

BEGRÜNDUNG

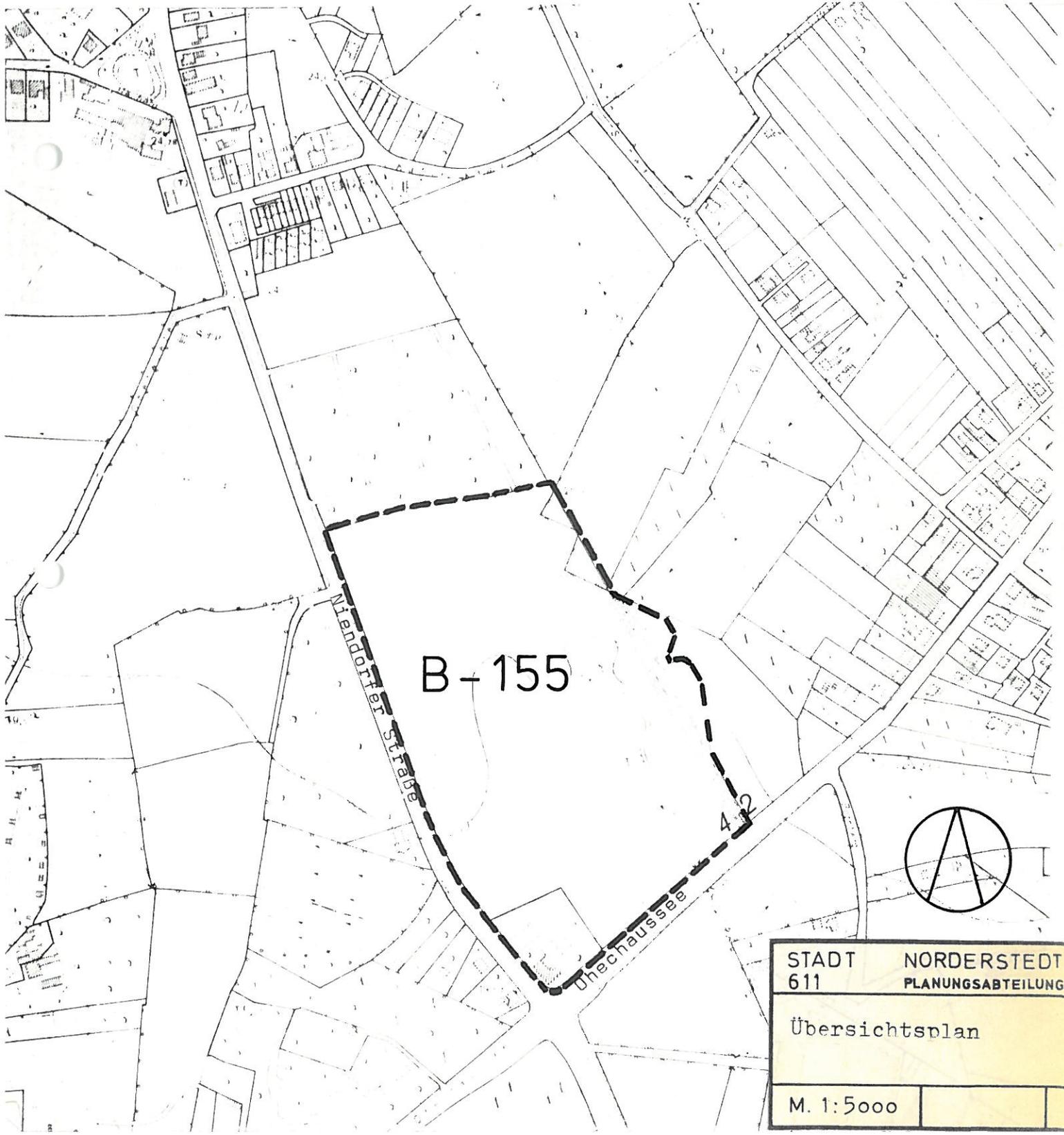
zum

Bebauungsplan Nr. 155

-Norderstedt-

Gebiet: Gewerbegebiet Niendorfer Straße

Stand: 10.08.1982



| | |
|----------------|----------------------------------|
| STADT 611 | NORDERSTEDT PLANUNGSABTEILUNG |
| Übersichtsplan | |
| M. 1:5000 | |

