

Teil B - Textliche Festsetzungen

Stand: 31.01.2022

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 In den Gewerbegebieten sind nicht zulässig:

- Spiel- und Automatenhallen sowie Spielkasinos,
- Vorführräume und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind,
- Tankstellen (mit Ausnahme von Betriebs tankstellen),
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- Einzelhandelsbetriebe und Läden
- Schnellgaststätten, die auch über sogenannte Autoschalter verkaufen (Drive-in-Restaurants)

1.2 Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L (EK) gemäß DIN 45691 für die in der Planzeichnung (Teil A) dargestellten Teilflächen weder tags (6-22 Uhr) noch nachts (22-6 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	L(EK),T	L(EK),N
GEe (Baugebiet 1)	60	44
GE (Baugebiet 2)	62	50

Emissionskontingente Tag/Nacht für die Teilflächen des Bebauungsplanes

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, vom Dezember 2006.

Für in den im Plan dargestellten Richtungssektoren A bis D liegenden Immissionsorte darf in den Gleichungen (6) und (7) der DIN 45691 das Emissionskontingent L(EK) der einzelnen Teilflächen auf L(EK) + L(EK,zus) erhöht werden. Die Zusatzkontingente L(EK,zus) sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellt.

Sektor	Anfang	Ende	L(EK,zus), Tag	L(EK,zus), Nacht
A	315	90	0	0
B	90	140	5	9
C	140	255	0	8
D	255	315	5	10

Zusatzkontingente für Richtungssektoren, der Referenzpunkt hat die Koordinaten X = 564640; Y = 5954180

Bei der Prüfung für die Nacht ist die volle Stunde mit dem höchsten Beurteilungspegel („lauteste Nachtstunde“) maßgebend. Darüber hinausgehende erforderliche Nachweise nach der TA Lärm, beispielsweise die Regelungen für kurzzeitige Geräuschspitzen, bleiben von diesen Festsetzungen unberührt.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die lärmtechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L_r den Immissionsrichtwert nach TA Lärm um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

1.3 In den Gewerbegebieten sind Lagerplätze nur zulässig, wenn sie zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen hin durch bauliche oder gestalterische Maßnahmen abgeschirmt sind und zu diesen öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von mindestens 20 m errichtet werden.

1.4 In den Bereichen mit der Kennzeichnung „Altablagerung“ sind private Kinderspielflächen nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 In den Gewerbegebieten ist der Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen die Oberfläche der Fahrbahnmitte des dem Baugrundstück nächstgelegenen Straßenabschnitts der öffentlichen Verkehrsfläche.

2.2 In den Gewerbegebieten kann die festgesetzte Gebäudehöhe bei untergeordneten Gebäudeteilen - maximal 15% der Geschossfläche - um bis zu 3,50 m überschritten werden.

3. Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

3.1 Je Grundstück ist nur eine Zufahrt zur Erschließungsstraße zulässig.

4. Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB)

4.1 Die Fuß- und Radwege in den öffentlichen Grünflächen sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten und in wassergebundenem Belag auszuführen. Ein befestigter Pflasterstreifen bis zu einer halben Breite des Weges ist zulässig.

4.2 Grundstückszufahrten, Hof-, Lager- und Stellplatzflächen sowie die öffentlichen Verkehrsflächen und Parkplätze sind zu versiegeln und in wasserundurchlässigem Aufbau herzustellen.

4.3 Das Oberflächenwasser der Baugebiete und der öffentlichen Verkehrsflächen ist über die Kanäle abzuleiten. Das Niederschlagswasser von den Dachflächen außerhalb der Kennzeichnung "Altablagerung" ist zu versickern.

