

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

1.1 Gewerbegebiete § 8 i.V.m. § 1 Abs. 4, 5, 6 und 9 BauNVO

1.1.1 Gewerbegebiet GE 1:

Zulässig sind

- Gewerbebetriebe aller Art, öffentliche Betriebe, Tankstellen,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nur auf den straßenseitigen, überbaubaren Flächen bis zu einer Tiefe von 25 m ab Straßenbegrenzungslinie,
- sonstige zulässige Nutzungen, insbesondere Lagerhäuser und Lagerplätze, nur auf den straßenseitigen überbaubaren Flächen in einer Tiefe ab 25 m ab Straßenbegrenzungslinie.

Ausnahmsweise zulässig sind

- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude in einer Tiefe von mehr als 25 m ab Straßenbegrenzungslinie, für Firmen mit mehr als dem bis 25 m Tiefe ab Straßenbegrenzungslinie möglichen Bauvolumen mit Bürocharakter,
- sonstige zulässige Nutzungen in einer Tiefe von weniger als 25 m ab Straßenbegrenzungslinie, soweit diese in zweiter Reihe hinter Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden errichtet werden, wenn die Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude mindestens 10 m tief sind,
- Wohnungen für Aufsichts- / Bereitschaftspersonen und für Betriebsinhaber, die in die Betriebsgebäude integriert und ihnen in der Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind. Im Gewerbegebiet GEe 1a sind Wohnnutzungen unterhalb der Hochspannungstrasse im Bereich des Ausschwingbereiches ausgeschlossen.
- Anlagen für sportliche Zwecke.

Unzulässig sind

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Einzelhandelsflächen jeder Art,
- Verkauf ab Lager oder von Retourenwaren,
- Vergnügungsstätten.

1.1.2 Im Gewerbegebiet GE 1 sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Ausgenommen davon sind Zugänge und Zufahrten sowie Besucherstellplätze in angemessener Anzahl.

1.1.3 Im Gewerbegebiet GE 1 sind ausnahmsweise für Geschäfts-, Büro-, Beherbergungs- und Verwaltungsgebäude vier Vollgeschosse zulässig.

1.1.4 Gewerbegebiet GEe 2:

Zulässig sind

- Lagerhäuser, Lagerplätze, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie betriebsbezogene Werkstätten.

Ausnahmsweise zulässig sind

- Wohnungen für Aufsichts- / Bereitschaftspersonen und für Betriebsinhaber, die in die Betriebsgebäude integriert und ihnen in der Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, außerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereich V und VI,
- Tankstellen.

Unzulässig sind

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Einzelhandelsflächen jeder Art,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- öffentliche Betriebe,
- Verkauf ab Lager oder von Retourenwaren,
- Vergnügungsstätten.

1.2 Sondergebiet SO 1 "Möbelhandel" (§ 11 Abs. 2 und 3 BauNVO)

1.2.1 Zulässig sind Verkaufsflächen bis maximal 30.000 m² für folgende Warengruppen als Kernsortiment: Möbel aller Art / Teppiche / Teppichböden / harte Fußböden.

Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- / Bereitschaftspersonen und für Betriebsinhaber, die in die Betriebsgebäude integriert und ihnen in der Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind, außerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereich V und VI.

1.2.2 Innerhalb der 30.000 m² Gesamt-Verkaufsfläche sind auf anteilig bis zu 4.000 m² (13,3 %) Verkaufsfläche folgende möbelergänzende Randsortimente zulässig: Fliesen, Sanitär / Matratzen, Gardinen, Bettwaren, Stoffe / Bad- und Küchenzubehör / weiße Ware/Haushaltsgeräte (Standgeräte) / Pflanzen / Ordnungssysteme für Büro und Haushalt.

1.2.3 Haushaltsgroßgeräte sind zulässig als integrative Bestandteile der Küchenmöbel als Kernsortiment. Als isolierte Produktgruppe, die auf einer gesonderten Fläche präsentiert wird, sind sie lediglich im Rahmen des möbelergänzenden Randsortiments zulässig.

1.2.4 Innerhalb der 30.000 m² Verkaufsfläche sind außerdem auf 1.000 m² Verkaufsfläche folgende zentrenrelevante Randsortimente zulässig: Glas, Porzellan, Keramik / Klein elektrogeräte mit Ausnahme der braunen Ware (Unterhaltungselektronik / Multimedia / Mobile Kommunikationstechnik) / Geschenk- und Deko-Artikel / Leuchten und Zubehör / Bilder, Haushaltswaren und Spielwaren.

1.2.5 Sämtliche Verkaufsflächen sind nur in einem einzigen Baukörper zulässig.

1.3 Sondergebiet SO 2 "Bau- und Gartenmarkt" (§ 11 Abs. 2 und 3 BauNVO)

1.3.1 Zulässig sind Verkaufsflächen bis maximal 9.000 m² für folgende Warengruppen als Kernsortimente: Baustoffe, Bauelemente, Bauteile und Zubehör für Rohbau, Innenausbau- und Gartenbau / Gartengerätehäuser, Carports, Wintergärten und Gewächshäuser / Werkzeuge, Maschinen und Zubehör / Eisen- und Metallwaren / Anstrichmittel und Zubehör / Tapeten und Bodenbeläge / Pflanzen / Brenn- und Schmierstoffe / Gartenmöbel und Campingartikel / Selbstbaumöbel / Gartengeräte / Arbeits- und Sicherheitskleidung.

Ausnahmsweise zulässig sind Wohnungen für Aufsichts- / Bereitschaftspersonen und für Betriebsinhaber, die in die Betriebsgebäude integriert und ihnen in der Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind.

1.3.2 Innerhalb der 9.000 m² Gesamt-Verkaufsfläche sind dabei auf anteilig bis zu 900 m² (10,0 %) Verkaufsfläche folgende Randsortimente zulässig: Möbel und Teppiche / Auto- und Fahrradzubehör / Wohnraumluchten / Heimtextilien, Geschenk- und Dekoartikel, Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltsgeräte / Fachliteratur und Reinigungsartikel / Zooartikel samt Zubehör. Braune Ware (Unterhaltungselektronik / Multimedia / Mobile Kommunikationstechnik), Spielwaren, sonstige Bekleidung sind unzulässig.

1.4 Im Sondergebiet SO 1 „Möbelhandel“ und im Sondergebiet SO 2 „Bau- und Gartenmarkt“ sind ausnahmsweise Aktionsflächen mit Nebenflächen zulässig, die nicht ständig im Sortiment sind und räumlich auf 100 m² Fläche begrenzt. Sie sind auf die Randsortimente gemäß Ziffer 1.2.2, 1.2.4 und 1.3.2 anzurechnen. Der Ausschluss brauner Ware (Unterhaltungselektronik / Multimedia/ Mobile Kommunikationstechnik) gilt auch hier.

1.5 Im Sondergebiet SO 1 „Möbelhandel“ und im Sondergebiet SO 2 „Bau- und Gartenmarkt“ sind außerhalb der Verkaufsflächen ausschließlich sortimentsbezogene Lagerflächen und Werkstätten sowie betriebsbezogene Büro- und Verwaltungsnutzungen einschließlich Gastronomie zulässig. Ausnahmsweise zulässig sind ferner Wohnungen für Aufsichts- / Bereitschaftspersonen und für Betriebsinhaber, die in die Betriebsgebäude integriert und ihnen in der Grundfläche und Baumasse deutlich untergeordnet sind.

1.6 Zur Verkaufsfläche der textlichen Festsetzungen Nr. 1.2, 1.3 und 1.4 zählen die Flächen, die dem Kunden zugänglich sind, und auf denen Verkauf und verkaufsbezogene Dienstleistungen abgewickelt werden (einschließlich der inneren Kassenzonen, Gänge, Schaufenster und Stellflächen für Einrichtungsgegenstände sowie der äußeren Kassenzonen, Treppen und Aufzüge innerhalb der Verkaufsräume, soweit diese zum Verkauf genutzt werden). Zur Verkaufsfläche zählen auch Freiverkaufsflächen sowie Lagerräume, die gleichzeitig dem Verkauf dienen („Integrierte Lagerhaltung“ / „Verkauf ab Lager“).

1.7 Im Sondergebiet SO 1 „Möbelhandel“ und im Gewerbegebiet GEe 2 ist die maximale Überschreitung der festgesetzten GRF durch Nebenanlagen gemäß § 19 (4) BauNVO bis zu einer GRZ von maximal 0,8 zulässig. Bei der Ermittlung der Überschreitung der zulässigen Grundfläche gem. § 19 (4) BauNVO sind die Teilgebiete SO1 und GE 2a+b als zusammenhängendes Grundstück zu betrachten.

2. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

2.1 In allen Baugebieten sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig. Die nach der LBauO erforderlichen Abstandflächen zu den Nachbargrundstücken sind einzuhalten.

3. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

3.1 Die in der Planzeichnung eingetragenen Sichtdreiecke sind von jeder Sichtbeeinträchtigung freizuhalten. Anpflanzungen, Einfriedungen, Erdaufschüttungen oder bauliche Anlagen dürfen im Bereich der Sichtdreiecke eine Höhe von 0,7m über Oberkante ausgebauter Erschließungsstraße an keiner Stelle überschreiten. Dies gilt nicht für hochkronige Bäume.

4. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m § 15 b LNatSchG)

4.1 Für zu erhaltende Knicks sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau eines Knicks erhalten bleiben. Vorhandene Lücken der zu erhaltenden Knicks sind durch die regionaltypischen Arten zu schließen.

4.2 Einfriedungen, bauliche Anlagen und Nebenanlagen sowie jeglicher Bau-, Fahr- und Lagerbetrieb sind im Knickschutzstreifen nicht zulässig.

4.3 Innerhalb der Knickschutzstreifen ist das Relief und der Boden zu erhalten. Höhenveränderungen wie Abgrabungen oder Aufschüttungen sind unzulässig.

4.4 Die Knickschutzstreifen sind gegenüber den baulich genutzten Grundstücksflächen dauerhaft auszusäen und als Wiesenfläche zu entwickeln und zu erhalten.

4.5 Außer den gekennzeichneten Knickdurchbrüchen für die Erschließungsstraßen, die Grundstückszufahrten und die fußläufigen Verbindungen sind keine weiteren zulässig.

4.6 Die Knickdurchbrüche für die Grundstückszufahrten sind zu bündeln und können mit Rücksicht auf die Grundstücksteilungen variabel vorgenommen werden. Die Breite der Grundstückszufahrt beträgt maximal 10 m. In den Knickdurchbrüchen für die Ein- und Ausfahrten sind auch die Ver- und Entsorgungsleitungen zu bündeln soweit sie nicht durch Unterpressung vorgenommen werden.

4.7 Innerhalb der Maßnahmenflächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft mit Ausnahme der Fläche E3 sind das Relief und der Boden zu erhalten.

4.8 Die Maßnahmenflächen A1 bis A5 sind aus der Nutzung zu nehmen und als Hochstaudenflur zu entwickeln und zu erhalten.

4.9 Die Maßnahmenflächen B1 und B2 sind als extensive Wiese zu entwickeln und zu erhalten. Das extensiv genutzte Grünland kann auch beweidet werden.

4.10 Die Maßnahmenflächen C1 und C2 sind aus der Nutzung zu nehmen und der Eigenentwicklung zu überlassen.

4.11 Zum Aufbau des flächigen Gehölzbestandes auf der Maßnahmenfläche D 1 sind Arten und Qualitäten nach Pflanzliste des GOP zu verwenden.

4.12 Auf den Maßnahmenflächen E1 bis E3 ist die Entwicklung von truppartigen Gehölzbeständen vorgesehen. Dabei sind mindestens 60% der Flächen mit Arten und Qualitäten gem. Ziffer 7.8 aus der Pflanzliste des GOP zu bepflanzen. Die restlichen Flächen sind als artenreiche Wiese anzusäen und der Eigenentwicklung zu überlassen.

4.13 Die Ufer der bereits offenen, naturfern ausgebauten Fließgewässerabschnitte der Barsbek sind naturnah herzurichten, die Uferböschungen abzufachen, soweit hydraulische Belange dem nicht entgegen stehen.

4.14 Die neu herzustellenden ehemals verrohrten Fließgewässerabschnitte der Barsbek sind zu öffnen und naturnah herzurichten, soweit hydraulische Belange dem nicht entgegen stehen.

4.15 Pflege-, Geh- und Radwege mit Ausnahme der Abschnitte entlang der Haupteerschließungsstraße (Verlängerung der K 80) sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindemde Befestigung wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung ist hier nicht zulässig. Die geplanten, unabhängig von den Fahrfächern geführten Fuß- und Radwege sind in wassergebundenem Belag auszuführen. Ein Pflasterstreifen oder Spurbahn bis zu einer halben Breite des Weges ist zulässig.

4.16 Bei dem geplanten Regenrückhaltebecken RHB 1 sind 80 % der Böschungen und Ufer mit Ausnahme des Absatzbeckens mit Neigungen flacher als 1:3 auszugestalten. Es soll über eine Tauchwand sowie über röhrichtbestandene Flachwasserbereiche verfügen. Der Pflegeweg ist als Schotterrasen auszuführen.