1. Rechtliche Grundlagen

| | |
|------------------------------|---|
| FNP'75 | Der Bebauungsplan Nr. 155 -Norderstedt- ist aus dem mit Erlaß des Innenministers des Landes Schleswig-Holstein vom 13.7.78 teilweise vorweggenehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Norderstedt (FNP'75) entwickelt worden. Dieser stellt für den Bereich des Plangebietes gewerbliche Bauflächen dar. Das Plangebiet liegt in dem vorweggenehmigten Teilbereich und wird von den Auflagen nicht berührt. |
| BBauG (1976) BBauG (1979) | Das Aufstellungsverfahren und der Inhalt des B-Planes Nr. 155 richten sich nach den Bestimmungen des Bundesbaugesetzes (BBauG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 10.8.1976 (BGBl. I S. 2256), in Verbindung mit Artikel 1 des Gesetzes zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionsvorhaben im Städtebaurecht (Beschleunigungsnovelle) vom 6.7.1979 (BGBl. I S. 949) sowie der |
| BauNVO (1977) | Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15.9.1977 (BGBl. I S. 1763). |
| PlanZVO (1965) | Für die Darstellung des Planinhaltes werden die in der Anlage zur Planzeichenverordnung (PlanZVO) vom 19.1.1965 (BGBl. I S. 21) enthaltenen Darstellungsarten angewendet. |

2. Lage im Stadtgebiet und Bestandsnutzung

| | |
|-----------------------------------|---|
| Ortsteil Garstedt Nettelkrögen | Der B-Plan Nr. 155 (Gewerbegebiet Niendorfer Straße) ergänzt die im Südwesten des Stadtgebietes (Ortsteil Garstedt) innerhalb der Lärmschutzzone II des Verkehrsflughafens Hamburg- Fuhlsbüttel gelegenen gewerblichen Bauflächen des Gewerbe- und Industriegebietes Nettelkrögen. |
| Gebietsbegrenzung | Das Plangebiet wird im Süden von der Ohechaussee (B 432) und im Westen von der Niendorfer Straße begrenzt. Durch die Anbindung an die Hauptverkehrsstraßen kann das Gebiet erschlossen werden, ohne das innerörtliche Verkehrsnetz wesentlich mehr zu belasten. Durch die Tatsache, daß der Bereich des B 155 im Norden von einem vorhandenen Kleingartengelände (Kolonie Moorkamp) und im Osten durch landwirtschaftliche Nutzfläche begrenzt wird, ist ein Schutzabstand zur nächsten Wohnbebauung vorhanden und gemäß den Darstellungen des FNP'75 auch gesichert: Die Kleingartenanlage soll erhalten bleiben; das östlich gelegene Acker- und Weideland soll zu einem späteren Zeitpunkt als öffentliche |
| Schutzabstand | |

Grünfläche in den geplanten Scharpenmoorpark einbezogen werden.

Eine zusammenfassende Darstellung für das Plangebiet und seine Randbereiche ist im Erläuterungsbericht des FNP'75 enthalten.

Bestandsnutzung

Vor Aufstellung des B-Planes ist das ehemals landwirtschaftlich genutzte Gelände bereits teilweise mit Genehmigung durch die zuständige Behörde des Kreises Segeberg (untere Landschaftspflegebehörde) mit Füllboden aufgehöht worden. In diesem Bereich ist während der Planaufstellung eine Baustoffgroßhandlung mit Ausstellung und Freilager im Bau. Dieses Vorhaben wurde im Außenbereich nach Abstimmung mit den in Aussicht genommenen Festsetzungen des B-Planes Nr. 155 im Einvernehmen mit der Stadt Norderstedt und mit Zustimmung des Innenministers des Landes Schleswig-Holstein als höhere Verwaltungsbehörde genehmigt. Die Restflächen des Plangebietes werden zur Zeit der Planaufstellung noch landwirtschaftlich genutzt oder liegen brach. Das Gelände liegt etwas unterhalb des Niveaus der Niendorfer Straße, ist überwiegend eben, wird von einem Entwässerungsgraben (Scharpenmoorgraben) durchzogen, enthält in seinen Randbereichen einige Knicks und inmitten des Plangebietes wenige Einzelbäume, die unter die Verordnung des Kreises Segeberg zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Norderstedt (Baumschutzverordnung) vom 1.11.1978 fallen.

Topographie und Vegetation

3. Art und Maß der baulichen Nutzung

Gewerbegebiet

Das Plangebiet soll als Gewerbegebiet (GE-Gebiet) im Sinne von § 8 BauNVO der Unterbringung von nicht erheblich belastigenden Gewerbebetrieben dienen.

Zulässige Betriebe

Dazu zählen insbesondere Betriebe für produzierendes Gewerbe, Werkstätten, Lagerhäuser, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude. Auch Tankstellen sind allgemein zulässig.