4.4 Die Versickerung und Verrieselung von Oberflächenwasser von privaten Stellplatzflächen und sonstigen befahrbaren privaten Freiflächen sowie von auf Dachflächen anfallendem Niederschlagswasser ist in den Bereichen des Plangebietes, die mit der Kennzeichnung "Altablagerung" versehen sind, nicht zulässig. Hiervon kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn im Vorfeld durch Bodenuntersuchungen gutachterlich festgestellt wird, dass im Bereich der geplanten Versickerung keine Schadstoffe in mobilisierbarer und auslaugbarer Form vorliegen, die zu einer Grundwasserverunreinigung führen sowie durch die Beschaffenheit des Deponats die Bildung von Deponiegasen nicht gefördert wird.

4.5 Die Entnahme von Grundwasser zu Nutzungszwecken ist unzulässig.

5. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Die öffentlichen Grünflächen und die öffentlichen Knickschutzstreifen sind naturnah als arten- und krautreiche Wiesenfläche anzulegen und zu entwickeln.

5.2 Bei Abtrag des Oberbodens in den öffentlichen Grünflächen und den Gewerbeflächen in den Bereichen mit der Kennzeichnung „Altablagerung“ ist die Abdeckung des Ablagerungsmaterials mit einer 0,2 m mächtigen Schicht aus unbelastetem, nicht bindigem Boden wiederherzustellen. Ausnahmsweise kann auf eine Bodenabdeckung verzichtet werden, wenn gutachterlich durch Bodenuntersuchungen nachgewiesen wird, dass die chemische Beschaffenheit des vorhandenen Oberbodens unterhalb der Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) für Park- und Freizeitflächen bzw. Industrie- und Gewerbegrundstücke liegt.

5.3 Den Eingriffen in das Schutzgut Boden werden 8.007 Ökopunkte aus dem Ökokonto Friedrichsgabe der EGNO (Gemarkung Friedrichsgabe, Flur 08, Flurstücke 91/39, 88/39, 94/39, 39/44, 100/39) mit den Zielbiototypen artenreiches ungedüngtes Grünland, seggen- und binsenreiche Nasswiesen, Kleingewässer, Weidenfeuchtgebüsch und bodensaure Laubwälder zugeordnet. Diese Flächen werden anteilig dem Bebauungsplan Nr. 330 Norderstedt „Friedrichsgabe Nord - Östlich Dreibekenweg“ zugeordnet.

5.4 Der im Bebauungsplan Nr. 330 verbleibende Überschuss von 230 lfm Knickneuanlagen wird dem Ökokonto der Stadt Norderstedt für zukünftige Eingriffe in Knicks anderer Vorhaben gutgeschrieben.

6. Immissionsschutz Altablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 In den Gewerbegebieten und den öffentlichen Verkehrsflächen sind bei der Errichtung von Gebäuden und flächigen Versiegelungen in Bereichen mit der Kennzeichnung „Altablagerung“ sowie eines 20m-breiten Schutzstreifens östlich der als „Altablagerung 4-14“ gekennzeichneten Bereichs passive Gasfassungs- und ableitungssysteme zur gezielten Fassung und Ableitung von Methan-gas vorzusehen.

6.2 Die dauerhafte Funktionsfähigkeit des Gassicherungssystems für Gebäude ist gemäß den Vorgaben eines Sachverständigen langfristig durch Wartung und ein Gas-Monitoringprogramm zu überwachen.

6.3 Eine Unterkellerung der Gebäude oder die Herstellung von Tiefgaragen in Bereichen mit der Kennzeichnung „Altablagerung“ sowie eines 20m-breiten Schutzstreifens östlich des als „Altablagerung 4-14“ gekennzeichneten Bereichs sind unzulässig.
Hiervon kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn ein Sanierungs- und Sicherungskonzept bezüglich des vorhandenen Methangas- und Schadstoffpotenzials gutachterlich geplant und die Umsetzung gutachterlich begleitet wird oder durch flurstücksbezogen gutachterliche Untersuchungen nachgewiesen werden kann, dass z.B. durch passive Gasableitungssysteme zur gezielten Fassung und Ableitung von Methangas gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind.