4.17 Alle Grundstücksflächen, die nicht von Gebäuden, Hofflächen, Zufahrten und -wegen oder Stellplätzen in Anspruch genommen werden, sind mit Ausnahme der Knickschutzstreifen gärtnerisch zu gestalten.

4.18 Anteiliges Dachflächenwasser der Gebiete GEe 2 und SO 1 ist soweit wie möglich in Behältern / Tanks (für die Sprinkler-Anlage in den Gebäuden und für die Bewässerung der gärtnerischen Außenbereiche) zurückzuhalten.

4.19 Das überschüssige Dachwasser aus den Bereichen GEe 2 sowie SO 1 und SO 2 ist soweit wie möglich auf den festgesetzten Flächen für offene Oberflächenentwässerung zur Versickerung zu bringen.

5. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.1 Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen im Teilgebiet GEe 1a sind mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Träger der Ver- und Entsorgung zu belasten.

5.2 Die in der Planzeichnung festgesetzten Flächen im Teilgebiet SO 2 sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Teilgebietes SO 1d zu belasten.

6. Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Zum Schutz der Wohnbebauung werden für die Sondergebietsflächen und die Gewerbeflächen GEe 2a und GEe 2b Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau festgesetzt.

Unabhängig davon gelten für alle Gebäudfronten innerhalb des gesamten Lärmpegelbereichs III die Anforderungen des Lärmpegelbereichs III. Wohnnutzungen jeglicher Art sind innerhalb der Lärmpegelbereiche V und VI nicht zulässig.

Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	maßgeblicher Außenlärmpegel L _a	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile R _{w,ext} 1)	
		Wohnräume db (A)	Büroräume 2) db (A)
LP III	61 bis 65	35	30
LP IV	66 bis 70	40	35
LP V	71 bis 75	45 3)	40
LP VI	76 bis 80	50 3)	45

1) resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

2) An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

3) Wohnnutzung innerhalb Lärmpegelbereiche V und VI im Plangebietbereich nicht zulässig.

Für Fenster von Schlafräumen und Kinderzimmern sind schalldämmte Lüftungen vorzusehen, sofern sich diese Fenster an Gebäudeselten in den Lärmpegelbereichen III bis IV befinden.

Die schalletechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

6.2 In den in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichneten Flächen des Teilgebietes GEe 1a sind gem. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig.

6.3 Im Teilgebiet GEe 1a sind im Bereich der 380 kV-Freileitung sowie innerhalb eines seitlichen Abstandes von 20m zum ruhenden äußeren Leiter die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen ausgeschlossen. Dies gilt ebenso für Gebäude, die nicht nur zum vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind. Bei Unterschreitung des Abstandes ist die Einhaltung der Grenzwerte der 26. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes durch eine weitere Immissionsschutzrechtliche Prüfung nachzuweisen.

7. Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.1 Für die als Anpflanzungs- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Dabei sind folgende Mindestqualitäten zu verwenden: Bäume: 18 bis 20 cm Stammumfang, Sträucher: 60 bis 100 cm Höhe.

7.2 Bei neuanzulegenden Knicks ist der Knickwall mit einer Sohlbreite von 2,5 m, einer Kronenbreite von 1,0 m und einer Wallhöhe von mindestens 1,0 m über Gelände herzustellen (Arten zur Bepflanzung Pkt. 7.8 sowie siehe Pflanzliste im GOP). Die Breite des Knickschutzstreifens hat mind. 3m zu betragen.

7.3 Innerhalb eines Straßenabschnitts sind aus Gründen des Landschaftsbildes einheitliche Baumarten (siehe Pkt 7.8 sowie Pflanzliste im GOP) zu verwenden. Die Anpflanzung von Einzelbäumen entlang der Erschließungsstraßen kann mit Rücksicht auf die Grundstückszufahrten variabel vorgenommen werden. Die festgesetzte Anzahl von Bäumen pro Straßenabschnitt ist jedoch einzuhalten.

7.4 Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist je sechs Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen (Arten und Qualitäten siehe Pkt. 7.8 sowie Pflanzliste im GOP).

7.5 Im Kronenbereich aller neu zu pflanzenden Bäume im Straßenraum und auf den Grundstücken sind offene Vegetationsflächen von mindestens 10 qm herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern (Rammschutz). Dabei muss eine Mindestbreite von 1,50 m durchwurzelbaren Raumes gewährleistet sein. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen.