Bekannte Vorhaben

Für 2 Baugrundstücke sind folgende Nutzungen geplant:

- Die Ford Investitions-GmbH strebt den Neubau eines Autohauses mit Verkauf und Reparatur an.
- Die Aufbaugemeinschaft Nord (Fa.Opel) plant einen Kfz-Betrieb mit Ausstellung, Ersatzteillager, Werkstatt und Lackiererei.

Schallschutz

Um eine mögliche Beeinträchtigung durch Lärm von den Gewerbebetrieben für die nördlich angrenzende Kleingartenanlage und die etwa 140 m östlich beginnende Wohnbebauung auf ein vertretbares Maß zu reduzieren, sind nur Betriebe und Anlagen mit folgenden äquivalenten Dauerschallpegeln zulässig:

| | tags | nachts |
|------------------------------|-----------|-----------|
| Zone I (Baugebiet A) | 60 dB (A) | 45 dB (A) |
| Zone II (Baugebiete B und C) | 65 dB (A) | 50 dB (A) |

Gegenüber der Vornorm DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau (1971) - liegen diese Werte in der Zone I um 5 dB (A) (tags) bzw. 10 dB (A) (nachts) und gegenüber dem Entwurf der DIN 18005 (1976) um 5 dB (A) (tags) bzw. 5 dB (A) (nachts) tiefer als die für Gewerbegebiete zulässigen Werte.

Bei der Ansiedlung von Betrieben im Plangebiet wird das Gewerbeaufsichtsamt durch die untere Bauaufsichtsbehörde zur Überprüfung des Immissionsschutzes gemäß Bundesimmissionsschutzgesetz eingeschaltet.

Werkswohnungen

Ausnahmsweise sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zugelassen.

Die Zahl der danach zulässigen Wohneinheiten wird durch Festsetzung von der Größe des Betriebsgrundstückes abhängig gemacht.

Nicht zulässige Betriebe

Weiterhin sind zur Sicherung vor unerwünschten Emissionen solche Anlagen, die gemäß § 2 der Vierten Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes einem förmlichen Genehmigungsverfahren unterliegen, - auch soweit sie gemäß § 8 BauNVO in einem Gewerbegebiet zulässig wären - durch Festsetzung im Planbereich ausgeschlossen.

Im Baugebiet B und im östlichen Teilbereich des Baugebietes C ist mit Rücksicht auf die nur ca. 150 m entfernte Wohnbebauung an der Ohechaussee im Baugenehmigungsverfahren sicherzustellen, daß nur Gewerbebetriebe oder Anlagen zugelassen werden, die keine überhöhten Immissionen befürchten lassen. Gemäß Stellungnahme der Gewerbeaufsicht zum Bebauungsplan vom 25.01.80 sollten hier die baulichen Anlagen für Lager, Büro und Sozialraum an die östliche Grundstücksgrenze gesetzt werden, um eine zusätzliche Abschirmung zu erreichen.

Maß der baulichen
Nutzung

Das im Plangebiet zulässige Maß der baulichen Nutzung wird neben Grundflächenzahl (GRZ) und Geschosßflächenzahl (GFZ) durch die zulässige Bauhöhe (Trauf- und Firsthöhe) definiert.

Luftverkehrsgesetz

Etwa die westliche Hälfte des Plangebietes liegt innerhalb der Bauschutzbereichsgrenze gemäß Luftverkehrsgesetz.

Bauhöhe

Die vorgesehenen Obergrenzen der Bauhöhen liegen unterhalb des aus Sicherheitsgründen zulässigen Maßes. Die Bauhöhen wurden zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, insbesondere im Hinblick auf die nördlich und östlich angrenzende Freiraumnutzung (Kleingartenanlage, öffentliche Grünflächen) und in Abstimmung mit den Festsetzungen des südöstlich angrenzenden Gewerbegebietes Nettelkrögen beschränkt.

Die Festsetzungen erlauben es, Betriebs- und Lagergebäude von 7,5 - 16,0 m Firsthöhe bzw. Büro- und Verwaltungsgebäude bei gleicher Höhenfestsetzung von zwei bis vier Vollgeschossen zu errichten.

Das zur Zeit im Plangebiet im Bau befindliche Vorhaben (siehe Seite 2) liegt innerhalb dieser Grenzwerte.

Bauweise

Es wird nicht für erforderlich gehalten, zur Sicherung der städtebaulichen Ordnung eine Bauweise gemäß § 22 BauNVO festzusetzen. Jedoch werden Minimalfestsetzungen zur Ordnung durch die Baugrenzen und die Stellung der Frontseiten von baulichen Anlagen vorgegeben.

4. Verkehrsanlagen

4.1 Äußere Verkehrserschließung

Ohechaussee (B 432)

An der südlichen Grenze des B-Planes Nr. 155 verläuft die Ohechaussee (B 432), die zum übergeordneten Straßennetz gehört. Sie verbindet das Plangebiet mit der Bundesautobahn (BAB A 7) Richtung Hamburg bzw. Richtung Flensburg, mit Abzweigung nach Kiel (A 215), ohne daß die Verkehre von bzw. zur Autobahn bebautes Gebiet tangieren.

Anschluß an BAB A 7

Niendorfer Straße (GIK 155)

Die Niendorfer Straße liegt am Westrand des B-Planes Nr. 155. Sie kreuzt in Richtung Süden die B 432 und führt in nördlicher Richtung zum alten Dorfgebiet Garstedt. Sie wird dort in den Friedrichsgaber Weg überführt. Von der Niendorfer Straße aus zweigt die innere Erschließungsstraße für den B-Plan Nr. 155 ab.

4.2 Innere Erschließung und Straßenausbauplanung

Erschließungs- straße

Die Erschließungsstraße für das Plangebiet wird als Stichstraße ausgebildet. Die Zufahrt zu den Grundstücken erfolgt - mit Ausnahmen - von der Erschließungsstraße aus. Die Ausnahmen sind einzeln im Bebauungsplan festgesetzt.

Ausbau der Niendorfer Straße

Die Niendorfer Straße erhält eine Linksabbiegespur (LA-Spur). Der Einmündungsbereich Erschließungsstraße/Niendorfer Straße wird gem. RAL 1976 Abb. 38, jedoch ohne Verkehrsinsel in der untergeordneten Straße, ausgebildet. Außerdem wird der jetzt vorhandene Gehweg an der Ostseite des B-Planes Nr. 155 durch einen getrennten Geh- und Radweg ersetzt.

Zufahrten von der
Niendorfer Straße

Das nördlich gelegene Grundstück erhält eine zusätzliche Zufahrt (Ein- und Ausfahrt) von der Niendorfer Straße. Die LA-Spur in der Niendorfer Straße wird soweit nach Norden verlängert, daß diese Grundstückszufahrt auch über die LA-Spur zu erreichen ist.

Das Grundstück 41/6 an der Südwestecke des B-Planes Nr. 155 besitzt zur Zeit eine Grundstückszufahrt (Ein- und Ausfahrt) von der Niendorfer Straße. Diese Zufahrt muß erhalten bleiben, wird jedoch zur Vergrößerung des Abstandes von der Kreuzung B 432 / Niendorfer Straße soweit wie möglich nach Norden verlegt und mit einer Zufahrt des nördlich angrenzenden Grundstückes (hier nur Einfahrt) zusammengefaßt.

Notweg

Die mit Fahr- und Leitungsrechten belegte Fläche im Südosten des Gewerbegebietes dient gleichzeitig als Notzufahrt für das Gewerbegebiet.

4.3 Ruhender Verkehr

Stellplätze

Die erforderlichen Stellplätze zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs auf den Baugrundstücken sind im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Betriebe, die dem Verkauf und/oder Wartung und Reparatur von Kraftfahrzeugen dienen, sowie solche, die für den Verkauf durch Schaufensterflächen werben, müssen einen Teil der erforderlichen Stellplätze auch außerhalb der Geschäftszeit der Öffentlichkeit zugänglich machen, da hier auch in dem übrigen Zeitraum mit Besucher- und Kundenverkehr zu rechnen ist. Um eine ungeordnete bzw. über das jeweilige Baugrundstück verstreut angeordnete Anlage von Stellplätzen auszuschließen, wurden Textfestsetzungen getroffen. Diese liegen im Interesse eines geordneten Städtebaus, nehmen jedoch gleichzeitig Rücksicht auf betriebliche Belange.

Öffentliche Parkplätze

Für öffentliche Parkplätze werden entlang der Erschließungsstraße beidseitig Längsparkstreifen angeordnet.

Bei der inneren Erschließungsstraße für das Gewerbegebiet handelt es sich um eine Sackgasse. Zu Zeiten, in denen die Betriebe geschlossen haben und daher deren Stellplätze für Besucher nicht zur Verfügung stehen, können unbedenklich in dieser Erschließungsstraße mehr Fahrzeuge abgestellt werden, als es z. Zt. durch Festsetzung von Parkplätzen vorgesehen ist. Zu diesen Zeiten ist eine Behinderung des Verkehrs durch abgestellte Fahrzeuge nicht zu befürchten.

