

TEXT

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1)1 BauGB)

- 1.1 Die gemäß § 8 BauNVO in den Gewerbegebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden wie folgt eingeschränkt (§ 1 Abs. 5 BauNVO):

Unzulässig sind in allen Gewerbegebieten

- Tankstellen mit Ausnahme von Betriebstankstellen
- Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen, Diskotheken 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 sexuellem Charakter ausgerichtet ist. (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)
- Gastronomische Betriebe, die überwiegend auf motorisierte Kunden eingerichtet sind (Drive-In-Restaurants)
- Einzelhandelsbetriebe.

- 1.2 Verkaufsstellen von ansässigen produzierenden Betrieben sind ausnahmsweise auf den Betriebsgrundstücken bis zu maximal 10 % der Produktionsfläche oder maximal 100 qm zulässig (§ 1 (5) und (9) BauNVO) und dies nur im Zusammenhang mit einer auf dem Betriebsgrundstück stattfindenden Produktion bzw. Lagerung.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Wird das Gewerbegrundstück einem der anliegenden Grundstücke zugeschlagen, so ist es bei der Berechnung der GRZ und GFZ zu berücksichtigen.

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

- 3.1 Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen unversiegelten Flächen wieder herzustellen.

4. 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)

- 4.1 Zu erhaltende Bäume in zukünftig befestigten Flächen sind mit einer offenen Vegetationsfläche von mindestens 12 qm zu versehen, die gegen Überfahren zu sichern ist.
- 4.2 Für festgesetzte Anpflanzungen sowie Ersatzpflanzungen sind standortgerechte mittel- bis großkronige Laubbaumarten zu verwenden. Die festgesetzte Anzahl von Bäumen ist einzuhalten. (siehe Pflanzliste)
- 4.3 Für die Standorte können ausnahmsweise Verschiebungen um bis zu 5 m vorgenommen werden, wenn sie durch Grundstückszufahrten und/oder aus verkehrstechnischer Sicht erforderlich sind.
- 4.4 Die Pflicht zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entfällt im Bereich der Grundstückszufahrten.

5. Flächen für bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des BImSchG (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

5.1 Schutz des Plangebiets vor Verkehrslärm

Zum Schutz der Büro- und ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen vor Verkehrslärm werden die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau für Neu-, Um- und Ausbauten festgesetzt. Die Festsetzungen gelten für die der Langenharmer Weg und der Stormarnstraße zugewandten Gebäudefronten. Als abgewandt gelten Gebäudefronten, bei denen der horizontal gemessene Winkel zwischen der Straßenachse zu der Fassade mehr als 100 Grad beträgt. Für abgewandte Fronten gelten um jeweils eine Stufe niedrigere Lärmpegelbereiche.

Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile ¹⁾ $R_{w,res}$	
		Wohnräume [dB(A)]	Büroräume ²⁾ [dB(A)]
III	61 – 65	35	30
IV	66 – 70	40	35
V	71 – 75	45	40

¹⁾ resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

²⁾ An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, dem Stand der Technik entsprechende geeignete Weise sichergestellt werden kann.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.

