

1. Nutzungsbeschränkungen

- 1.1 In allen Gewerbegebieten sind unzulässig:
- Wohnnutzungen in jeder Form
 - Großhandelsbetriebe, Einkaufszentren und Verbrauchermärkte, sowie Verkauf ab Lager oder von Retourenwaren
 - Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Verkehrsräume und Verkaufsflächen, Vorführ- und Geschäftsräume, 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 des Ursprungsplanes), sofern nachgewiesen wird, dass die Auswirkungen gemäß § 11 Abs.3 BauNVO nicht entstehen.
 - 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 In den Gewerbegebieten D1, D2, D3, D4 und F sind in einem 60 m breiten Streifen südlich der Ohechaussee 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)

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 Geschossflächenzahl 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 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)
- 3.2 Die Fläche GFL 2 wird mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit belastet.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

4. Maßnahmen zur Sicherung des Wasserhaushaltes

- 4.1 Das Oberflächenwasser von Dachflächen ist über die an den Grundstücksgrenzen anzulegenden Mulden soweit möglich zur Versickerung zu bringen, bzw. in angrenzende Gräben und Rückhaltebecken abzuleiten. Das Oberflächenwasser von Verkehrs- und Betriebsflächen ist über geschlossene Leitungen den Regenrückhaltebecken zur Vorreinigung zuzuführen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- 4.2 Während der Bauzeit sind Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers und der Vorflut vor Verunreinigungen zu treffen. Die Lagerung von wassergefährdenden Treib- und Betriebsstoffen muss in auslaufsicheren Auffangwannen erfolgen. Es sind zudem nur Baustoffe ohne wassergefährdende Bestandteile zu verwenden. Zum Schutz vor Verschüttung ist das Betanken von Baufahrzeugen nur auf befestigten Flächen vorzunehmen und die Verwendung von umweltneutralen Treib- und Schmierstoffen vorzusehen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 4.3 Tiefgaragen und Untergeschosse haben einen Mindestabstand (Bauwerkssohle) von 0,5 m zum Grundwasserbemessungsstand einzuhalten. Ein entsprechender Nachweis ist bei Bauantrag zu erbringen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 4.4 Auf allen Bauflächen ist vor Versickerung von Oberflächenwasser zu gewährleisten, dass der Versickerungsbereich frei von Kontaminationen ist.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 4.5 Randdränagen sind nur 0,5 m oberhalb des Grundwasserbemessungsstands zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 4.6 Dacheindeckungen aus Zink, Kupfer und Blei sind unzulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 4.7 Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten Flächen wieder herzustellen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 4.8 Grundstückszufahrten, Hof-, Lager- und Stellplatzflächen, sowie die öffentlichen Verkehrsflächen und Parkplätze, sind aus Gründen des Grundwasserschutzes zu versiegeln und in wasserundurchlässigem Aufbau herzustellen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 4.9 Die unabhängig von den Fahrflächen geführten Fuß- und Radwege sind in wassergebundenem Belag auszuführen. Ein Pflasterstreifen bis zu einer halben Breite des Weges ist zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.10 Pflwegewege, sowie selbstständig geführte Geh- und Radwege, sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.11 Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels, bzw. von Staunässe führen, sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

4.12 Die nicht mehr benötigten Zufahrten von der Ohechaussee, der Niendorfer Straße und vom Speckenkamp zu den Flurstücken 6/3, 10/1, 20/4, 25/2, 25/3 und 30/1 sind zu entsiegeln und zu rekultivieren.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

5.1 Die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmenflächen zum Schutz von Natur und Landschaft entlang der Niendorfer Straße sind gewerbegebietsseitig vor Baubeginn abzuzäunen und von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.2 Die Maßnahmenflächen zum Schutz von Natur und Landschaft entlang der Niendorfer Straße sind gegenüber den baulich genutzten Grundstücksflächen dauerhaft abzuzäunen und als Wiesenfläche gemäß den Zielen des GOP zu entwickeln und zu erhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.3 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)

5.4 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. Pflanzbindungen und Pflanzflächen

6.1 Auf den Bauflächen sind alle Einfriedungen, die an öffentliche Grünflächen angrenzen, zu begrünen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.2 Freistehende Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sind, soweit sie von öffentlichen Flächen einsehbar sind, in voller Höhe einzugrünen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.3 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)

- 6.4 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 (Arten und Qualitäten zur Bepflanzung: vgl. GOP). Im direkt angrenzenden Bereich zur Befeuerungsanlage der Start- und Landebahn des Flughafens sind auf den feuchten und grundwassernahen Standorten auch ebenerdige Anpflanzungen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 6.5 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)