Im übrigen ist davon auszugehen, daß die ansässigen Firmen aus eigenem Interesse bereit sind, auch außerhalb der Geschäftszeiten einen Teil der auf ihren Betriebsgrundstücken vorhandenen Stellplätze für die Öffentlichkeit zugänglich zu halten, um so den Besuchern außerhalb der Geschäftszeit den Zugang zu den Schaufensterflächen zu ermöglichen.

4.4 Übrige Verkehrsarten

Öffentlicher
Personennahverkehr
(ÖPNV)

Das Plangebiet wird über zwei Buslinien des HVV an das öffentliche Nahverkehrsnetz angeschlossen. Es erfolgt zum einen ein Anschluß an das Norderstedter Verkehrsnetz (Ortsteil Garstedt, Herold-Center mit Bus-Bahnhof, Rathaus Harksheide) und den Norderstedter Nachbarraum (U-Bahnhof Norderstedt-Garstedt, Alsternordbahn), zum anderen ein Anschluß über das Gewerbegebiet Nettelkrögen an den direkt benachbarten Hamburger Raum (Gewerbegebiet Essener Straße, U-Bahn-Linie 1, Langenhorn-Markt).

Geh- und Radwege

Geh- und Radwege werden beidseitig an der Erschließungsstraße im B-Plangebiet vorgesehen.
Ein auf der Ostseite der Niendorfer Straße vorhandener Radweg bleibt erhalten und wird im Bereich der Abbiegespur verlegt.

Erholungswege

Aus westlicher Richtung führt ein Wanderweg über die Erschließungsstraße, dann als getrennter Weg aus dem B-Plangebiet hinaus über eine Brücke in den zukünftigen Scharpenmoorpark. Dieser Wanderweg verläuft nicht wie im Landschaftsplan der Stadt Norderstedt (Blatt 10) am Nordrand des Gewerbegebietes, sondern ist nach Süden verschoben, da er gleichzeitig Erholungsweg für die im Gewerbegebiet Beschäftigten sein soll. Im Zusammenhang mit der Planung des Scharpenmoorparkes soll geprüft werden, ob dieser Weg auch für Radfahrer nutzbar gemacht werden soll.

5. Ver- und Entsorgung

Wasser, Gas, Strom

Die Versorgung der Betriebe im B-Plangebiet mit Trinkwasser, Gas und elektrischer Energie erfolgt durch die Stadtwerke Norderstedt GmbH. über das vorhandene Leitungsnetz.

Für die Entwässerung des Gebietes wird eine Trennkanalisation errichtet.

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt durch Schmutzwasserkanäle, die vorhanden sind oder im Rahmen der Erschließung hergestellt werden, zum Schmutzwasserpumpwerk Nettelkrögen mit Übergabe an die Freie und Hansestadt Hamburg.

Regenwasser

Regenrückhalte-
becken

Abfallbeseitigung

Erhaltung von
Knicks

Pflicht zum An-
pflanzen von Sträu-
chern und Bäumen

Einzelbäume

Die Oberflächenentwässerung erfolgt über Regenkanäle in den Scharpenmoorgraben. Der innerhalb des B-Plangebietes liegende Teil des Scharpenmoorgrabens wird aufgehoben. Zur schadlosen Abführung des Oberflächenwassers wird ein Rückhaltebecken erstellt und in den Planbereich einbezogen. Die Aufhebung des Grabens und die Errichtung des Rückhaltebeckens werden im Rahmen der Erschließung durchgeführt; die wasserbehördliche Genehmigung wird gesondert eingeholt.

Die Mülleinsammlung erfolgt durch die Stadt Norderstedt. Die Müllbeseitigung liegt in der Zuständigkeit des Kreises Segeberg.

6. Landschaftspflege

Die vorhandenen und erhaltenswerten Bäume werden, soweit es möglich ist, als "zu erhalten" festgesetzt. Die Knicks am nördlichen Plangebietsrand bilden eine natürliche Begrenzung der gewerblichen Nutzung gegenüber der Erholungsnutzung durch die bestehende Vegetation. Am Ostrand des Plangebietes wird die Beseitigung von Knicks und Bäumen auf den überbaubaren gewerblichen Bauflächen zugelassen. Zur Abgrenzung der gewerblichen Nutzung gegenüber der geplanten Erholungsnutzung wird am östlichen Plangebietsrand ein Ersatzknick festgesetzt. Soweit die vorgesehenen Verkehrsanlagen und die ausgewiesenen gewerblichen Bauflächen die Beseitigung von Knicks und Bäumen unumgänglich machen, wird die Ausnahmebewilligung nach § 19 Abs. 3 LPflegeG bei der unteren Landschaftspflegebehörde gleichzeitig mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Aufstellungsverfahren gem. § 2 Abs. 5 BBauG beantragt. Die Darstellung der zu erhaltenden und zu beseitigenden Knicks erfolgt in Beiblatt 1 und 2.