7.6 Freistehende Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sind mit Ausnahme des Anlieferungshofes von GEe 2 in voller Höhe einzugrünen, soweit sie von öffentlichen Flächen einsehbar sind.

7.7 Die Dachflächen des Möbelmarktes (SO1) sowie der zweigeschossigen Gebäude des GEe 2 und die Dachflächen der nach Westen und Süden zur Landschaft ausgerichteten Gebäude im GEe1a sind vegetationsfähig zu gestalten und zu begrünen.

7.8 Für festgesetzte Anpflanzungen sind folgende Qualitäten und Pflanzdichten zu verwenden (Artenentsprechend Pflanzliste zum Grünordnungsplan):

a) **Knicks** (Arten des regionaltypischen Knickartenspektrums): Überhälter: Hochstämme, 14 bis 16 cm Stammumfang, sonst. Baumarten: Heister, 125 / 150 cm Höhe, Straucharten: Sträucher, 60 / 100 cm Höhe. Die Pflanzung ist zweireihig mit einem Pflanzabstand von 0,8 m auszuführen. Auf je 30 m Knicklänge ist ein Überhälter zu pflanzen.

b) **an den Haupterschließungsstraßen**: Straßenbäume: Hochstämme mit 20 bis 25cm Stammumfang

c) **auf Parkplätzen**: Bäume: Hochstämme mit 18 bis 20 cm Stammumfang

d) **entlang des GE2**: Bäume: Hochstämme mit mit 20 bis 25 cm Stammumfang

e) **bei flächigen Anpflanzungen im öffentlichen und privaten Raum** sind Arten des regionaltypischen Knickartenspektrums zu verwenden: Bäume: Heister mit 125 / 150 cm Höhe, Straucharten: Sträucher mit 60 / 100 cm Höhe. Die Pflanzung ist mit einer Pflanzdichte von 1 Pflanze pro 1,5 qm vorzunehmen. Die Breite des Knickschutzstreifens hat mind. 3m zu betragen.

f) **auf den Ausgleichsflächen D1 sowie E1 bis E3** sind Arten des regionaltypischen Knickartenspektrums zu verwenden, davon: Baumarten: Heister mit 125 / 150 cm Höhe, Straucharten: Sträucher mit 60/100 cm Höhe. Die Pflanzung ist mit einer Pflanzdichte von 1 Pflanze pro 1,5 qm vorzunehmen. Auf jeweils 1.000 m² ist zusätzlich eine Baumart als Solitär zu pflanzen als Hochstamm oder Stammbusch mit 14 bis 16 cm Stammumfang.

g) **entlang der Barsbek sind als Ufergehölz**: Baumarten: Heister mit 125 / 150 cm Höhe, Straucharten: Sträucher mit 60 / 100 cm Höhe. Die Pflanzung ist mit einer Pflanzdichte von 1 Pflanze pro 1,5 qm vorzunehmen. Auf 5 % der Fläche sollen Baumgruppen und Einzelbäume, mindestens Solitäre, 100 bis 150cm breit, 200 bis 250 cm hoch, verwendet werden.

8. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

8.1 Dauerhafte Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen sind im Kronenbereich festgesetzter Bäume außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen unzulässig. Die Kronentraufbereiche sind außerhalb von öffentlichen Straßenverkehrsflächen von jeglichem Lagerbetrieb freizuhalten.

9. Höhenlage der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 2 BauGB)

9.1 Im Sondergebiet SO 1 „Möbelhandel“ sowie im Gewerbegebiet GEe 2 ist die jeweils festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß auf eine Bezugsebene von 42,5 m NN zu berechnen.

9.2 Im Sondergebiet SO 2 „Bau- und Gartenmarkt“ sowie im Gewerbegebiet GE 1d ist die jeweils festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß auf eine Bezugsebene von 39,0 m NN zu berechnen.

9.3 Der Bezugspunkt für die maximale Traufhöhe der baulichen Anlagen in den Gewerbegebieten GEe 1a, GE 1b, GE 1c sowie GE 1e ist die Oberkante der Erschließungsfläche gemessen an der Straßengrenzungslinie in der Mittelachse des angrenzenden Grundstücks, bei Grundstücken in zweiter Baureihe der Schnittpunkt der Mittelachse mit der straßenseitigen Grundstücksgrenze der dazugehörigen Erschließungsstraße.