- 6.6 Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist auf den:
- Baufeldern D1, D2 und D3 je 6 Stellplätze
- Baufeldern D4, 8 Stellplätze
ein mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen (Arten und Qualitäten: vgl. GOP).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 6.7 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 (Rammschutz). Dabei muss eine Mindestbreite von 2,0 m durchwurzelbaren Raumes gewährleistet sein. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 6.8 Entlang der der Haupterschließungsstraße zugewandten Grundstücke ist je 20 m angefangener Grundstücksfront ein heimischer, mittel- bis großkroniger Laubbaum auf den Baugrundstücken zu pflanzen (Arten und Qualitäten: vgl. GOP).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 6.9 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.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 6.10 Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt, sowie fensterlose Fassaden, Parkhäuser und Parkpaletten sind mit selbstklimmenden oder Gerüstkletterpflanzen zu begrünen oder durch maximal 3 m davorgestellte gleichhohe begrünte Rankgerüste ökologisch bzw. kleinklimatisch in die Stadtlandschaft einzubinden. Je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Von der o.g. Form der Fassadenbegrünung kann im Einzelfall befreit werden, wenn ein entsprechender gestalterischer Nachweis der Unvereinbarkeit mit der Fassadenarchitektur erbracht wird und die ökologische und bzw. kleinklimatische Einbindung auf andere Weise in angemessenem Umfang geleistet wird.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 6.11 Für festgesetzte Anpflanzungen sind folgende Qualitäten und Pflanzdichten zu verwenden (Arten: vgl. Erläuterungsbericht zum GOP):

a) Knicks

Überhälter: Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Ballen, 14-16 cm Stammumfang
sonst. Baumarten: Heister, 2x verpflanzt, 125/150 cm
Straucharten: Sträucher, 2x verpflanzt, 60/100 cm
Die Pflanzung ist zweireihig mit einem Pflanzabstand von 0,8 m auszuführen. Auf je 30 m Knicklänge ist ein Überhälter zu pflanzen (Ausnahme: ebenerdige Pflanzungen im Bereich der Befeuerungsanlage der Start- und Landebahn des Flughafens).

b) an öffentlichen Straßen

Straßenbäume: Hochstämme, 4 x verpflanzt, mit Drahtballen, 20-25 cm Stammumfang

c) auf Stellplätzen und privaten Grundstücken

Bäume: Hochstämme, 3 x verpflanzt, mit Drahtballen, 18-20 cm Stammumfang

d) bei flächigen Anpflanzungen im öffentlichen und privaten Raum

Baumarten: Heister, 2x verpflanzt, 125/150 cm

Straucharten: Sträucher, 2x verpflanzt, 60/100 cm

Weidenarten: 1-jährige Stechhölzer 80/120

Die Pflanzung ist mit einer Pflanzdichte von 1 Pflanze pro 1,5 qm vorzunehmen. Es sind 30 v.H. Bäume als Heister und 70 v.H. Sträucher zu pflanzen. Auf jeweils 150 qm der anzupflanzenden Fläche ist zusätzlich eine Baumart als Solitär zu pflanzen (Hochstamm oder Stammbusch, 3x verpflanzt, mit Ballen, 14-16 cm Stammumfang).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.12 Es sollten vornehmlich Gehölze aus heimischer Zucht Verwendung finden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

6.13 Die Anpflanzungen sind (entsprechend der Bauabschnitte) in der nächst möglichen Pflanzzeit durchzuführen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

7.1 Für zu erhaltende Knicks sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau eines Knicks erhalten bleibt. Vorhandene Lücken der zu erhaltenden Knicks sind durch die im GOP genannten Arten zu schließen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

7.2 Ein Knicken der Knicks vor oder während der Bauzeit, im jeweils angrenzenden Baufeld, ist nicht zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

7.3 Die Knickschutzstreifen sind gegenüber den baulich genutzten Grundstücksflächen dauerhaft abzuzäunen und als Wiesenfläche gemäß GOP zu entwickeln und zu erhalten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

7.4 Innerhalb der Knickschutzstreifen sind das Relief und der Boden zu erhalten. Höhenveränderungen wie Abgrabungen oder Aufschüttungen sind unzulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

- 7.5 Leitungsverlegungen im Bereich von Knicks außerhalb der Straßentrassen sind nicht zulässig. Ausnahmsweise zulässige Querungen sind durch Unterpressung bzw. Unterminieren vorzunehmen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- 7.6 Zu erhaltende Gehölze sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (gemäß DIN 18920, RAS-LG-4) und von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- 7.7 Dauerhafte Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen sind im Kronenbereich (Kronentraufbereich plus 2 m) festgesetzter Bäume, mit Ausnahme der Darstellung im Straßenentwurfsplan 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)
- 7.8 Ver- und Entsorgungsleitungen sind außerhalb der Wurzelbereiche zu erhaltender Gehölze zu verlegen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)
- 7.9 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)
- 7.10 Die Baustellenzufahrt darf nur über die gekennzeichneten Zufahrten – von der Ohechaussee und dem Nordportbogen - erfolgen. Baustellenzufahrten im Bereich der festgesetzten Baumbestände, sowie durch die festgesetzten Redder, sind nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

8. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz)

- 8.1 Die Außenbauteile (Außenwände, Fenster, Lüftungsanlagen etc.) von Arbeitsräumen die dem Aufenthalt von Menschen dienen (Büroräume, 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)
- 8.2 In allen Baugebieten darf der immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel nachts 50 dB(A)/m² nicht überschreiten.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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

- 9.1 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)

10. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

10.1 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)

10.2 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, Türmen und Masten unzulässig.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO)

10.3 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)

Hinweis

Bei der Grundstücksvergabe werden weitere Regelungen eines Gestaltungsrahmens privatrechtlicher Vertragsbestandteil.