflanzungs- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden:
Bäume: 3 x verpflanzt, mit Ballen, 18-20 cm Stammumfang
Sträucher: 2 x verpflanzt, 60/100 cm
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 7.4 Die neu anzulegenden Knicks sind wie folgt herzustellen:
Der Knickwall ist mit einer Schilfbreite von 2,5 m, einer Kronenbreite von 1,0 m und einer Wallhöhe von mindestens 1,0 m über Gelände herzustellen (Arten und Qualitäten zur Bepflanzung: vgl. GOP). Im direkt angrenzenden Bereich zur Befestigungsanlage der Start- und Landebahn des Flughafens sind auf den feuchten und grundwasser-nahen Standorten auch ebenerdige Anpflanzungen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 7.5 Für die festgesetzte Anpflanzung von Einzelbäumen entlang der Straßen sind heimische, großkronige Laubbaumarten (Arten und Qualitäten vgl. GOP) zu verwenden. Die Anpflanzung von Einzelbäumen kann mit Rücksicht auf die Grundstückszufahrten vorgenommen werden. Die festgesetzte Anzahl von Bäumen pro Straßenabschnitt ist jedoch einzuhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 7.6 Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist auf den:
- Baufeldern C1, C2, D1, D2 und D3 je 6 Stellplätze
- Baufeldern C3, D4, E und F je 8 Stellplätze
- Baufeldern A, B und C4 je 10 Stellplätze
ein mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen (Arten und Qualitäten: vgl. GOP).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- 7.7 Im Kronenbereich aller neu zu pflanzenden Bäume im Straßenraum und auf den Grundstücken sind offene Vegetationsflächen von mindestens 10 qm herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern (Rammenschutz). Dabei muss eine Mindestbreite von 2,0 m durchwurzelbaren Raumes gewährleistet sein. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

- 8.9 Dauerhafte Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen sind im Kronenbereich (Kronentraufbereich plus 2 m) festgesetzter Bäume, mit Ausnahme der Darstellung im Entwurfsplan, unzulässig. Die Kronentraufbereiche sind außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen zu sichern und von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- 8.10 Ver- und Entsorgungsleitungen sind außerhalb der Wurzelbereiche zu erhaltender Gehölze zu verlegen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- 8.11 Erforderliche Schnittmaßnahmen in der Baumkrone, Wurzelbehandlungen sowie die Behandlung von Schäden am Stamm dürfen ausschließlich durch einen qualifizierten Baumpfleger durchgeführt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- 8.12 Die als „entfallend“ gekennzeichneten, geschützten Bäume dürfen nur im Falle
- einer Bebauung,
 - bei Maßnahmen die im Zusammenhang mit einer Bebauung erforderlich werden, oder
 - bei sonstigen im Bebauungsplan ausdrücklich vorgesehenen Maßnahmen
- beseitigt werden; sie sind ansonsten zu erhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- 8.13 Die Baustellenzufahrt darf nur über die gekennzeichneten Zufahrten – von der Ohechaussee und der Niendorfer Straße – erfolgen. Baustellenzufahrten im Bereich der festgesetzten Baumbestände, sowie durch die festgesetzten Redder, sind nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

9. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz)

- 9.1 Die Außenbauteile (Außenwände, Fenster, Lüftungsanlagen etc.) von Arbeitsräumen die dem Aufenthalt von Menschen dienen (Bürräume, Sozialräume, Seminarräume etc.) und in den Lärmschutzzonen 1 und 2 des Hamburger Flughafens liegen, sind entsprechend der Verordnung über bauliche Schallschutzanforderungen nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (vom 5. April 1974, BGBl I 1974, 903) zu schützen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 9.2 In den Baugebieten D, E und F darf der Immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel nachts 50 dB(A)/m² nicht überschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 9.3 In den Baugebieten A, B und C darf der Immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel nachts 53 dB(A)/m² nicht überschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

10. Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

- 10.1 Auf den besonders gekennzeichneten Fläche sind bei Eingriffen in den Untergrund (z. B. Erdarbeiten, Rohrverlegungsarbeiten etc.) standortspezifische Untersuchungen unter gutachtlicher Begleitung durchzuführen. Sie sind gutachtlich zu überwachen und zu dokumentieren.

(§ 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB)

11. Bauordnungrechtliche Festsetzungen

- 11.1 Werbeträger sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Im Einzelfall sind Hinweisschilder auf ortsansässige Betriebe innerhalb der privaten Bauflächen ausnahmsweise zulässig. Großwerbetafeln, sowie Werbeanlagen oberhalb der Dachkante sind unzulässig. Lichtwerbungen dürfen die Flug- und Verkehrssicherheit nicht gefährden. Alle Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO)

- 11.2 In der Anbauverbotszone der Ohechaussee zwischen der neuen Fahrbahnkante und den anliegenden Baugrenzen der Baufelder D, E, und F sind Werbeanlagen in Form von Fahnen, Tümen und Masten unzulässig.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO)

- 11.3 In den Gewerbegebieten D1, D2 und D3 sind an den der Erschließungsstraße zugewandten Grundstücksseiten Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Ausnahmen für sicherheitssensible Betriebe können zugelassen werden.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO)

- 11.4 Zwischen den überbaubaren Grundstücksflächen der Baufelder A und B sind gemäß Lagedarstellung im Teil A – Planzeichnung – zwei Bauwerkverbindungsbrücken zulässig. Für die Bauwerkverbindungsbrücke A wird eine lichte Höhe von mindestens 9 m und ein Querschnitt von maximal 4 m mal 4 m festgesetzt. Für die Bauwerkverbindungsbrücke B wird eine lichte Höhe von mindestens 5 m und ein Querschnitt von maximal 2 m mal 3 m festgesetzt. Von der im Teil A – Planzeichnung – dargestellten Lage der Bauwerkverbindungsbrücken kann seitwärts um bis zu 5,50 m abgewichen werden. Die Seitenwände und die Abdeckung der Bauwerkverbindungsbrücken zwischen den Baufeldern A und B sind in transparentem Material (z.B. Glas) auszuführen.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO)

Hinweis

Bei der Grundstücksvergabe werden weitere Regelungen eines Gestaltungsrahmens privatrechtlicher Vertragsbestandteil.