

TEIL B - TEXT -
ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 140 - NORDERSTEDT -
4. ÄNDERUNG UND ERGÄNZUNG

1. **PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

=====

1.1 **ART DER BAULICHEN NUTZUNG/AUSSCHLUSS BZW. EINSCHRÄNKUNG VON NUTZUNGEN**

DIE GEM. § 8 BAUNVO IM GEWERBEGEBIET ALLGEMEIN ODER AUSNAHMS-WEISE ZULÄSSIGEN NUTZUNGEN WERDEN WIE FOLGT EINGESCHRÄNKT (§ 1 ABS. 5 BAUNVO):

1.1.1 UNZULÄSSIG SIND IN ALLEN BAUGEBIETEN

- TANKSTELLEN
- ANLAGEN FÜR SPORTLICHE ZWECKE (GEMEINBEDARF) SOWIE GEWERBLICH BETRIEBENE ANLAGEN FÜR SPORTLICHE UND GESUNDHEITLICHE ZWECKE
- VERGNÜGUNGSSTÄTTEN, INSBESONDERE SPIELHALLEN UND ÄHNLICHE UNTERNEHMEN IM SINNE VON § 33 i DER GEWERBEORDNUNG, DIE DER AUFSTELLUNG VON SPIELGERÄTEN MIT UND OHNE GEWINNMÖGLICHKEIT DIENEN, SOWIE VERKAUFSRÄUME UND VERKAUFSFLÄCHEN, VORFÜHR- UND GESCHÄFTSRÄUME, DEREN ZWECK AUF VERKAUF VON ARTIKELN, AUF DARSTELLUNGEN ODER AUF HANDLUNGEN MIT SEXUELLEN CHARAKTER AUSGERICHTET IST (§ 1 ABS. 5 und ABS. 9 BAUNVO)
- ANLAGEN UND EINRICHTUNGEN FÜR DEN VERKAUF VON ZUM GE- UND VERBRAUCH BESTIMMTE WAREN UND GÜTER ALLER ART AN ENDVERBRAUCHER (EINZELHANDELSBETRIEBE)

1.1.2 AUSNAHMSWEISE ZULÄSSIG SIND (§ 1 ABS. 5 BAUNVO):

EINZELHANDELSBETRIEBE ALS UNTERGEORDNETE FUNKTION EINER AM STANDORT STATTFINDENDEN PRODUKTION BZW. LAGERUNG, WENN DABEI EINE VERKAUFSFLÄCHE VON MAXIMAL 100 QM NICHT ÜBERSCHRITTEN WIRD.

1.2 **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

1.2.1 DIE IN TEIL A - PLANZEICHNUNG - ANGEgebenEN TRAUFGHÖHEN UND GEBÄUDEHÖHEN BEZIEHEN SICH AUF DIE DEN BAUGRUNDSTÜCKEN ZUGEHÖRIGEN STRASSENLANDGRENZEN (STRASSENBEGRENZUNGSLINIE) IM BEREICH DER HAUPTZUFAHRT (§ 9 ABS. 2 BAUGB).

1.2.2 WEITERGEHENDE BAUHÖHENBESCHRÄNKUNGEN IM BEREICH DER VORHANDENEN FREILEITUNGSSTRASSEN BLEIBEN VON DEN FESTSETZUNGEN ZUR MAXIMAL ZULÄSSIGEN TRAUFGHÖHE BZW. GEBÄUDEHÖHE UNBERÜHRT.

1.3 **NEBENANLAGEN**

1.3.1 UNTERGEORDNETE NEBENANLAGEN SIND IM BEREICH DER FESTGESETZTEN ZU BEPFLANZENDEN GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN NICHT ZULÄSSIG. AUSGENOMMEN SIND FREISTEHENDE WERBEANLAGEN MIT HINWEIS AUF DIE EIGENE LEISTUNG UND HINWEISSCHILDER AUF DEN BETRIEB, SOFERN SIE IN DEN PRIVATEN PFLANZSTREIFEN ZUM ÖFFENTLICHEN STRASSENRAUM ZUR STRASSE „AM STAMMGLEIS“ LIEGEN (§ 14 ABS. 1 BAUNVO).

1.4 **IMMISSIONSSCHUTZ**

- 1.4.1 ES SIND NUR BETRIEBE ZULÄSSIG, DEREN FLÄCHENBEZOGENER SCHALLEISTUNGSPEGEL 60 DB(A)/ TAGS BZW. 45 DB(A)/ NACHTS NICHT ÜBERSCHREITET (§ 1 ABS. 4 BAUNVO).