Die Pflanzungen sollen aus Gehölzen der an diesem Standort natürlich vorkommenden Vegetation aufgebaut werden, und zwar aus der Eichen-Birken- und Buchengesellschaft.

Neu anzupflanzende Einzelbäume werden die Führung des Wanderweges entlang der Erschließungsstraße zum geplanten Scharpenmoorpark unterstreichen. Dieser Fußweg, der u.a. der im GE arbeitenden Bevölkerung den direkten Zugang zum Scharpenmoorpark eröffnen soll, führt mit einer Brücke über das Regenrückhaltebecken.

Die im Bereich Nettelkrögen begonnenen Maßnahmen zur Begrünung der Niendorfer Straße werden im Plangebiet durch Festsetzungen von Baumanpflanzungen entlang der Niendorfer Straße fortgesetzt. Ebenso sollen an der Ohechaussee Straßenbäume neu gepflanzt werden.

7. Kosten und Finanzierung

Kosten

Die Erschließungskosten wurden überschlägig wie folgt ermittelt:

| | |
|-----------------------------------|---------------------------|
| Straßenkosten einschl. | |
| Beleuchtung | = rd. DM 710.000,-- |
| Schmutzwasserbeseit. | = rd. DM 335.000,-- |
| Oberflächenentw. | = rd. DM 175.000,-- |
| Vorflutgraben und Rückhaltebecken | = rd. DM 180.000,-- |
| Gasversorgung | = rd. DM 30.000,-- |
| Wasserversorgung | = rd. <u>DM 95.000,--</u> |
| Summe Erschl.-Kosten | = rd. DM1.525.000,-- |

Die Stromversorgungskosten werden vom zuständigen Energieversorgungsunternehmen (Stadtwerke Norderstedt mbH.) direkt von den einzelnen Anschlußnehmern erhoben. Die angegebenen Kosten beziehen sich auf den Gesamtbereich des B-Planes Nr. 155

Der Kostenanteil der Stadt Norderstedt beträgt 347.000,-- DM

Finanzierung

8. Flächenbilanz

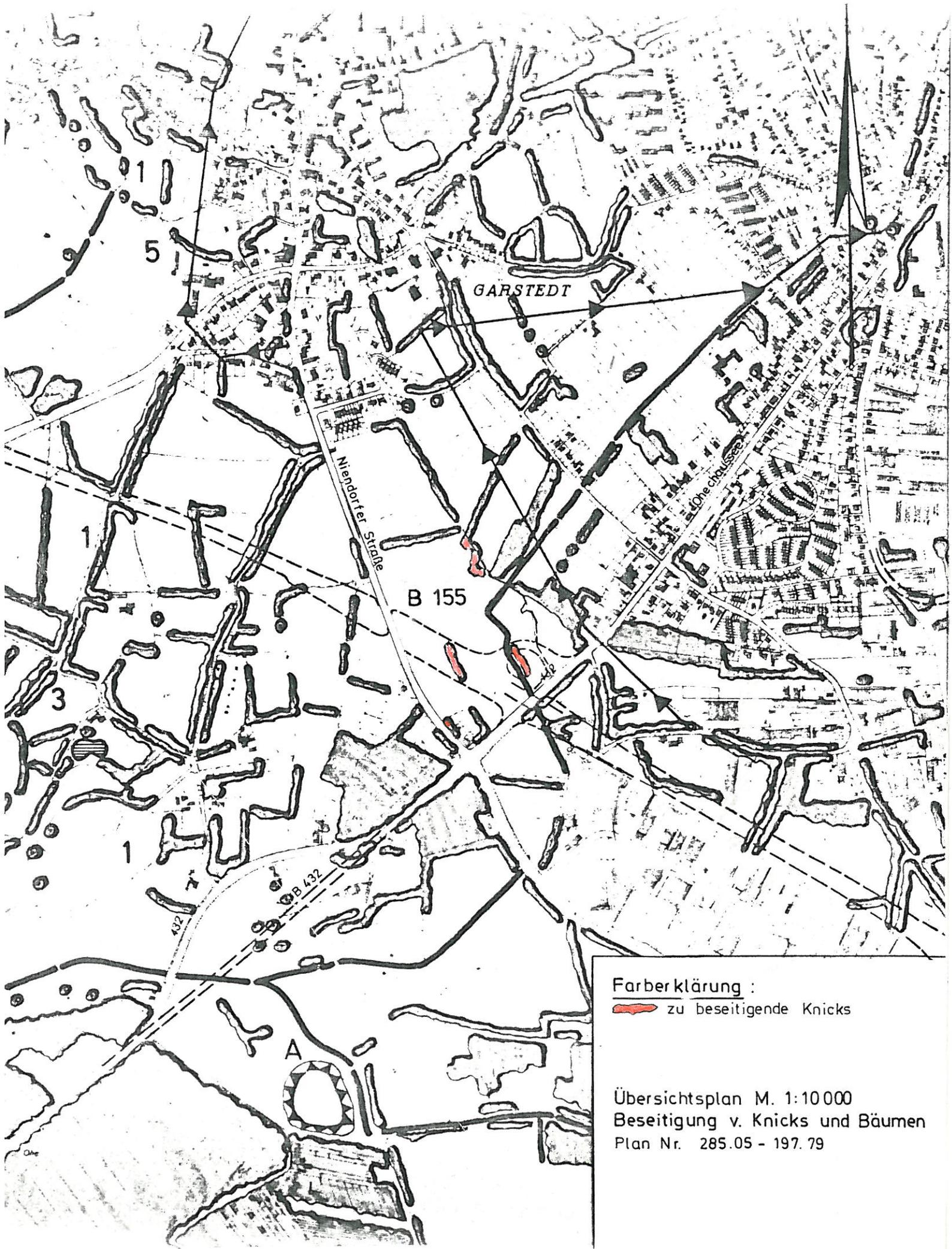
| | | |
|---------------|---|-------------------|
| Flächenbilanz | GE-Fläche, überbaubar | 6,95 ha |
| | GE-Fläche, nicht überbaubar | <u>3,09 ha</u> |
| | GE-Fläche, gesamt | 10,04 ha |
| | Verkehrsflächen | 0,63 ha |
| | Wasserwirtschaftsfläche | <u>0,53 ha</u> |
| | Gesamtfläche des Plan- bereiches B 155 | 11,20 ha ===== |

Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtvertretung der Stadt Norderstedt vom **6. MAI 1980** gebilligt.

Norderstedt, den **2. JULI 1980**

Siegel

STADT NORDERSTEDT
Der Magistrat
gez.
(Embacher)
Bürgermeister



Farberklärung :

 zu beseitigende Knicks

Übersichtsplan M. 1:10 000
Beseitigung v. Knicks und Bäumen
Plan Nr. 285.05 - 197.79

TEIL B : TEXT

Bebauungsplan Nr. 155 - Vorderstedt.

1. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

1.1.1 Die im Teil A angegebene Traufhöhe und Firsthöhe bezieht sich auf die Straßenlandgrenze im Bereich der zugehörigen Grundstückszufahrt.

1.2 Stellung der baulichen Anlagen

1.2.1 Auf den an die Ohechaussee und an die Niendorfer Straße angrenzenden Baugrundstücken sind die der Straße zugewandten Fronten der Baukörper parallel zur jeweiligen Straßenlandgrenze auszuführen.

1.2.2 Bei Grundstücksgrößen unter 15.000 qm sind gem. § 9 (1) Ziff. 2 und 11 BBauG die oberirdischen Stellflächen für Kfz in nicht mehr als 2 Anlagen pro Baugrundstück zusammenzufassen. Jede Anlage für sich darf nicht durch Baukörper unterbrochen werden. Als eine Anlage in diesem Sinne gilt eine von einem Rechteck umschließbare Fläche.

1.3 Verkehrsflächen

1.3.1 Die in der Planzeichnung (Teil A) gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BBauG als Längsparkstreifen festgesetzten öffentlichen Parkplätze entfallen im Bereich der Grundstückszufahrten.

1.3.2 Innerhalb der Sichtdreiecke sind keine Grundstückszufahrten zugelassen.

1.4 Ausnahmen nach § 8 (3) Ziffer 1 BauNVO werden gem. § 1 (4) BauNVO mit folgenden Einschränkungen zugelassen:

1.4.1 Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nur in folgendem Umfang zugelassen:

Für Betriebe mit Grundstücksflächen bis 2.000 qm maximal eine Wohnung,

Für Betriebe mit Grundstücksflächen bis 4.000 qm maximal zwei Wohnungen,

Für Betriebe mit Grundstücksflächen über 4.000 qm maximal drei Wohnungen.

1.4.2 Die nach 1.4.1 zugelassenen Wohnungen müssen bei Grundstücksflächen bis 3.000 qm Bestandteil der Betriebsgebäude sein; besondere Wohngebäude sind in diesen Fällen nicht zugelassen.