6.4 Grundleitungen und Schächte in Bereichen mit der Kennzeichnung „Altablagerung“ sowie eines 20m-breiten Schutzstreifens östlich des als „Altablagerung 4-14“ gekennzeichneten Bereichs sind grundsätzlich gasdicht und setzungsunempfindlich auszuführen. Alle Durchdringungen von Bodenplatten und Kellerwänden (z.B. Hausanschlüsse) in diesem Bereich sowie Schachtan-schlüsse sind dauerhaft gasdicht und flexibel auszuführen und auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken.

6.5 Die vorhandenen Schächte der die Altablagerung 4-14 unterquerenden Regenwasserleitung sind am neu zu errichtenden Schachtabschluss so auszubilden, dass sie entweder über den Schachtdeckel frei entgasen können oder sie sind im Falle einer Überbauung in das passive Gassicherungssystem zu integrieren.

6.6 Für Leitungen, Schächte, Abdichtungen, Dehnungsfugen, Dämmstoffe und Verbindungselemente in Bereichen mit der Kennzeichnung „Altablagerung“ sowie eines 20m-breiten Schutzstreifens östlich des als „Altablagerung 4-14“ gekennzeichneten Bereichs sind methanbeständige Werkstoffe einzusetzen.

6.7 Die Planung der passiven Gassicherungssysteme, deren Abnahme mit Funktionskontrolle sowie die Dokumentation sind durch einen Sachverständigen durchzuführen. Das spezifizierte Gas-Monitoringprogramm ist ebenfalls durch einen Sachverständigen aufzustellen und durchzuführen oder zu überwachen

6.8 Baustoffe, die ständigen Kontakt mit Ablagerungsmaterial oder Deponiesickerwasser haben, sind korrosionsbeständig herzustellen.

7. Immissionsschutz Schallschutz

7.1 Die Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthalts- und Büroräumen ist entsprechend den in der Nebenkarte 1 eingetragenen maßgeblichen Außenlärmpegeln gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ auszuführen. An den lärmabgewandten Gebäudeseiten kann der maßgebliche Außenlärmpegel ohne weiteren Nachweis um 5 dB(A) abgemindert werden.

7.2 Von der vorgenannten Festsetzung zum Lärmschutz kann abgewichen werden, soweit im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz bestehen.



Nebenkarten 1 mit maßgeblichen Außenlärmpegeln gem. DIN 4109:2018-01

8. Pflanzbindungen

8.1 Flachgeneigte Dachflächen (Neigung bis zu 20 Grad) auf Büro- und Gewerbebauten, mit Ausnahme von Leichtbauhallen, sind vegetationsfähig zu gestalten und zu begrünen. Dabei ist die Dachbegrünung mit einem mindestens 8 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen. Ausnahmsweise kann auf den dafür vorgesehenen Dachflächen im Bereich der technischen Anlagen von der vegetationsfähigen Gestaltung abgesehen werden, wenn diese zur Nutzung erneuerbarer Ressourcen erforderlich sind (Sonnenenergie etc.).

8.2 Parkhäuser und Parkpaletten sind mit selbstklimmenden oder Gerüstkletterpflanzen gem. Pflanzliste zu begrünen.

8.3 Für zu erhaltende Knicks sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten durchzuführen.

8.4 Vorhandene Lücken der zu erhaltenden Knicks sind durch die in der Pflanzliste genannten Arten zu schließen.

8.5 Die neu anzulegenden Knicks sind wie folgt herzustellen: Der Knickwall ist mit einer Sohlbreite von 2,5 m, einer Kronenbreite von 1,0 m und einer Wallhöhe von mindestens 1,0 m über Gelände herzustellen.

8.6 Innerhalb der Wurzelbereiche (= Kronentraufbereich plus 1,50 m) der zu erhaltenden Bäume sind dauerhafte Höhenveränderungen wie Abgrabungen oder Aufschüttungen unzulässig.

8.7 Für alle neu zu pflanzenden Bäume im Straßenraum sind Pflanzgruben mit mindestens 12 m³ durchwurzelbaren Raumes bei einer Breite von mindestens 2,0 m und einer Tiefe von mindestens 1,5 m herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Standorte für Leuchten, Masten etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.

