

Teil B - textliche Festsetzungen

Zum Bebauungsplan Nr. 245 Norderstedt, 2 Änderung "nördlich Spelterstraße"
Gebiet: nördlich Spelterstraße, südlich Ohechaussee

Stand: 19.08.2021

1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

- 1.1 Die in den Gewerbegebieten allgemein zulässigen Nutzungen werden wie folgt eingeschränkt:
Unzulässig sind in den Baugebieten:
1. Tankstellen (mit Ausnahme von Betriebstankstellen)
 2. Lagerplätze
 3. Einzelhandelsbetriebe
 4. Gastronomische Betriebe, die überwiegend auf motorisierte Kunden ausgerichtet sind (Drive-In-Restaurants)
- 1.2 In den Gewerbegebieten sind die allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zulässig. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)
- 1.3 In den Gewerbegebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in der Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 2. Vergnügungsstätten,
- nicht zulässig. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

- 2.1 Für betriebstechnisch notwendige untergeordnete Dachaufbauten sowie für Photovoltaikanlagen darf die zulässige Gebäudehöhe um bis zu 3,50 m überschritten werden, wenn Belange des Luftverkehrs dem nicht entgegenstehen.
- 2.2 Garagen bleiben bei der GFZ-Berechnung unberücksichtigt.

3 Bauweise überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 Abs. 3 BauNVO)

- 3.1 Eine Überschreitung der den Erschließungsstraßen zugewandten Baugrenzen um bis zu 2,00 m ist zulässig, wenn Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien zum Einsatz kommen. Dies gilt nicht im Bereich der zum Erhalt festgesetzten Bäume.

4 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 4.1 Die Außenbauteile (Außenwände, Fenster, Lüftungsanlagen etc.) von Arbeitsräumen, die dem Aufenthalt von Menschen dienen (Büroräume, Sozialräume, Seminarräume etc.) und in den Lärmschutzzone 1 des Hamburger Flughafens liegen, sind entsprechend der Verordnung über bauliche Schallschutzanforderungen nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (vom 31.10.2007, BGBl. I S. 2550) zu schützen.
- 4.2 In den Baugebieten darf der immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel nachts 50 dB(A)/m² nicht überschreiten.

5 Anpflanzungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- 5.1 Die mit Anpflanzungs- und Erhaltungsbindung festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Bei deren Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen an derselben Stelle vorzunehmen (gemäß Pflanzliste siehe Begründung).
- 5.2 Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist auf den:
- Baufeldern D1 und D3 je 6 Stellplätze
- Baufeld D4, 8 Stellplätze
ein mittel- bis großkroniger Laubbaum zu pflanzen (gemäß Pflanzliste siehe Begründung).
- 5.3 Im Kronenbereich aller neu zu pflanzenden Bäume im Straßenraum und auf den Grundstücken sind offene Vegetationsflächen von mindestens 10 m² herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern (Rammschutz). Dabei muss eine Mindestbreite von 2,0 m durchwurzelbaren Raumes gewährleistet sein. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen.
- 5.4 Entlang der der Haupteinfahrtsstraße zugewandten Grundstücke ist je 20 m angefangener Grundstücksfront ein heimischer, mittel- bis großkroniger Laubbaum auf den Baugrundstücken zu pflanzen (gemäß Pflanzliste siehe Begründung).
- 5.5 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.
- 5.6 Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt, sowie fensterlose Fassaden, Parkhäuser und Parkpaletten sind mit selbstklimmenden oder Gerüstkletterpflanzen zu begrünen oder durch maximal 3 m davorgestellte gleichhohe begrünte Rankgerüste ökologisch bzw. kleinklimatisch in die Stadtlandschaft einzubinden. Von der o.g. Form der Fassadenbegrünung kann im Einzelfall befreit werden, wenn ein entsprechender gestalterischer Nachweis der Unvereinbarkeit mit der Fassadenarchitektur erbracht wird und die ökologische und bzw. kleinklimatische Einbindung auf andere Weise in angemessenem Umfang geleistet wird.
- 5.7 Freistehende Müllsammelbehälter, Standorte für Recyclingbehälter und Flächen für Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind, mit Ausnahme der Standorte für Unterflurmüllcontainer oder sofern sie nicht von öffentlichen Flächen einsehbar sind, mit Hecken einzugrünen und mit Rankgerüsten zu überdachen sowie mit Schling- und

Kletterpflanzen zu begrünen (gemäß Pflanzliste siehe Begründung).