1.5 GRÜNORDNUNG UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

- 1.5.1 DIE IN TEIL A - PLANZEICHNUNG - MIT DER BINDUNG ZUR ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN FESTGESETZTEN FLÄCHEN SIND AUF DAUER ZU ERHALTEN UND ZU PFLEGEN. BEI ABGANG DER GEHÖLZE IST GLEICHWERTIGER ERSATZ ZU SCHAFFEN. (§ 9 ABS. 1 NR. 25 b BAUGB).

- 1.5.2 DIE GEMÄSS § 9 ABS. 1 NR. 25 a BAUGB MIT DER PFLICHT ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN BELEGTE FLÄCHEN SIND IN VOLLER BREITE UNTER VERWENDUNG AUSSCHLIEßLICH LANDSCHAFTSTYPISCHER UND STANDORTGERECHTER PFLANZEN UND RASEN ZU BEPFLANZEN. FOLGENDE GEHÖLZARTEN SIND ZU VERWENDEN:

GROßKRONIGE BÄUME: Z.B. SAND-BIRKE (BETULA PENDULA), STIEL-EICHE (QUERCUS ROBUR), HAINBUCH (CARPINUS BETULUS), WINTER-LINDE (TILIA CORDATA); KLEINKRONIGE BÄUME: EBERESCHE (SORBUS AUCUPARIA), FELD-AHORN (ACER CAMPESTRE); STRÄUCHER: HASELNUß (CORYLUS AVELLANA), WEIßDORN (CRATAEGUS LAEVIGATA), SCHLEHE (PRUNUS SPINOSA), FAULBAUM (RHAMNUS FRANGULA), HOLUNDER (SAMBUCUS NIGRA), GEMEINER SCHNEEBALL (VIBURNUM OPULUS), PFAFFENHÜTCHEN (EUONYMUS EUROPAEUS), HUNDS-ROSE (ROSA CANINA), WEIN-ROSE (ROSA RUBIGINOSA), BROMBEERWILDARTEN (RUBUS FRUTICOSUS SPEC.), WALD-GEIßBLATT (LONICERA PERICLYMENUM).

STRAßENBEGLEITEND IN DEN VORGARTENBEREICHEN UND AN DER WESTLICHEN GRUNDSTÜCKSGRENZE ZUR ÖFFENTLICHEN GRÜNFLÄCHE HIN IST DABEI AUF JE 12 M GRUNDSTÜCKSFREITE MINDESTENS EIN GROSSKRONIGER LAUBBAUM (STIEL-EICHE, SAND-BIRKE, WINTER-LINDE) MIT DER MINDESTQUALITÄT "HOCHSTAMM, 3 MAL VERPFLANZT MIT BALLEN", STAMMUMFANG VON MINDESTENS 18-20 CM ZU PFLANZEN UND MINDESTENS JE 30 QM EINE STRAUCHPFLANZUNG VORZUNEHMEN.

- 1.5.3 DIE PFLICHT ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN ENTFÄLLT IM BEREICH DER GRUNDSTÜCKSZUFahrTEN.
- 1.5.4 BEI DER ErrICHTUNG VON EbENERDIGEN STELLPLÄTZEN IST NACH 5 STELLPLÄTZEN MINDESTENS EIN HOCHSTÄMMIGER LAUBBAUM MIT EINEM STAMMUMFANG VON 18-20 CM IN EINER OFFENEN VEGETATIONSFLÄCHE VON MIN. 12 QM ANZUPFLANZEN. (§ 9 ABS. 1 NR. 25 a BAUGB).
- 1.5.5 DIE DURCHLÄSSIGKEIT GEWACHSENEN BODENS IST NACH BAUBEDINGTER VERDICHTUNG WIEDER HERZUSTELLEN. (§ 9 ABS. NR. 20 BAUGB).
- 1.5.6 DAS AUF DEN DACHFLÄCHEN ANFALLENDE REGENWASSER AUF BAUGRUND-STÜCKEN IST ÜBER DIE BELEBTE BODENZONE ZU VERSICKERN (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB).

DAS OBERFLÄCHENWASSER VON PRIVATEN STELLPLATZFLÄCHEN UND SONSTIGEN BEFAHRBAREN PRIVATEN FREIFLÄCHEN UND ÖFFENTLICHEN VERKEHRSFLÄCHEN IST IN DAS REGENSIEL ABZUFÜHREN (§ 9 ABS. 1 NR. 20 BAUGB).