8.8 Für die als Anpflanzungs- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen gem. Pflanzliste vorzunehmen.

8.9 Von den in der Planzeichnung festgesetzten neuen Baumstandorten sind ausnahmsweise Veränderungen des Standortes bis zu 5,0 m zulässig, wenn die Verschiebung aufgrund erforderlicher Grundstückszufahrten notwendig wird.

8.10 Auf die in der Planzeichnung festgesetzten neuen Baumstandorte kann ausnahmsweise verzichtet werden, wenn

- die Flächen für die öffentliche Erschließung angrenzender Baugebiete benötigt werden,
- die Anpflanzungen aufgrund der Sicherheitsanforderungen der Leitungsträger nicht möglich sind.

8.11 Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist in den Gewerbegebieten je 6 angefangene Stellplätze mindestens ein mittelkroniger Laubbaum gem. Pflanzliste zu pflanzen.

8.12 In den Gewerbegebieten und in dem eingeschränkten Gewerbegebiet ist entlang der den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Grundstücke je 15 m angefangener Grundstücksfront ein mittelkroniger Laubbaum gem. Pflanzliste auf den Baugrundstücken zu pflanzen. Die festgesetzten Anpflanzungen auf Stellplatzanlagen sind darauf anrechenbar, sofern die Stellplätze an den Straßenfronten liegen.

8.13 Freistehende Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sowie Trafostationen sind in voller Höhe einzugrünen.

9. Förderung regenerativer Energie (im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 23 b BauGB)

9.1 Mindestens 30 % der Dachflächen sind für solare Energienutzung zu verwenden.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 84 LBO

10. Baugestalterische Festsetzungen

10.1 Werbeanlagen sind nur bis zu einer maximalen Größe von 4 m² zulässig. Ausnahmsweise kann von dieser Größenbeschränkung abgewichen werden, wenn die Werbeanlagen verschiedener Betriebe auf einer Tafel (Hinweisschilder) zusammengefasst sind.

10.2 Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von maximal 4 m zulässig.

10.3 Im gesamten Plangebiet sind Werbeanlagen an der den öffentlichen Grünanlagen zugewandten Seite unzulässig.

10.4 Werbeanlagen oberhalb der Dachkante sind unzulässig.

10.5 Alle Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen.

10.6 Zum öffentlichen Straßenraum ausgerichtete Grundstückseinfriedungen dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

Hinweise

1. Zu diesem Bebauungsplan gehört eine textliche Begründung.
2. Zu erhaltende Gehölze sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (gemäß DIN 18920, RAS-LG-4). Die Wurzelbereiche (=Kronentraufbereich plus 1,50 m) sind von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten. Gehölzschnittmaßnahmen, Wurzelbehandlungen sowie Behandlungen von Schäden am Stamm sind von einem qualifizierten Baumpfleger durchzuführen.
3. Die öffentlichen Grünflächen sind mit Baubeginn zu den angrenzenden Baugebietsflächen dauerhaft auszuzäunen.
4. Aus Artenschutzgründen sind folgende Fristen zu berücksichtigen:
 - Unvermeidbare Gehölzfällungen und Knickdurchbrüche sind außerhalb der Brutvogelzeit im Zeitraum vom 01.10 bis zum 28./29.02 des Folgejahres vorzunehmen.
 - Die Baufeldräumung zur Herstellung der Erschließungsstraßen und Bauflächen erfolgt im Zeitraum zwischen 1. August und Ende Februar. Der Zeitraum liegt außerhalb der Brutzeit und der Aufzuchtzeit der Jungen der potenziell betroffenen Vogelarten.
5. Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Norderstedt. Die Vorschriften der Verordnung sind einzuhalten.
6. Die DIN 4109, DIN 45961 und DIN 18920 können bei der Stadt Norderstedt im Bereich Stadtplanung, Rathausallee 50, 22846 Norderstedt zu den Öffnungszeiten des Rathauses eingesehen werden.