9.4 Die festgesetzte maximale Höhe der baulichen Anlagen darf durch Dachaufbauten (Treppenhäuser, Aufzugsmaschinenräume, Lüftungsmaschinenräume usw.) generell um maximal 3 m überschritten werden, im SO 1 ausnahmsweise um 6m.

10. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 92 LbauO)

10.1 Im Sondergebiet „Möbelhandel“ SO 1 und im Gewerbegebiet GEe 2 sind bei Außenwänden nur weiße und graue Farben zulässig. In diesen Gebieten sind zur firmenspezifischen Identifikation sonstige Farbtöne nur als Schriftzug oder Logo an der nördlichen, südlichen und östlichen Fassadenseite bis zu einer Größe von 11m x 11m (Logo) bzw. 31m x 7m (Schriftzug horizontal am Möbelhaus bzw. vertikal am Hochregallager) je Werbeelement zulässig.

10.2 In den Gewerbe- und Sondergebieten ist Werbung nur am Ort der eigenen Leistung zulässig. Sie ist bei Flachdächern nur unterhalb der Dachkante, bei geneigten Dächern nur unterhalb der Traufflinie zulässig (§ 92 LBO Abs. 1 Nr. 9.) Für das Sondergebiet „Bau- und Gartenmarkt“ SO 2 ist ausnahmsweise ein Firmenschriftzug oberhalb der Traufflinie von max. 4,5m Höhe x 30m Breite zulässig.

10.3 Für Werbeanlagen gelten folgende Gestaltungsvorgaben:

- Großflächenwerbung und Werbeanlagen mit wechselndem oder bewegtem Licht sind unzulässig.
- Lichtwerbungen dürfen die Verkehrssicherheit nicht gefährden.
- Selbstleuchtende Werbeanlagen am Hochregallager sind unzulässig.

10.4 Im Gewerbegebiet GE 1 müssen betriebliche Kfz-Stellplätze so von Gehölzen, Hecken oder Gebäuden umgeben sein, dass sie von der Straße her, von den angrenzenden öffentlichen Grünflächen und vom angrenzenden Landschaftsrand, abgesehen von der Anwuchsphase entsprechender Abpflanzungen, nicht einsehbar sind.

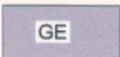
10.5 Im Gewerbegebiet GE1 sind Zäune, Mauern und Rolll Tore als Grundstückseinfriedigung ab der straßenseitigen Fassadenfront von 7,5 m in einer Höhe bis 2 m zulässig. Ausnahmen für sicherheitssensible Betriebe können zugelassen werden.

10.6 Dacheindeckungen aus Zink, Kupfer oder Blei sind unzulässig.

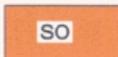
ZEICHENERKLÄRUNG

1. Festsetzungen

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



Gewerbegebiet
(§ 8 BauNVO)



Sondergebiet (§ 11 BauNVO)
z.B.: "Möbelhandel" oder "Bau- und Gartenmarkt"

GEe

eingeschränktes
Gewerbegebiet

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

- z.B. GRZ 0,3 Grundflächenzahl als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)
- z.B. GRF 45.000 Grundfläche als Höchstmaß in Quadratmeter (§ 16 BauNVO)
- z.B. VK 9.000 Verkaufsfläche als Höchstmaß in Quadratmeter (§ 16 BauNVO)
- z.B. mG III Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (max. Gesch.)
- z.B. TH 14 m Traufhöhe über öff. Verkehrsfläche als Höchstmaß in Meter
- z.B. H 18 m maximale Höhe der baulichen Anlage in Meter

Bauweise, Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)



Straßenverkehrsflächen



Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung:



Fuß- und Radweg



Parkplätze



Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung



Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)



Einfahrtbereich (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB)

Flächen für Versorgungsanlagen, die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser sowie für Ablagerungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB)



Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser



Elektro:
Transformatorstation



Gas:
Druckregelanlage



RHB:
Regenwasser-Rückhaltebecken



unterirdische
Löschwasser-Zisterne

Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)



oberirdisch



fortfallend

E Elektrizität

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)



öffentliche
Grünflächen



Parkanlage



private
Grünflächen

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB)



Umgrenzung von Flächen für die Regelung des Wasserabflusses

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 und Abs. 6 BauGB)

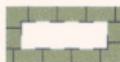


Flächen für
Aufschüttungen



Flächen für
Abgrabungen

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)



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



Baum - anzupflanzen



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)



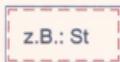
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

