

**Anlage 7:** zur Vorlage Nr.: B 11/ 0267 / 1 der Stadtvertretung am 06.09.2011

**Betreff:** B-Plan 271 "Rechenzentrum Stadtwerke"

**Hier:** Teil B -Text -

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

**1. Art und Maß der bauliche Nutzung**

- 1.1 Für die im Kerngebiet (§ 7 BauNVO) allgemein zulässigen Arten der Nutzungen gelten folgende Einschränkungen: Unzulässig sind: die nach § 7 Abs.2 Zif. 2 zulässigen Einzelhandelsbetriebe aller Art, sowie die nach § 7 Abs.2 Zif. 7 sonstigen Wohnungen.
- 1.2 Die Ausnahmen nach § 7 Abs. 3 BauNVO sind im MK-Gebiet nicht zulässig.
- 1.3 Hinsichtlich der Fassadengestaltung ist ein Anteil von 30 % als Verblendfassade in rot / rotbraunem Klinker auszuführen.
- 1.4 Die vier Rückkühler auf dem Dach des geplanten Rechenzentrums an der Ecke Ulzburger Straße / Buchenweg in Norderstedt dürfen gemäß den Berechnungen des Lärmgutachtens einen maximalen Schallleistungspegel von jeweils 83 dB(A) nicht überschreiten, um die Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm für ein allgemeines Wohngebiet an der umliegenden Wohnbebauung ausreichend sicher zu gewährleisten.

**2. Gestaltungs-, Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen der Grünordnung (§ 9 (1) 25 a , b BauGB)**

- 2.1 Zu erhaltende Gehölze (Einzelbäume, Hecken) sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (gemäß DIN 18920, RAS-LG-4). Die Wurzelbereiche (= Kronentraufbereich plus 1,50 m) sind von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.
- 2.2 Im Kronenbereich einschließlich eines 1,50 m breiten Schutzstreifens der mit Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, Nebenanlagen, Stellplätze und sonstige Versiegelungen unzulässig.
- 2.3 Für die als Anpflanzungs- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind bei deren Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Gehölzschnittmaßnahmen, die zu einer Verunstaltung des gehölztypischen Habitus führen, sind verboten.
- 2.4 Auf ebenerdigen Stellplätzen ist je vier angefangener Stellplätze mindestens ein Laubbaum zu pflanzen. Die Stellplatzflächen sind durch eine Hecke einzufassen, soweit sie von öffentlichen Flächen einsehbar sind.
- 2.5 Für alle neu zu pflanzenden Bäume innerhalb befestigter Flächen sind Pflanzgruben mit mindestens 12 m<sup>3</sup> durchwurzelbaren Raumes bei einer Breite von mindestens 2,0 m und einer Tiefe von mindestens 1,5 m herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Standorte für Leuchten, Masten etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.
- 2.6 Freiflächen auf unterirdischen Gebäudeteilen müssen mit Ausnahme von Verkehrsflächen und Zuwegungen eine Erdschichtüberdeckung von mindestens 0,50 m bzw. mindestens 0,80 m für Baumpflanzungen aufweisen und begrünt werden.

### **3. Öffentliche Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)**

- 3.1 Die öffentlichen Grünflächen sind als arten- und krautreiche Wiesenfläche zu entwickeln und zu erhalten.

### **4. Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) 20 BauGB)**

- 4.1 Grundstückszufahrten sowie Flächen für den ruhenden Verkehr sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigung wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung ist außerhalb der durch Gebäude unterbauten Grundstücksteile nicht zulässig.
- 4.2 Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht über- oder unterbauten Flächen wieder herzustellen.
- 4.3 Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtenwasser führen, sind nicht zulässig.
- 4.4 Während der Bauzeit sind Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers vor Verunreinigungen und zum Schutz des Baumbestandes vor Trockenschäden zu treffen.
- 4.5 Unbelastetes Oberflächenwasser (Regenwasser) ist auf den Grundstücken zu versickern.
- 4.6 Die Eingriffe des B-Plans Nr. 271 verursachen einen Ausgleichsbedarf von 4630 qm. Zugeordnet sind Anteile der Flurstücke 29 + 87 der Flur 10 Glashütte bzw. 9/3 + 9/4 der Flur 13 Glashütte. Sie sind den Kerngebietsgrundstücken im Plangebiet gem. ihrem prozentualen Anteil an der Baugebietsfläche zugeordnet.

#### **Hinweis:**

Unvermeidbare Gehölzfällungen sind in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und 14. März vorzunehmen, im Bereich der Kopflindenreihe ab dem 1. November.

Die Baufeldräumung auf der Ruderalfläche ist außerhalb des Zeitraumes von April bis Ende Juli vorzunehmen.

Stand: 18.08..2011