

# TEXT TEIL B

## PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB)

### 1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1)1 BauGB)

- 1.1 Im Sondergebiet Friedhofsgärtnerei ist ein transparentes Verkaufs- und Gewächshaus mit einer maximalen Höhe von 5,00 m zulässig

### 2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1)1 BauGB)

- 2.1 Bei der Berechnung der festgesetzten GRZ sind die Grundflächen nach § 19 (2) (bauliche Anlagen / Hauptgebäude) und § 19 (4) (Garagen, Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen) BauNVO im Sinne einer maximal versiegelbaren Fläche anzusetzen. Der § 19 (4) Satz 2 (50%-Regelung) BauNVO ist nicht anzuwenden. (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO)
- 2.2 Die in Teil A - Planzeichnung - angegebenen Gebäudehöhen beziehen sich auf die Höhen des Lemsahler Weges, gemessen in der Mitte der nördlichen Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie) (§ 9 Abs. 2 BauGB)
- 2.3 Im Einzelfall können die in Teil A - Planzeichnung - angegebenen maximal zulässigen Gebäudehöhen ausnahmsweise von Gebäudeteilen, die im Verhältnis zum gesamten Baukörper nur von untergeordneter Größe sind, um bis zu 3,50 m überschritten werden, wie z. B. Schornsteine und Lüftungsanlagen (§ 16 Abs. 6 BauNVO).

### 3.0 Maßnahmen zur Sicherung des Wasserhaushaltes (§ 9 (1) Nr.20 BauGB)

- 3.1 Sämtliches Niederschlagswasser von Dach- und befestigten Hofflächen ist vor Ort über die belebte Bodenzone innerhalb der Grünfläche Zweckbestimmung "Versickerung" zu versickern.
- 3.2 Belastetes Oberflächenwasser von befestigten und mit LKW-befahrbaren Hofflächen ist vor Einleitung in die Versickerungsflächen einem Absetzbecken zuzuleiten.
- 3.3 Die Versickerungsanlagen sind naturnah mit geschwungener Uferlinie, wechselnden Böschungsneigungen und einer Pufferzone zu gestalten.

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

- 4.1 In der Kompensationsfläche auf Flurstück 67/2 der Flur 10 der Gemarkung Glashütte (Hopfenweg) ist durch Aufhebung der landwirtschaftlichen Nutzung eine offene Biotopfläche von 13.000 qm zu schaffen. Die Fläche soll sich auf 90 % zu einer krautreichen Grasflur entwickeln. 10 % der Fläche sind in 5 inselartigen Teilflächen mit Sträuchern anzupflanzen.

Auf den verbleibenden **19.213 qm** des Flurstücks 67/2 (aufgeteilt in zwei Waldstücke 11.766 + 7.447 qm), sowie auf **32.601 qm** auf dem Flurstück 19/8 tlw. der Flur 5 der GA Garstedt , und auf **3.958 qm** auf dem Flurstück 28/1 (teilweise) auf der Flur 8 der GA Garstedt Halloh / nördl. Paulsort, und auf **27.623 qm** auf den Stiftungsflächen westl. A7 Süd, Flurstück 80 (ehemals Westteil von Garstedt, Flur 23, Flurst. 35/8) Flur 23 der GA Garstedt, und auf **4,2 ha**, die über eine Bürgschaft lt. Bescheid des Forstamtes gesichert sind , sollen als Waldersatz und Ausgleich für Eingriffe in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften naturnahe Aufforstungen getätigt werden:

- schonende Bodenvorbereitung, ohne Tiefenumbruch auf GL 10, 67/2 und anderenorts soweit forstfachlich vertretbar,
- 30 % Sukzession (hierbei ist zu berücksichtigen, dass ein höherer Anteil als 30 % von der Forstbehörde im Allgemeinen nicht mehr als Waldblöße anerkannt wird und dann zunächst nicht die für die Anrechenbarkeit erforderliche Waldeigenschaft aufweist,
- Verwendung standortgerechter Laubgehölze.

Auf den Flurstücken 34/14 tlw. der Flur 8 der Gemarkung Garstedt (Halloh) werden **10.344 qm** und auf den zusammengehörenden tlw. Flurstücken 8/8 der Flur 5 und 12/23 der Flur 3 der Gemarkung Glashütte (südlich der JVA) **4.436 qm** Intensiv-Grünland zu Extensiv-Grünland umgewandelt. Diese Flächen gehören zum von der UNB anerkannten Ökokonto der Stadt Norderstedt.

4.2 In der Maßnahmenfläche „Wald“ ist ein schrittweiser Umbau des Fichtenbestandes zu einem standortgerechten vorwiegend Laubwald durch Entnahme von je 20 % der Fichten im Abstand von 5 Jahren und Unterbau mit Stiel- und Trauben-Eiche, Hainbuche, Rot-Buche und einzelnen Kiefern vorzunehmen.

4.3 Zur Außenbeleuchtung der Gebäude und Hofflächen mit Ausnahme des Anlieferbereichs ist nur die Verwendung von Natrium-Niederdruckleuchten zulässig. Die Lichtquellen sind zum Wald und zur offenen Landschaft hin abzuschirmen.

## **5.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25a+b BauGB)**

5.1 Die im Teil A - Planzeichnung - als zu erhalten festgesetzten Bäume und Gehölze sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. (Pflanzarten und -qualitäten siehe grünordnungsplanerischer Fachbeitrag)

5.2 Die mit der Pflicht zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen belegten Flächen sind in voller Breite unter Verwendung ausschließlich landschaftstypischer und standortgerechter Pflanzen zu bepflanzen (Pflanzarten und -qualitäten siehe grünordnungsplanerischer Fachbeitrag). Von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten

kann bis zu 5 m abgewichen werden.

5.3 Ebenerdige Stellplatzanlagen sind durch Anpflanzen von standortgerechten Laubbäumen, die jedoch keine kugelförmige Krone haben dürfen, zu untergliedern. Nach jedem 4. Stellplatz ist ein Baum zu pflanzen. (Pflanzarten und -qualitäten siehe grünordnungsplanerischer Fachbeitrag)

#### **Nachrichtliche Übernahme (§ 9 (6) BauGB)**

Innerhalb des 30 m Waldabstandsbereiches ist auch die Errichtung ansonsten auch genehmigungs- und anzeigefreier Gebäude im Sinne der LBO - abgesehen von der Sprinkleranlage und -reservoir - unzulässig. Ferner sind Anpflanzungen zu unterlassen, die von in ihrer Anlage her geeignet sein können, ein mögliches Feuer vom Gebäude zum Wald bzw. umgekehrt zu leiten (Feuerbrücken).