

TEIL B - TEXT

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

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

1. Tankstellen, mit Ausnahme von Betriebstankstellen, sind im Gewerbegebiet 2 und 3 ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO).
2. Vergnügungsstätten, insbesondere Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33 i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit und ohne Gewinnmöglichkeit dienen, sind ausgeschlossen (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO).
3. Einzelhandels- und Großhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sind unzulässig (siehe Liste als Anlage der Begründung) (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO).
4. Ausnahmsweise zulässige Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 6 und Abs. 9 BauNVO).
5. Im Gewerbegebiet 3 (GE3) sind grundstücksbezogen mindestens 50 Prozent der Bebauung als Verwaltungs- und Bürogebäude herzustellen (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO).
6. Auf den mit "A" bezeichneten Flächen sind offene Lagerplätze unzulässig (§ 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO).

Anlagen für den ruhenden Verkehr und Untergeschosse

7. Tiefgaragen und Untergeschosse sind ausnahmsweise zulässig, wenn der Nachweis erbracht wird, dass diese mit den Grundwasserverhältnissen und lokalen Verunreinigungen des Bodens vereinbar sind.

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

8. Untergeordnete Nebenanlagen im Bereich der mit Anpflanzungsbindungen für Bäume und Sträucher belegten Grundstückflächen sind nicht zulässig (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

9. Die als zu erhalten festgesetzten Bäume und Gehölze sind auf Dauer zu erhalten und zu pflegen. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).
10. Innerhalb der festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen entlang der Niendorfer Straße und parallel zum südwestlich gelegenen Regenrückhaltebecken sind Großbäume in Gruppen von 2 oder 3 Bäumen in unregelmäßigen Abständen zu pflanzen. Die Zwischenräume sind in voller Breite unter Verwendung ausschließlich landschaftstypischer und standortgerechter Pflanzen mit niedrigen Gehölzen (maximal 5 m hoch) zu bepflanzen. Die festgesetzten Standorte zum

Anpflanzen von Großbäumen können örtlich variiert werden, wenn die Grundstücksparzellierung dies erfordert.

Die übrigen festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind in voller Breite unter Verwendung ausschließlich landschaftstypischer und standortgerechter Pflanzen zu bepflanzen. Die Flächen sind mit vegetationsfähigem Boden in ausreichender Stärke zu versehen.
Siehe Pflanzliste als Anlage der Begründung. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).

11. Alle Flächen auf den einzelnen Baugrundstücken, die nicht bebaut sind und nicht von Wegen, Stellplätzen und sonstigen Nutzungen in Anspruch genommen werden, sind mit Rasen zu bepflanzen und unter Verwendung heimischer Gehölze mit einzelnen Bäumen und Gehölzgruppen zu bepflanzen (siehe Pflanzliste als Anlage der Begründung) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).
12. Ebenerdige Stellplatzanlagen sind durch Anpflanzen von standortgerechten Laubbäumen, die jedoch keine kugelförmige Krone haben dürfen, zu untergliedern. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist mindestens im Verhältnis 1 zu 6 vorzunehmen. Für jeden Baum ist eine offene Vegetationsfläche von 12,00 qm vorzusehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).
13. Die seitlichen Grenzen der einzelnen Baugrundstücke sind mit lebenden Hecken oder sonstigen Strauchpflanzungen in einer Mindestbreite von 1,50 m zur Grenze zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).
14. Im Bereich der neu geplanten Gewerbeerschließungsstraßen sind insgesamt 35 großkronige Laubbäume in gleichmäßiger Verteilung zu pflanzen; im Bereich der Haupteerschließung auf beiden Seiten der Straße, im Bereich der Nebeneerschließung auf einer Seite der Straße (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).
15. Geländeaufhöhungen bzw. Abgrabungen im Kronenbereich der Bäume und Gehölzstreifen sind unzulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
16. Die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung wieder herzustellen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
17. Innerhalb geschützter Biotopflächen sind das Relief und der Boden zu erhalten. Höhenveränderungen, Bodenverdichtungen und -versiegelungen sind nicht zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 6 BauGB).
18. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist die Anlage von Fuß-, Rad und Unterhaltungswegen in wasser- und luftdurchlässiger Befestigung sowie von Auslaufbauwerken der angrenzenden Regenrückhaltebecken zulässig. Darüber hinaus sind Einfriedigungen und Veränderungen der Oberflächenstruktur durch Aufhöhung oder Abgrabung ebenso wie alle Formen baulicher Anlagen unzulässig. Ausgenommen davon sind die Flächen südlich des östlichen Regenrückhaltebeckens.
Die Freiflächen zwischen den Gewerbegebieten 1 und 2 sind als extensiv genutzte Wiesenfläche mit einschüriger Mahd zu entwickeln.
Die übrigen Freiflächen sind als naturnahe Auenzone zu entwickeln. Vorhandene Sukzessionsflächen sind bereichsweise zu erhalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).
19. Die Regenrückhaltebecken sind naturnah zu gestalten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 i.V.m. Nr. 20 BauGB).

