

Textliche Festsetzungen

B-Plan 150 – Norderstedt- , 2. Änderung und Ergänzung

„Gewerbegebiet Lawaetzstraße, Teil Süd“, Gebiet : südlich Lawaetzstraße, nördlich der geplanten Verlängerung der Oadby-and-Wigston-Straße, westlich der AKN-Trasse

Stand : 28.02.2005

I. Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 (1) BauGB

1 Nutzungsbeschränkungen

- 1.1 Die gemäß § 8 BauNVO in dem Gewerbegebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wie folgt eingeschränkt:**

Unzulässig sind in dem Baugebiet:

- Einzelhandelsbetriebe
- Tankstellen mit Ausnahme von Betriebstankstellen
- Gastronomische Betriebe, die überwiegend auf motorisierte Kunden ausgerichtet sind (Drive-In-Restaurants)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
- Vergnügungsstätten
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

[§ 9 (1) BauGB, § 8 (2) BauNVO, § 8 (3) BauNVO und § 1 (6) 1 BauNVO]

- 1.2 In dem Baugebiet sind auf den Flurstücken 5/197 (tlw.), 5/206 (tlw.), 5/139, 15/138 (tlw.), 15/166, 8/11, 11/56, 12/13, 15/136(tlw.) und 15/137 (tlw.) sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission einen immissionsschutzwirksamen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel L_w von**

- 60 dB (A) tags und
- 46 dB (A) nachts

nicht überschreitet.

[§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO].

- 1.3 In dem Baugebiet sind auf den Flurstücken 5/223, 8/10 und 15/165 nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren gesamte Schallemission einen immissionsschutzwirksamen flächenbezogenen Schall-Leistungspegel L_w von**

- 60 dB (A) tags und
- 55dB (A) nachts

nicht überschreitet.

[§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V. mit § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO].

2 Pflanzbindungen und Pflanzflächen

- 2.1 Die mit der Pflicht zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen belegten Flächen sind in voller Breite unter Verwendung landschaftstypischer und standortgerechter Pflanzen oder standortgerechter Ziergehölze zu bepflanzen. [§ 9 (1) 25 a BauGB]**

- 2.2 In den Anpflanzungsflächen ist auf je 12 m Grundstückslänge mindestens ein großkroniger Laubbaum anzupflanzen. [§ 9 (1) 25 a BauGB]**

- 2.3 Bei ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je 15 Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Für jeden Baum ist im Kronenbereich eine offene Vegetationsfläche von mind. 12 qm vorzusehen.**

[§ 9 (1) 25 a BauGB]

- 2.4 Stellplatzpaletten und Parkhäuser sind mit einer Fassadenbegrünung zu versehen. [§ 9 (1) 25 a BauGB]

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

- 3.1 Die Eingriffe des Bebauungsplanes B 150, 2. Änd. verursachen einen externen Ausgleichsbedarf.
Der Bedarf setzt sich zusammen aus: 9070 qm Extensivgrünland, 6613 qm Gehölzflächen, 410 m Knick, 44 Bäumen.
Auf der stadteigenen Fläche am Glashütter Damm (Ha Flur 10, Flurstück 80/5 und 81/6) werden die Extensivierungsfläche, die Gehölzfläche und der Knick angelegt.
Auf der stadteigenen Fläche nördlich Deckerberg (Ha Flur 8, Flurstück 21/2) werden die 44 Bäume als Gewässerrandstreifen gepflanzt.
Das Ausgleichsdefizit wird durch diese Maßnahmen kompensiert. Diese Flächen werden dem B 150, 2. Änderung und Ergänzung zugeordnet (§9 (1) 1a i. V. m. 20 BauGB).

4 Maßnahmen zur Sicherung des Wasserhaushaltes

- 4.1 Die Stellplätze auf den Baugrundstücken sind mit wasserundurchlässigem Aufbau herzustellen. [§ 9 (1) 16 i.V. m. Nr. 20 BauGB]
- 4.2 Das Oberflächenwasser der Stellplatzflächen ist in das Regensiel einzuleiten. [§ 9 (1) 16 i.V. m. Nr. 20 BauGB]

**II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 (4) BauGB
i.V.m. § 92 LBO in der Fassung vom 10.01.2000**

5 Gebäudehöhen

- 5.1 Die Gebäudehöhen der baulichen Anlagen darf die Höhe von 12,0 m bezogen auf die angrenzende Höhe der Straßenverkehrsfläche nicht überschreiten.
- 5.2 Die festgesetzte Gebäudehöhe kann bei untergeordneten Gebäudeteilen – max. 15 % der Geschossfläche – um bis zu 2,0 m überschritten werden.

6 Werbeanlagen

- 6.1 Werbeanlagen dürfen die senkrechten und horizontalen Bauglieder weder überschreiten noch überschneiden.
- 6.2 Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben sind unzulässig. Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen.