

## **Teil B - Text**

Stand: 25.11.2005

### **I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

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

1. Tankstellen mit Ausnahme von Betriebstankstellen sind ausgeschlossen.  
(§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)
2. Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeit dienen, sind ausgeschlossen.  
(§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)
3. Auf der mit „B“ gekennzeichneten Fläche sind lebensmittelverarbeitende Betriebe und Betriebe, die zur Lagerung von Lebensmitteln dienen, unzulässig.  
(§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)
4. Betriebe für die Gastronomie, die überwiegend auf motorisierte Kunden ausgerichtet sind (z. B. Drive-in-Restaurants), sind nicht zulässig.  
(§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)
5. Einzelhandels- und Großhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sind unzulässig.  
(§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)
6. Zentrenrelevante Randsortimente von sonstigen Einzelhandels- und Großhandelsbetrieben sind maximal bis zu 10 Prozent der Verkaufsfläche zulässig.  
(§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)
7. Ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nicht zulässig.  
(§ 1 Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO)
8. Auf den mit „A“ bezeichneten Flächen sind grundstücksbezogen mindestens 30 Prozent der Bebauung als Verwaltungs- und Bürogebäude herzustellen. Offene Lagerplätze sind auf den nicht überbaubaren Flächen ausgeschlossen.  
(§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)

#### **Maß der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. Nr. 1 BauGB)**

9. Auf den mit „A“ bezeichneten Flächen sind die unter Ziffer 8 festgesetzten Büroflächen mindestens mit drei Vollgeschossen auszubilden.
10. Auf den mit „A“ bezeichneten Flächen kann einer Überschreitung der Baugrenzen um bis zu 6 m zugestimmt werden, wenn Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien zum Einsatz kommen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

#### **Anlagen für den ruhenden Verkehr und Untergeschosse**

## **Bebauungsplan Nr. 242 Norderstedt "Gewerbegebiet nördlich Umgehung Fuhlsbüttel"**

11. Tiefgaragen und Untergeschosse sind generell ausgeschlossen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

### **Nebenanlagen**

12. Untergeordnete Nebenanlagen im Bereich der mit Anpflanzungs- und Erhaltungsbindungen für Bäume und Sträucher belegten Grundstücke sind nicht zulässig. (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

### **Pflanzbindungen und Pflanzflächen**

13. Die in 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. Davon ausgenommen sind Grundstückszu- und -abfahrten zum Gelände des Flughafens. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
14. 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 (vgl. Anhang 1, Pflanzliste). (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
15. Geschlossene Fassadenbereiche mit einer Breite über 5,00 m sind mit standortgerechten Schling- und/ oder Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen (vgl. Anlage 1, Pflanzliste). (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
16. 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. 25 a BauGB)
17. Ebenerdige Stellplatzanlagen sind durch Anpflanzen von standortgerechten Laubbäumen, die jedoch keine kugelförmige Krone haben dürfen, zu untergliedern. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist mindestens im Verhältnis 1 Baum zu 6 Stellplätzen vorzunehmen. Für jeden Baum ist eine offene Vegetationsfläche von 12 qm vorzusehen. (§ 9 Abs.1.Nr 25 a BauGB)
18. Parkpaletten und Parkhäuser sind durch standortgerechte Schling- und/ oder Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen (vgl. Anlage 1, Pflanzliste). (§ 9 Abs.1.Nr 25 a BauGB)
19. Müllstandorte sind durch Hecken und / oder andere geeignete Maßnahmen gegen Einsicht abzuschirmen. (§ 9 Abs.1.Nr. 25 a BauGB)
20. Im Bereich der neu geplanten Gewerbeerschließungsstraße sind auf der Südseite 6 großkronige Laubbäume im Parkstreifen zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
21. Die seitlichen Grundstücksgrenzen sind mit lebenden Hecken oder sonstigen Strauchpflanzungen in einer Mindestbreite von 1,50 m zur Grenze zu begrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
22. Die Installation der festgesetzten Amphibienschutzzäune hat so zu erfolgen, dass ein

## **Bebauungsplan Nr. 242 Norderstedt "Gewerbegebiet nördlich Umgehung Fuhlsbüttel"**

Austritt der Amphibien aus den Gewerbeflächen möglich, ein Eintritt jedoch unmöglich ist.

Die Installation hat in einem Zuge mit Beginn der Erschließung des Gebietes zu erfolgen. Die Funktion der Amphibienschutzeinrichtungen ist jährlich zu überprüfen (Erfolgskontrolle).

23. Der Ausgleich auf dem Flurstück 66/ 13 wird dem Baugebiet 3 zugeordnet. Der Ausgleich auf den festgesetzten Maßnahmenflächen westlich und nördlich des Baugebietes 3 wird den Eingriffen in Verbindung mit der Herstellung des Rückhaltebeckens (südlich Fuß- und Radweg) zugeordnet.

### **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**

24. Die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wieder herzustellen. (§ 9 Abs. 1 BauGB)

### **Maßnahmen zur Sicherung des Wasserhaushaltes**

25. Belastetes Oberflächenwasser ist vor Einleitung in den Vorfluter oder ins Grundwasser vor zu behandeln. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 i. V. m. Nr. 20 BauGB)

### **Immissionsschutz**

26. Im Gewerbegebiet sind zum Schutz der Aufenthaltsräume Schallschutzanforderungen an die Außenbauteile von Gebäuden zu erfüllen. Die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen sind im Baugenehmigungsverfahren gemäß DIN 4109 auf Grundlage der dargestellten Lärmpegelbereiche nachzuweisen.
27. Zulässig sind nur Gewerbebetriebe, welche die maximal zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel von tags 60 dB (A) und nachts 55 dB (A) nicht überschreiten.

## **II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO)**

28. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben, Ballonwerbung und gas- oder luftgefüllte Werbeanlagen. Alle Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen.
29. Freistehende Werbeanlagen dürfen die Höhe von 3,5 m über Gelände nicht überschreiten.
30. Zulässig sind nur Werbeanlagen mit standortbezogener Eigenwerbung.
31. Werbeanlagen dürfen die horizontalen und vertikalen Bauglieder nicht überschreiten.
32. Werbeanlagen oberhalb der Traufkante sind unzulässig.