20. Die Fläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im östlichen Plangebiet ist als Flutrasen zu entwickeln (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
21. Die Fläche zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft im südlichen Plangebiet ist der natürlichen Sukzession zu überlassen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).
22. Geschlossene Fassadenbereiche mit einer Breite über 5,00 m sind mit standortgerechten Schling- und/ oder Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).
23. 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 8,00 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).
24. Parkpaletten und Parkhäuser sind durch standortgerechte Schling- und/ oder Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).
25. Müllstandorte sind durch Hecken und/ oder andere geeignete Maßnahmen gegen Einsicht abzuschirmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).
26. Für Gehölze, deren Pflanzung auf der heutigen Aufschüttungsfläche erfolgt, ist bei Schäden oder Abgang, die durch Schadstoffe im Boden verursacht werden, ein Substrataustausch in ausreichender Größe vorzunehmen und das Gehölz gleichwertig zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).
27. Für die Eingriffe durch diesen Bebauungsplan werden die folgenden planexternen Ausgleichsflächen und -maßnahmen festgesetzt: Naturschutzrechtlicher Ausgleich: Extensivierung heute intensiv genutzter Grünlandflächen im Besitz der Stiftung Naturschutz, Flurstück 12/23, Flur 3, Gemarkung Glashütte, und Flurstück 8/8, Flur 5, Gemarkung Glashütte, Gesamtgröße ca. 8,2 ha.

Maßnahmen zur Sicherung des Wasserhaushaltes und Flächen für die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

28. Belastetes Oberflächenwasser ist vor Einleitung in den Vorfluter oder ins Grundwasser nach den jeweils geltenden Regeln der Technik vorzubehandeln (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 i.V.m. Nr. 20 BauGB).
29. Das Oberflächenwasser von Dachflächen aus dem Gewerbegebiet 4 und Gewerbegebiet 6 ist nach einer Vorreinigung dem §15a-Biotop innerhalb der angrenzenden öffentlichen Grünfläche zuzuleiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 i.V.m. Nr. 20 BauGB).

Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen - Lärmschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

30. In den Gewerbegebieten darf der immissionswirksame, flächenbezogene Schallleistungspegel von nachts 45 dB(A)/m² nicht überschritten werden.
31. Die Außenbauteile (Außenwände, Fenster, Lüftungsanlagen u.s.w.) von Arbeitsräumen, die dem Aufenthalt von Menschen dienen (Büroräume, Sozialräume, Seminarräume

u.s.w.), sind entsprechend der Verordnung über bauliche Schallschutzanforderungen nach dem Gesetz zum Schutz gegen Fluglärm (5. April 1974, BGBl I 1974, 903) zu schützen.

Schutzmaßnahmen für Boden und Wasserhaushalt (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

32. Tiefbaumaßnahmen und sonstige Maßnahmen jeglicher Art, bei denen Auffüllungsmaterialien angetroffen werden, sind in den Bereichen mit der Kennzeichnung „Altablagerung“ umweltgutachterlich zu begleiten. Der entstandene Bodenaushub ist fachgerecht zu entsorgen bzw. falls die Möglichkeit einer ordnungsgemäßen Verwertung besteht, diese so durchzuführen, dass keine Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit und der Umwelt entsteht. Die o.g. Arbeiten sind rechtzeitig vor Beginn der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreis Segeberg und der Stadt Norderstedt bekannt zugeben.
33. Der Oberboden auf unbefestigten Freiflächen in den Gewerbegebieten GE 1 - GE 5 sowie in den öffentlichen Grünflächen sofern sie keine Spielplatzfunktionen übernehmen, ist in den Bereichen mit der Kennzeichnung "Altablagerung" mit einer 0,3 m mächtigen Schicht unbelasteten, vegetationsfähigen, nicht bindigen Mutterboden abzudecken. Von der Aufbringung des Mutterbodens kann ausnahmsweise abgesehen werden, wenn gutachterlich durch Bodenuntersuchungen nachgewiesen wird, dass die chemische Beschaffenheit des vorhandenen Oberbodens unterhalb der Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) für Gewerbeflächen liegt und die Ablagerung mit unbelastetem Mutterboden oder einer Rekultivierungsschicht der geforderten Mächtigkeit von 0,3 m bedeckt ist.
34. Die Versickerung und Verrieselung von Oberflächenwasser von privaten Stellplatzflächen und sonstigen befahrbaren privaten Freiflächen sowie von auf Dachflächen anfallendem Niederschlagswasser ist in den Bereichen des Plangebietes, die mit der Kennzeichnung "Altablagerung" versehen sind, nicht zulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen **(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 LBO)**

Werbeanlagen

35. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegten Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben, Ballonwerbung und gas- oder luftgefüllte Werbeanlagen. Alle Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen.
36. Freistehende Werbeanlagen dürfen die Höhe von 3,50 m über Gelände nicht überschreiten.
37. Zulässig sind nur Werbeanlagen mit standortbezogener Eigenwerbung.
38. Werbeanlagen dürfen die horizontalen und vertikalen Bauglieder nicht überschreiten.
39. Werbeanlagen oberhalb der Traufkante sind unzulässig.