

Textliche Festsetzungen B-Plan 240 - Norderstedt -

Stand: 20.09.2001

TEIL B - TEXT -

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

Art der baulichen Nutzung

1. Im Baugebiet 3 (Kerngebiet) ist für den Verkauf von Gütern des periodischen und täglichen Bedarfs (z.B. Lebensmittel, Haushaltsartikel, Zeitschriften) eine Verkaufsfläche von maximal 1500 qm zulässig. Randsortimente sind auf einer Verkaufsfläche bis maximal 150 qm zugelassen.
(§ 1 Abs. 5 BauNVO)
2. Im Baugebiet 7 (Gewerbegebiet) sind Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der Anlagen des bestehenden Einzelhandelsbetriebes zulässig, wenn sichergestellt ist, dass keine wesentlichen Auswirkungen nach § 11 Abs. 3 Nr. 2 und 3 der BauNVO entstehen.
Zulässig ist ausschließlich der Verkauf von Möbeln, Textilien und im geringen Umfang Elektrogeräten. Als maximale Verkaufsfläche sind 1720 qm zulässig. Davon können maximal 200 qm für den Verkauf von Elektrogeräten und Randsortimenten zugelassen werden.
(§ 1 Abs. 5 und 10 BauNVO)
3. Im Baugebiet 8 (Gewerbegebiet) sind Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen der Anlagen des bestehenden Gartenfachmarktes zulässig.
Zulässig ist nur der Verkauf von nichtzentrenrelevanten Sortimenten (z.B. Pflanzengefäße, Gartenmöbel, Zäune, Garten- und Gewächshäuser, Natur- und andere Hölzer, Pflanzen und Zubehör, Pflege- und Düngemittel, Torf, Erde, Rasenmäher und Campingartikel).
Maximal ist eine Verkaufsfläche von 3400 qm zulässig. Für den Verkauf von Randsortimenten sind maximal 200 qm zulässig.
(§ 1 Abs. 5 und 10 BauNVO)
4. Im Baugebiet 13 (Allgemeines Wohngebiet) sind Erweiterungen, Änderungen, Nutzungsänderungen und Erneuerungen der gewerblich genutzten Anlagen allgemein zulässig.
(§ 1 Abs. 10 BauNVO)
5. In den Baugebieten 3, 6, 7, 8 und 9 (Kerngebiet und Gewerbegebiet) sind Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeiten dienen, sowie Vorführräume, deren Zweck auf die Darstellung und auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig.
(§ 1 Abs. 9 BauNVO)
6. In den Baugebieten 3, 6, 7, 8, und 9 (Kerngebiet und Gewerbegebiete) sind Vergnügungsstätten nicht zugelassen.
(§ 1 Abs. 6 BauNVO)
7. In den Baugebieten 3, 6, 7,8 und 9 (Kerngebiet und Gewerbegebiete) sind Tankstellen ausgeschlossen.

(§ 1 Abs. 6 BauNVO)

8. In den Baugebieten 6, 7, 8 und 9 (Gewerbegebiete) sind Betriebe, die lösungsmittelhaltige Produkte herstellen und/oder verwenden ausgeschlossen.
(§ 1 Abs. 6 BauNVO)
9. Fuhrunternehmen und Speditionen sind generell unzulässig.
(§ 1 Abs. 6 BauNVO)
10. Mit Ausnahme der in den Baugebieten 1 (Allgemeines Wohngebiet), 3 (Kerngebiet), 7 und 8 (Gewerbegebiete) zulässigen Einzelhandelsbetriebe sind in allen Baugebieten weitere Einzelhandelseinrichtungen generell ausgeschlossen.
(§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Mass der baulichen Nutzung

11. Die in Teil A - Planzeichnung - angegebenen Gebäudehöhen beziehen sich auf die Geländehöhen der Baugrundstücke. Veränderungen der Geländeoberflächen durch Abgrabungen oder Aufschüttungen sind nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 2 BauGB)
12. Im Einzelfall können die in Teil A - Planzeichnung - angegebenen maximal zulässigen Gebäudehöhen in den Gewerbegebieten von Gebäudeteilen, die im Verhältnis zum gesamten Baukörper nur von untergeordneter Grösse sind, ausnahmsweise um bis zu 3,5 m überschritten werden.
(§ 16 Abs. 6 BauNVO)

Nebenanlagen

13. In den Gewerbegebieten sind Einfriedungen auf den der Straßenverkehrsfläche zugewandten Grundstücksseiten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
(§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Anlagen für den ruhenden Verkehr

14. In den Baugebieten 3, 4 und 5 (Kerngebiet, Allgemeines Wohngebiet, Reines Wohngebiet) sind Stellplätze, Carportanlagen, Garagen und Tiefgaragen nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
15. In den Baugebieten 6, 7, 8 und 9 (Gewerbegebiet) sind Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.
(§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Pflanzbindungen und Pflanzflächen

16. Im Baugebiet 3 (Kerngebiet) ist die festgesetzte Stellplatzanlage durch Anpflanzung von standortgerechten Laubbäumen zu untergliedern. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist mindestens im Verhältnis 1:6 vorzunehmen. Für jeden Baum ist im Kronenbereich eine offene Vegetationsfläche von 12 qm vorzusehen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
17. Zehn Prozent der nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Baugebiete 4 und 5 sind mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern (siehe Anlage 1, Pflanzenliste) zu bepflanzen.

(§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 a BauGB)

18. Auf den Grundstücken ist in den Baugebieten 4 und 5 (Allgemeines und Reines Wohngebiet) je angefangene 400 qm Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum (auch Obstbaum) zu pflanzen.
(§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)
19. In den Baugebieten 3, 6, 7, 8 und 9 (Kerngebiet und Gewerbegebiet) sind alle fenster- und türenlosen Gebäudeflächen über 8 m Breite mit standortgerechten Schling- und/oder Kletterpflanzen (siehe Anlage 1, Pflanzliste) dauerhaft zu begrünen.
(§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)
20. Im Baugebiet 3 (Kerngebiet) ist die Dachfläche des eingeschossig ausgewiesenen Baukörpers flächendeckend zu begrünen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und 25 a BauGB)
21. In den Baugebieten 6, 7, 8 und 9 (Gewerbegebiet) sind alle Dachflächen (mit Ausnahme von Hallenbauten) flächendeckend zu begrünen.
(§ 9 Abs.1 Nr. 20 und 25 a BauGB)
22. Überdachte Stellplätze und Garagen sowie die in den Baugebieten 4 und 5 (Allgemeines und Reines Wohngebiet) festgesetzte Lärmschutzwand sind mit Schling- und Kletterpflanzen (siehe Anlage 1, Pflanzenliste) zu beranken. Die Überdachungen der Gemeinschaftsstellplatz-Anlage für den ruhenden Verkehr für das Baugebiet 5 (Reines Wohngebiet) ist flächendeckend zu begrünen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
23. Der nicht überbaute Bereich der Tiefgarage im Baugebiet 4 (Allgemeines Wohngebiet) ist intensiv zu begrünen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
24. Die Tiefgaragenzufahrt im Baugebiet 4 (Allgemeines Wohngebiet) ist mit berankten Pergolen zu überspannen; sichtbare Außenwände sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen (siehe Anlage 1, Pflanzenliste).
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)
25. Die festgesetzte Lärmschutzwand im Baugebiet 3 (Kerngebiet) ist nach Norden mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen.
(§ 9 Abs.1 Nr. 25 a BauGB)

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

26. Die Sohlstürze in der Tarpenbek sind zu Sohlgleiten umzubauen.
(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
27. Die Böschungspflasterungen der Tarpenbek sind zu entfernen.
(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
28. Die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wieder herzustellen.
(§ 9 Abs 1 BauGB)

Maßnahmen zur Sicherung des Wasserhaushaltes

29. Das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen, Wohnwegen und privaten, befestigten Flächen, von denen kein Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser zu erwarten ist, ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Belastetes

Oberflächenwasser ist vor Einleitung in den Vorfluter oder ins Grundwasser vorzubehandeln.

(§ 9 Abs.1 Nr. 16 i.V. m. Nr. 20 BauGB)

30. Alle Wege- und Platzflächen, die nicht für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmt sind, sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die für die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernden Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig. (§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
31. In den Wohngebieten ist die Befestigung von Stellplätzen aus wasserdurchlässigem Material herzustellen.
(§ 9 Abs.1 Nr. 16 i.V.m Nr. 20 BauGB)
32. Kellergeschosse unterhalb des Grundwasserspiegels sind generell unzulässig. Die festgesetzte Tiefgarage im Baugebiet 4 (Allgemeines Wohngebiet) ist oberhalb des Grundwasserspiegels zu errichten.
(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)
33. Auf den Gewerbestandstücken ist vor Versickerung von Oberflächenwasser zu gewährleisten, dass der Versickerungsbereich frei von Kontaminationen ist.
34. Ringdrainagen sind nur oberhalb des Grundwasserstandes (Bemessungswasserstandes) zulässig.
(§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB)

Grundstückszufahrten

35. In dem mit Ausschluss von Gehwegüberfahrten festgesetzten Bereich ist ausnahmsweise eine Gehwegüberfahrt zulässig, wenn sichergestellt ist, dass eine Beeinträchtigung der Verkehrssicherheit nicht eintritt.

Immissionsschutz

36. In dem mit A gekennzeichneten Bereich der Baugebiete 6, 8 und 9 (Gewerbegebiete) sind nur Betriebe zulässig, welche die maximal zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel von tags 55 db (A) und nachts 40 db (A) nicht überschreiten. Nachweise auf Einhaltung der festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel sind im Baugenehmigungsverfahren bzw. bei einer Prüfung nach Bundesimmissionsschutzgesetz durchzuführen.
37. In den Baugebieten 1, 2, 4, 5, 10, 12, 13, 15 und 16 (Reine und Allgemeine Wohngebiete) 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.
38. Im Baugebiet 3 ist die Anlieferungsrampe des Einzelhandelsbetriebes nach Norden, Osten und im Dachbereich geschlossen auszubilden.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

39. Freistehende Werbeanlagen dürfen die Höhe von 3,0 m über Gelände nicht überschreiten.

- 40. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben. Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen.**
- 41. Die gemäss Ziffer 11 zulässigen Einfriedungen zum öffentlichen Straßenraum sind als Stahlzäune oder Mauerwerk bis zu einer Höhe von 2,0 m zulässig.**
- 42. Abfallbehälter sind in Abfallbehälterschranken unterzubringen. Die Abfallbehälterschranke sind durch Hecken zu umpflanzen.**