Sonstige Planzeichen



Mit Geh-, Fahr- oder Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) zugunsten:

- a der Träger der Ver- und Entsorgung
- b des Teilgebietes GE 1d



Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, St = Stellplätze, St-Lkw = nur für Lastkraftwagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)



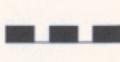
Umgrenzung von Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher erforderlicher Schalldämm-Maße

z.B.: LP V

Lärmpegelbereich V



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)



Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 16 Abs. 5 BauNVO) bzw. unterschiedlicher Bauweise (§ 22 BauNVO) innerhalb eines Baugebietes

Baugestaltung
(9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 92 Abs. 1 und 4 LBO)

z.B. DN 0 - 25° Dachneigung, als Höchst- und Mindestmaß

2. Nachrichtliche Übernahme und Kennzeichnungen



Erhalt von Knicks (§ 15 b LNatSchG) mit Knickschutzstreifen



künftig fortfallende
Knickbereiche



z.B. A4 Bezeichnung der Maßnahmenflächen aus dem Grünordnungsplan



offener Verlauf
der Barsbek



Anbauverbotszone entlang der BAB 1 gemäß § 9 FStrG



Sichtdreiecke
gem. EAE 85/95



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Teilbereiche 1.42a und 1.42b



Ausschwingbereich
von Freileitungen



aktuelle Grenze des Landschaftsschutzgebietes



geplante Grenze des Landschaftsschutzgebietes

3. Darstellung ohne Normcharakter



vorhandene bauliche Anlage



vorhandene Flurstücksgrenze



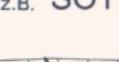
geplante Flurstücksgrenze

fortfallende Flurstücksgrenze

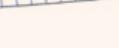
z.B. 3/2 Flurstücksnummer



Fuß- und Radweg in Grünflächen



z.B. 20.0 Vermaßung in Meter



z.B. 1 Lage der Straßen- bzw. Wallprofile

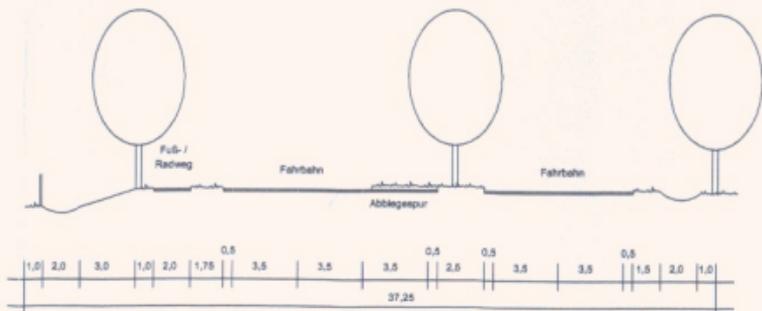
z.B. SO1 Teilgebietsnummer

Böschungen, fortfallend

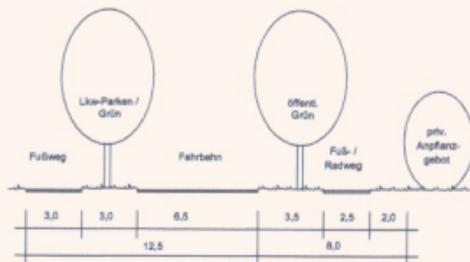
STRASSENPROFILE

Darstellungen ohne Normcharakter

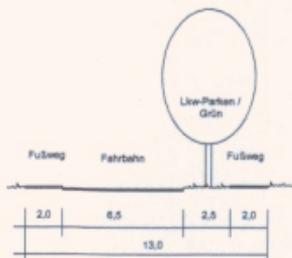
Schnitt 1 - 1: Planstraße "A"



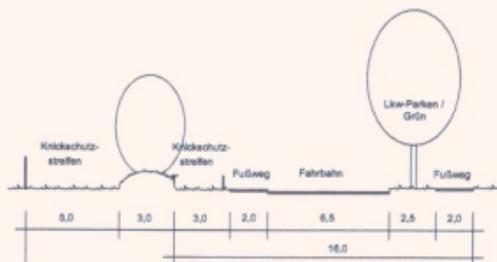
Schnitt 2 - 2: Planstraße "B"
Höhe öff. Grünfläche



Schnitt 3 - 3: Planstraße "B"



Schnitt 4 - 4: Planstraßen "C" bis "E"



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 12.07.2001.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck in der Ahrensburger Zeitung am 07.08.2001 erfolgt.

Barsbüttel, den 14.04.2005


.....
Der Bürgermeister 

2. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in Form einer Informationsveranstaltung am 7. August 2002 und der Darlegung in der Zeit vom 15.07. bis 14.08.2002 durchgeführt.

Barsbüttel, den 14.04.2005


.....
Der Bürgermeister 

3. Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit dem Schreiben vom 12.07.2002 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Barsbüttel, den 14.04.2005


.....
Der Bürgermeister 

4. Die Gemeindevertretung hat am 17.12.2002 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1.42 a und b mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Barsbüttel, den 14.04.2005


.....
Der Bürgermeister 

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1.42 a und b bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 04.02. bis 03.03.2003 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 27.01.2003 in der Ahrensburger Zeitung ortsüblich bekanntgemacht.

Barsbüttel, den 14.04.2005


.....
Der Bürgermeister 

6. Der katastermäßige Bestand am 01.10.2002 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Glinde, den 03. Mai 2005.....


.....
Öff. best. Vermess.-Ing.

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1.42 b wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nr. 5) geändert. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1.42 b bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 24.05. bis 23.06.2004 während der Dienststunden erneut öffentlich ausgelegen. Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden konnten.) Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift geltend gemacht werden können, am 13.05.2004 in der Ahrensburger Zeitung ortsüblich bekanntgemacht.

Barsbüttel, den 14.04.2005


.....
Der Bürgermeister 

8. Die Gemeindevertretung hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahme der Träger öffentlicher Belange am 26.08.2004 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Barsbüttel, den 14.04.2005


.....
Der Bürgermeister 

9. Die Gemeindevertretung hat den Bebauungsplan Nr. 1.42 a und b bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 26.08.2004 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Barsbüttel, den 14.04.2005


.....
Der Bürgermeister 

10. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt und ist bekanntzumachen.

Barsbüttel, den 14.04.2005


.....
Der Bürgermeister 

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 1.42 a und b durch die Gemeindevertretung und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 30.05.2005 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am 31.05.2005 in Kraft getreten.

Barsbüttel, den 01.06.2005.....



.....
Der Bürgermeister

AUFGRUND DES § 10 DES BAUGESETZBUCHS (BAUGB) SOWIE NACH § 92 DER LANDESBAUORDNUNG (LBO) WIRD NACH BESCHLUSSFASSUNG DURCH DIE GEMEINDEVERTRETUNG VOM 26.08.2004 FOLGENDE SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 1.42 A UND B FÜR DAS GEBIET 'BAB 1', ÖSTLICH UND SÜDLICH 'STELLAUER WEG', WESTLICH 'BAB 1', WESTLICH DER GRENZE DER PLANFESTSTELLUNG ZUR 'K 80' UND ANSCHLIESSEND NÖRDLICH UND WESTLICH DER GEWERBEGEBIETE 1.31 / 1.30 UND 1.36, JEDOCH EINSCHLIESSLICH DES FLURSTÜCKES 17/9 UND NÖRDLICH EINER LINIE IN ÖSTLICHER VERLÄNGERUNG DES 'BIRKENWEGS', FLUR 2 UND 3 DER GEMARKUNG BARSBÜTTEL SOWIE FLUR 1 DER GEMARKUNG WILLINGHUSEN, BESTEHEND AUS DER PLANZEICHNUNG (TEIL A) UND DEM TEXT (TEIL B), ERLASSEN.

BEBAUUNGSPLAN NR. 1.42 a und b

M 1 : 1.000

Für das Gebiet 'BAB 1', östlich und südlich ‚Stellauer Weg‘, westlich 'BAB 1', westlich der Grenze der Planfeststellung zur ‚K 80‘ und Anschluss nördlich und westlich der Gewerbegebiete 1.31 / 1.30 und 1.36, jedoch einschließlich des Flurstücks 17/9 und nördlich einer Linie in östlicher Verlängerung des ‚Birkenwegs‘, Flur 2 und 3 der Gemarkung Barsbüttel sowie Flur 1 der Gemarkung Willinghusen

2. AUSFERTIGUNG

GEMEINDE BARSBÜTTEL

DER BÜRGERMEISTER

Fb Bau und Finanzen

Fachdienst Bau



PPL ■ Planungsgruppe
Professor Laage

Architektur
Stadtplanung
Forschung

Bei den Mühlen 70
20457 Hamburg
Telefon 040 43 195 0
Telefax 040 43 195 99
Email info@ppl-hh.de
Internet www.ppl-hh.de