

Stand: 26.10.2023

Teil B - Text -

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

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

1.1 In allen Baugebieten sind nicht zulässig:

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

1.2 In den eingeschränkten Gewerbegebieten Nr. 1 und 2 sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig. (§ 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO)

1.3 In allen Baugebieten sind Läden und Einzelhandelsbetriebe nicht zulässig.

1.4. In dem eingeschränkten Gewerbegebiet 1 sind Lagerplätze nur zulässig, wenn sie zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen hin durch bauliche oder gestalterische Maßnahmen optisch abgeschirmt sind und zu diesen öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von mindestens 10 m errichtet werden. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

1.5 Innerhalb des Schutzbereiches der 110 KV-Freileitungen ist die Anordnung von Nutzungen, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen, unzulässig. Nutzungen die dem vorübergehenden Aufenthalt von Menschen dienen sind zulässig. Sofern die Einhaltung der Grenzwerte der 26. BimSchV im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, kann von dieser Festsetzung abgewichen werden. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.1 In dem eingeschränkten Gewerbegebiet 1 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 Baugebieten 2 und 3 dürfen bauliche Anlagen unter den Hochspannungsleitungen eine maximale Höhe von X m über NHN nicht überschreiten. (*Die genaue Höhenbestimmung folgt im weiteren Verfahren*). Für die Ermittlung der Höhe der baulichen Anlagen ist der nächstgelegene Bezugspunkt heranzuziehen.

2.3 In den Gewerbegebieten 1-3 kann die festgesetzte maximale Höhe von baulichen Anlagen von untergeordneten Gebäudeteilen - maximal 15% der Geschossfläche - die sich außerhalb des Schutzbereiches der 110 KV - Freileitungen befinden um bis zu 3,50 m überschritten werden.

2.4 Im Schutzbereich des Hochspannungsleitungsmastes sind bauliche Anlagen nicht zulässig.

Anlage 3: zur Vorlage Nr.: B 23/0494 des StuV am 07.12.2023

**Hier: Vorentwurf der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 298 Norderstedt,
Stand: 26.10.2023**

3. Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; § 12 Abs. 6 BauNVO)

3.1 In dem eingeschränkten Gewerbegebiet 1 sind Stellplätze nur innerhalb eines Streifens von 15 m - gemessen von der öffentlichen Verkehrsfläche - 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.

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

4.3 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.

4.4 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.

- Die erforderliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt im weiteren Verfahren -

6. Immissionsschutz Altablagerungen

- folgt im weiteren Verfahren -

7. Immissionsschutz Schallschutz

- folgt im weiteren Verfahren -

8. Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

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

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

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

8.4 Für neu zu pflanzende Bäume sind Pflanzgruben mit mindestens 12 m³ durchwurzelbarem Raum bei einer Breite von mindestens 2,0 m und einer Tiefe von mindestens 1,5 m herzustellen.

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

8.6 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.

8.7 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.

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

8.9 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.

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

8.11 In allen Baugebieten sind flachgeneigte Dachflächen (Neigung bis zu 20 Grad) auf Büro- und Gewerbebauten, mit Ausnahme von Leichtbauhallen, vegetationsfähig zu gestalten und zu begrünen. Dabei ist die Dachbegrünung mit einem mindestens 10 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen.

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

9. Versorgungsanlagen

9.1 In den Gewerbegebieten und in dem eingeschränkten Gewerbegebiet sind die nutzbaren Dachflächen der Hauptgebäude zu mindestens 50 % zur Nutzung mit solarer Strahlungsenergie auszustatten. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie auf geneigten Dächern sind nur in der gleichen Neigung wie die zugehörige Dachfläche zulässig.

10. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO)

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 Grünzügen 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

- a. Zu diesem Bebauungsplan gehört eine textliche Begründung. Weitere Ausführungen und Hinweise zu Themen wie Artenschutz, Baumschutz und Lärmschutz sind hier nachzulesen. Die Pflanzliste ist Anhang der Begründung.
- b. Aus Artenschutzgründen sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:
 - *Die erforderlichen Maßnahmen werden im weiteren Verfahren ermittelt -*
- c. Gehölzschutz:
 - *Die erforderlichen Maßnahmen werden im weiteren Verfahren ermittelt -*