- 1.5.7 DIE IN TEIL A - PLANZEICHNUNG - GEKENNZEICHNETEN „AUSGLEICHSLÄCHEN A“ SIND ALS KNICKERSATZSTANDORTE GEMÄß LANDSCHAFTSPFLEGERISCHEM BEGLEITPLAN ZU DEN PLANFESTSTELLUNGSUNTERLAGEN ZUR VERLEGUNG DER LANDESSTRAßE L76 (MAßNAHMEPLAN ANLAGE 12.2, BL. 4) FESTGESETZT (§ 9 (1A) BAUGB).

- 1.5.8 INNERHALB DER IN TEIL A - PLANZEICHNUNG - GEKENNZEICHNETEN „AUSGLEICHSLÄCHE B“ IST EINE FLÄCHE IN GRÖßE VON 1.500 QM ALS AUSGLEICHSMÄßNAHME FÜR EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT, DIE AUF DER GRUNDLAGE DES BEBAUUNGSPLANES

NR. 215 - NORDERSTEDT -, GEBIET: TANNENALLEE/AM HANGE, ZU ERWARTEN SIND AUS DER INTENSIVEN LANDWIRTSCHAFTLICHEN NUTZUNG HERAUSZUNEHMEN UND ALS SUKZESSIONSFLÄCHE ANZULEGEN (§ 9 (1A) BAUGB).

DIESE AUSGLEICHSMABNAHME IST DEN BAUGRUNDSTÜCKEN IN DEN BAUGEBIETEN A 2, A 7 UND A 11 DES BEBAUUNGSPLANES NR. 215- NORDERSTEDT - MIT DEN DORT FESTGESETZTEN ZUFAHRTEN (GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTEN) ZUGEORDNET (§ 1A (3) SATZ 2 BAUGB).

DIESE ZUORDNUNG IST GRUNDLAGE FÜR DIE ERHEBUNG VON KOSTENERSTATTUNGSBETRÄGEN GEMÄß SATZUNG DER STADT NORDERSTEDT ÜBER DIE ERHEBUNG VON KOSTENERSTATTUNGSBETRÄGEN FÜR AUSGLEICHS- UND ERSATZMAßNAHMEN VOM 26.03.1996.

- 1.5.9 DIE IN TEIL A - PLANZEICHNUNG - GEKENNZEICHNETE „AUSGLEICHSFLÄCHE C“ IST ALS AUSGLEICHSMABNAHME FÜR EINGRIFFE IN NATUR UND LANDSCHAFT DIE AUF DER GRUNDLAGE DES BEBAUUNGSPLANES NR. 202 - NORDERSTEDT -, GEBIET: ÖSTLICH DER ALBERT-SCHWEITZER KIRCHE, AUS DER INTENSIVEN LANDWIRTSCHAFTLICHEN NUTZUNG HERAUSZUNEHMEN UND ALS SUKZESSIONSFLÄCHE ANZULEGEN. (§ 9(1A) BAUGB I.V.M. § 1A (3) SATZ 2 BAUGB).

1.6 SICHTDREIECKE:

IM BEREICH DER SICHTDREIECKE SIND KEINE BAULICHEN ANLAGEN ZULÄSSIG; DIE HÖHE DES BEWUCHSES IST AUF MAXIMAL 1,0 M ZU BESCHRÄNKEN

2. **BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

=====

3. ÄUSSERE GESTALTUNG DER BAULICHEN ANLAGEN

- 1.1.1 ZULÄSSIG SIND FLACHDÄCHER, FLACHGENEIGTE SATTELDÄCHER UND WALMDÄCHER MIT EINER NEIGUNG BIS ZU 15°. BEI REINEN VERWALTUNGSGEBÄUDEN KÖNNEN AUSNAHMSWEISE DACHNEIGUNGEN BIS 25° ZUGELASSEN WERDEN.

1.1 WERBEANLAGEN

- 1.1.1 WERBEANLAGEN AN GEBÄUDEN DÜRFEN DIE SENKRECHTEN UND HORIZONTALEN BAUGLIEDER WEDER ÜBERSCHREITEN NOCH ÜBERSCHNEIDEN.
- 1.1.2 FREISTEHENDE WERBEANLAGEN DÜRFEN DIE HÖHE VON 2,5 M NICHT ÜBERSCHREITEN.
- 1.2 UNZULÄSSIG SIND WERBEANLAGEN MIT WECHSELNDEM UND BEWEGTEM LICHT SOWIE LICHTWERBUNG IN GRELLEN FARBEN. WERBEANLAGEN SIND BLENDFREI AUSZUFÜHREN.

EINFRIEDIGUNGEN

- 1.2.1 EINFRIEDUNGEN SIND ALS ZÄUNE BIS ZU EINER HÖHE VON 2,0 M ZULÄSSIG. SOCKELMAUERN SIND NICHT ZULÄSSIG.