6 Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

- 6.1 Im Kronenbereich zzgl. eines 2,0 m breiten Schutzstreifens der mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind dauerhafte Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, Nebenanlagen (auch bauordnungsrechtlich genehmigungsfreie und in den Abstandsflächen zulässige Anlagen), Stellplätze, Terrassen, Feuerwehrezufahrten und sonstige Versiegelungen unzulässig. Die Kronenbereiche sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen zu sichern und von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.
- 6.2 Ver- und Entsorgungsleitungen sind grundsätzlich außerhalb der Wurzelbereiche der zu erhaltenden Bäume zu verlegen.
- 6.3 Erforderliche Schnittmaßnahmen in der Baumkrone, Wurzelbehandlungen sowie die Behandlung von Schäden am Stamm dürfen ausschließlich durch einen qualifizierten Baumpfleger durchgeführt werden.

7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Wasserhaushalt (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und 20 BauGB).

- 7.1 Das Oberflächenwasser von Dachflächen ist über die an den Grundstücksgrenzen anzulegenden Mulden soweit möglich zur Versickerung zu bringen, bzw. in angrenzende Gräben und Rückhaltebecken abzuleiten. Das Oberflächenwasser von Verkehrs- und Betriebsflächen ist über geschlossene Leitungen den Regenrückhaltebecken zur Vorreinigung zuzuführen.
- 7.2 Während der Bauzeit sind Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers und der Vorflut vor Verunreinigungen zu treffen. Die Lagerung von wassergefährdenden Treib- und Betriebsstoffen muss in auslaufsicheren Auffangwannen erfolgen. Es sind zudem nur Baustoffe ohne wassergefährdende Bestandteile zu verwenden. Zum Schutz vor Verschüttung ist das Betanken von Baufahrzeugen nur auf befestigten Flächen vorzunehmen und die Verwendung von umweltneutralen Treib- und Schmierstoffen vorzusehen.
- 7.3 Tiefgaragen und Untergeschosse haben einen Mindestabstand (Bauwerkssohle) von 0,5 m zum Grundwasserbemessungsstand einzuhalten. Ein entsprechender Nachweis ist bei Bauantrag zu erbringen.
- 7.4 Auf allen Bauflächen ist vor Versickerung von Oberflächenwasser zu gewährleisten, dass der Versickerungsbereich frei von Kontaminationen ist.
- 7.5 Randdränagen sind nur 0,5 m oberhalb des Grundwasserbemessungsstands zulässig.
- 7.6 Dacheindeckungen aus Zink, Kupfer und Blei sind unzulässig.
- 7.7 Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten Flächen wiederherzustellen.
- 7.8 Grundstückszufahrten, Hof-, Lager- und Stellplatzflächen, sowie die öffentlichen Verkehrsflächen und Parkplätze, sind aus Gründen des Grundwasserschutzes zu versiegeln und in wasserundurchlässigem Aufbau herzustellen.

Bebauungsplan Nr. 245 Norderstedt, 2 Änderung

- 7.9 Die unabhängig von den Fahrflächen geführten Fuß- und Radwege sind in wassergebundenem Belag auszuführen. Ein Pflasterstreifen bis zu einer halben Breite des Weges ist zulässig.
- 7.10 Pflegewege, sowie selbstständig geführte Geh- und Radwege, sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind nicht zulässig.
- 7.11 Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels, bzw. von Staunässe führen, sind unzulässig.
- 7.12 Im Plangebiet dürfen nur Natriumdampf-Niederdruck- oder ersatzweise Natriumdampf-Hochdrucklampen Verwendung finden.

8 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (gemäß § 84 LBO)

- 8.1 Werbeträger sind nur an der Stätte der eigenen Leistung zulässig. Im Einzelfall sind Hinweisschilder auf ortsansässige Betriebe innerhalb der privaten Bauflächen ausnahmsweise zulässig. Großwerbetafeln sowie selbstleuchtende Werbeanlagen oberhalb der Dachkante sind unzulässig, gleiches gilt für Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht. Lichtwerbungen dürfen die Flug- und Verkehrssicherheit nicht gefährden. Alle Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen.
- 8.2 In den Gewerbegebieten D1, D2 und D3 sind an den der Erschließungsstraße zugewandten Grundstücksseiten Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig. Ausnahmsweise kann diese Höhe überschritten werden, wenn sicherheitssensible Betriebe dies **erfordern**.

9 Hinweise

- 9.1 Zu erhaltende Gehölze sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (gemäß DIN 18920, RAS-LP-4). Die Wurzelbereiche (= Kronentraufbereich plus 2,0 m) sind von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.