1.5 Immissionsschutz

1.5.1 Die Emissions- bzw. Immissionsgrenzwerte für Gase, Dämpfe und Stäube dürfen die in der "Technischen Anleitung zur Reinerhaltung der Luft" vom 28.8.1974 (Gemeinsames Ministerialblatt Nr.24 vom 24.9.1974) angegebenen Werte nicht überschreiten.

Für Anlagen, die nicht der "Technischen Anleitung zur Reinerhaltung der Luft" unterliegen, gelten - auch für Erschütterungen - die Grenzwerte, die in den am 1.6.1979 geltenden VDI-Richtlinien vorgegeben sind. Diese Grenzwerte sind im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

1.5.2 Genehmigungsbedürftige Anlagen nach § 2 der Vierten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) vom 14.2.1975 sind nicht zulässig.

1.5.3 Das Gewerbegebiet wird gem. § 1 Abs. 4 BauNVO gegliedert in die Zone I (Baugebiet A) und Zone II (Baugebiete B und C).

In der Zone I sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren äquivalenter Dauerschallpegel die Grenzwerte von 60 dB(A) bei Tag und 45 dB(A) bei Nacht nicht übersteigen.

In der Zone II sind nur solche Betriebe und Anlagen zulässig, deren äquivalenter Dauerschallpegel die Grenzwerte von 65 dB(A) bei Tag und 50 dB(A) bei Nacht nicht übersteigen.

1.6 Nebenanlagen und Einrichtungen

1.6.1 Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sind zugelassen.

1.6.2 Nebenanlagen gem. § 14 (2) BauNVO sind zugelassen.

1.7 Erhaltung des Baumbestandes und Neupflanzungen

1.7.1 Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG mit der Pflicht zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern belegten Flächen sind in voller Breite unter Verwendung heimischer Gehölze (Pflanzengesellschaft der Eichen-, Birken- und Buchengesellschaft) mit höchstens 25 % wintergrünen Gehölzen zu bepflanzen.

Die festgesetzten Einzelbäume sind als Solitärbäume (Eichen, Birken oder Buchen) mit einem Stammumfang von 20/25 cm und einer Höhe ab 5,0 m zu pflanzen.

Die Pflicht zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern entfällt im Bereich der Grundstückszufahrten.

1.7.2 Auf den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG mit der Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern belegten Flächen ist der vorhandene Bewuchs zu erhalten. Vorhandene oder durch Bautätigkeit entstandene Lücken sind gem. 1.7.1 wieder zu bepflanzen.

- 1.7.3 Zu benachbarten Baugrundstücken ist ein mindestens 3 m breiter Streifen einzugrünen und mit einzelnen Bäumen und Strauchgruppen zu bepflanzen. Von dieser Begrüpfungspflicht sind auf eine Länge von max. 25 m, ausgenommen die für Umfahrten benötigten Bauflächen, die unmittelbar an Gebäude oder Gebäudeteile angrenzen.
- 1.7.4 Darüber hinaus sind alle Flächen auf den einzelnen Baugrundstücken, die nicht bebaut sind und nicht von Wegen und Stellplätzen in Anspruch genommen werden, einzugrünen und mit einzelnen Bäumen und Strauchgruppen zu bepflanzen. Dabei darf die Bepflanzung auf den von der Bebauung freizuhaltenen Flächen innerhalb der Sichtdreiecke die Höhe von 0,50 m nicht überschreiten.
- Die allgemeine Begrüpfungspflicht gilt insbesondere auch für Lagerplätze.

2. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

2.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

- 2.1.1 Straßenfronten und von der Straße aus sichtbare Seitenflächen sind mit witterungs- und farbbeständigen Materialien zu verblenden.

2.2 Werbeanlagen

- 2.2.1 Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die senkrechten und horizontalen Bauglieder weder überschreiten noch überschneiden.
- 2.2.2 Freistehende Werbeanlagen dürfen die Höhe von 2,50 m nicht überschreiten.
- 2.2.3 Unzulässig sind:
- a) Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht
 - b) Lichtwerbung in grellen Farben

2.3 Einfriedigungen sind wie folgt zugelassen:

- 2.3.1 An den Straßengrenzen Sockelmauern mit einer Höhe bis 0,40 m, ergänzt durch Pfeiler bis 0,70 m Höhe sowie zwischen den Pfeilern Holz-, Draht- oder Gitterkonstruktionen.
- 2.3.2 An den Straßengrenzen, jedoch hinter den gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BBauG mit der Pflicht zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern belegten Flächen und an den übrigen Grundstücksgrenzen Drahtzäune bis zu einer Höhe von 2,0 m.
- 2.3.3 Die Grundstücke an der Ohechaussee müssen bei der planmäßigen Nutzung eine Einfriedigung zur B 432 erhalten.