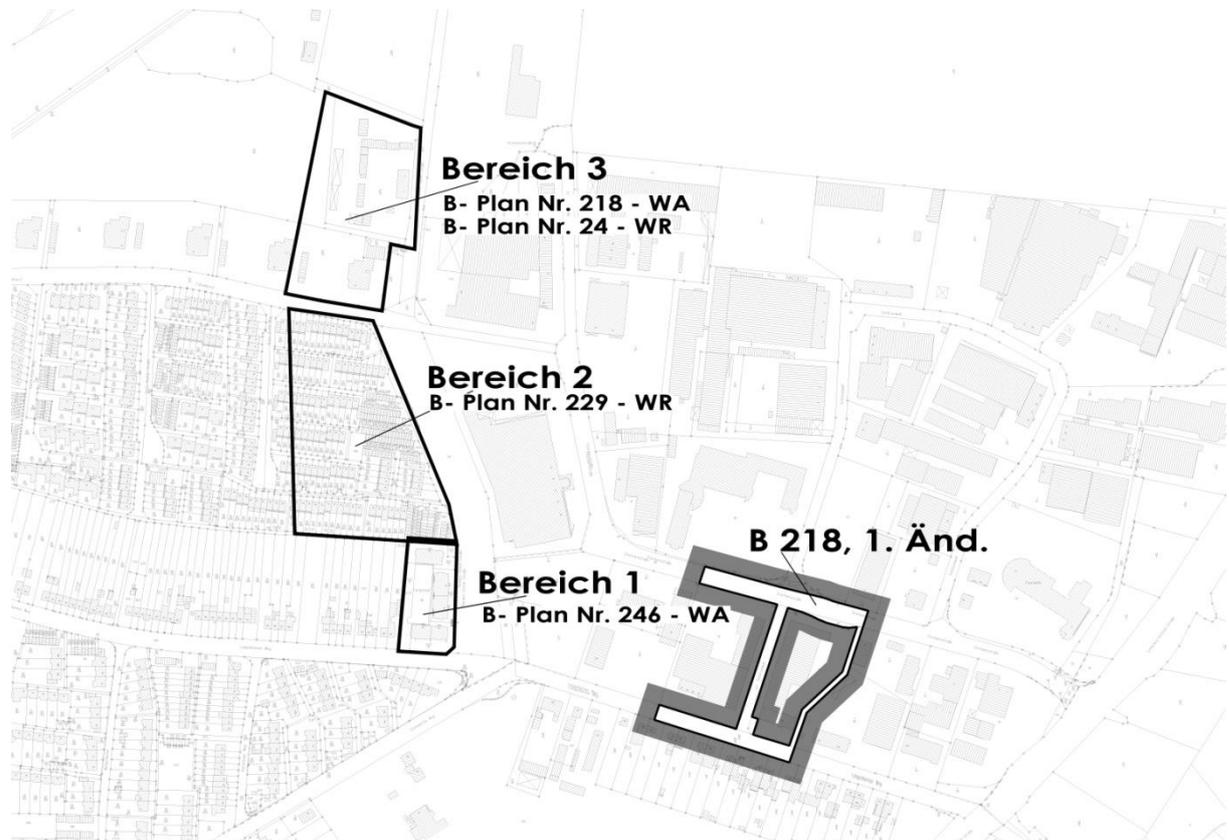
Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

5.2 Schutz vor Gewerbelärm

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Gewerbelärm außerhalb des Plangeltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 218 der Stadt Norderstedt sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die folgenden Emissionskontingente $L_{EK,i}$ (bezogen auf 1 m^2) nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) nicht überschreiten:

Teilfläche GE1	
Richtung	L _{EK, nachts}
Bereich 1	50
Bereich 2	55
Bereich 3	55



Grundlage der Festsetzungen ist §1 (4) Satz 1, Ziffer 1 BauNVO.

Die Prüfung der Einhaltung erfolgt in Anlehnung an DIN 45691:2006-12 Abschnitt 5. Die Immissionsprognosen sind abweichend von der DIN 45691:2006-12 wie folgt durchzuführen:

1. Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungsanteile für den jeweiligen Betrieb aus den festgesetzten maximal zulässigen Emissionskontingenten mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 (Berechnung in A-Pegeln, ohne Berücksichtigung der Geländehöhen, der Meteorologiekorrektur, weiterer Abschirmungen sowie Reflexionen im Plangeltungsbereich, Lärmquellenhöhe 1 m über Gelände);
2. Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose auf Grundlage der TA Lärm mit dem Ziel, die unter 1.) ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den betrachteten Betrieb zu unterschreiten.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. M. § 92 LBO)

Werbeanlagen

1. Freistehende Werbeanlagen dürfen die Höhe von 4,0 m und eine Fläche von maximal 10 qm nicht überschreiten.
2. Fahnenmasten dürfen die Höhe von 8,0 m nicht überschreiten.
3. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben. Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen.

HINWEISE

1. Der gesamte Geltungsbereich liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Norderstedt. Die Verordnung ist seit dem 01.02.1999 in Kraft. Auf die Vorschriften der Verordnung wird verwiesen.
2. Im gesamten Geltungsbereich ist damit zu rechnen, dass die Flächen erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sein können.
3. Notwendige Fällarbeiten sind aus artenschutzrechtlichen Gründen außerhalb der Verbotsfrist zwischen dem 15. März und dem 30. September vorzunehmen, im Hinblick auf den Fledermausschutz ab dem 1. November, soweit Überhälter bzw. Einzelbäume betroffen sind.