

Teil B - Textliche Festsetzungen

I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Absatz 1 BauGB)

1. Im Kerngebiet sind Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, Wettbüros, Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und Verkaufsflächen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO)
2. Im Kerngebiet sind die nach § 7 Absatz 2 Nummern 5 und 6 BauNVO allgemein zulässigen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen und Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sowie die nach § 7 Absatz 3 Nummern 1 und 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen sonstigen Tankstellen und Wohnungen unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
3. Eine Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Bauteile wie Vordächer ist bis zu einer Tiefe von 2 m ausnahmsweise zulässig, wenn die Gestaltung des Gesamtbaukörpers nicht beeinträchtigt wird. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)
4. Die mit "(S)" bezeichnete Schutzwand ist in einer Höhe zu errichten, die aus Gründen des Immissionsschutzes zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm erforderlich ist. Sie darf jedoch höchstens 37,65 m über NN hoch sein. Auf die Errichtung einer Schutzwand kann verzichtet werden, wenn durch die abschirmende Wirkung eines Gebäudes oder durch andere in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen die Anforderungen des Satz 1 erfüllt werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
5. Die Fläche GFL 1 wird mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Norderstedt belastet. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
6. Die Fläche GFL 2 wird mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Norderstedt belastet. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
7. Die Fläche GFL 3 wird mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des Anliegers und mit einem Leitungsrecht zugunsten der Stadt Norderstedt belastet. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
8. Die Flächen GFL 4 werden mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt Norderstedt belastet. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
9. Die Lage der im Kerngebiet festgesetzten, mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt Norderstedt belasteten Flächen, der festgesetzten, mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit belasteten Flächen sowie der festgesetzten, mit Geh- und Fahrrechten zugunsten des Anliegers belasteten Flächen kann örtlich variiert und um bis zu 5 m in ihrer Achse verschoben werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
10. Für die Eingriffe durch den Bebauungsplan Nr. 303 werden die folgenden planexternen Ausgleichsflächen und -maßnahmen festgesetzt:
Flurstück 42/7, Flur 5, Gemarkung Garstedt, Extensivierung der Grünlandnutzung auf einer 1.240 qm großen Teilfläche
Flurstück 42/6, Flur 5, Gemarkung Garstedt: Anpflanzung von 34 großkronigen Laubbäumen, davon 21 Bäume zu Lasten der Kerngebietsflächen und 13 Bäume zu Lasten der städtischen Verkehrsflächen.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Absatz 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

1. Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben, Ballonwerbung und gas- oder luftgefüllte Werbeanlagen sind unzulässig. Alle Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen.
2. Zulässig sind nur Werbeanlagen mit standortbezogener Eigenwerbung.