

Teil B –Text-

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen

- 1. Im Baugebiet 6 sind von den nach § 6 Abs. 1 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig: die Nr. 6-8 (Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten) sowie von der Nr. 2 die Einzelhandelsbetriebe und von den Speisewirtschaften die verkehrsintensiven Drive Inn's. Im übrigen sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) nicht zulässig.**
- 2. Im Baugebiet 6a sind von den nach § 6 Abs. 1 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nur zulässig: die Nr. 1 + 5 (Wohngebäude, Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.). Im übrigen sind die nach Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Vergnügungsstätten) nicht zulässig.**
- 3. Im Baugebiet 6 + 6a darf die zulässige Grundfläche mit Anlagen im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0,80 überschritten werden.**
- 4. Entlang der Segeberger Chaussee sind zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Verkehrsimmissionen an den der Lärmquelle direkt und seitlich zugewandten Außenbauteilen der straßenbegleitenden Bebauung Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Dabei sind entsprechend den Lärmpegelbereichen Außenwände, Fenster und Lüftungsanlagen mit den, den Lärmpegelbereichen zugeordneten Schalldämm-Maßen nach der DIN 4109 auszubilden. Ausnahmen zur jeweils nächst niedrigeren Stufe können an den rückwärtigen, straßenseitig abgewandten Gebäudeteilen zugelassen werden.**
- 5. Oberhalb der Vollgeschosse sind, mit Ausnahme eines Staffelgeschosses , keine weiteren Dachaus/ aufbauten i.S. von § 20 (3) Satz 2 BauNVO zulässig.**
- 6. Ausnahmsweise ist bei einem Funktionszusammenhang zwischen Baugebiet 6 und 6a an der gemeinsamen Grenze eine Grenzbebauung zulässig.**
- 7. Freistehende und nach der LBO genehmigungsfreie Nebenanlagen , wie Gartenhäuschen, Fahrradschuppen nach § 14 (2) BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur bis zu einer Größe von 30 m³ zulässig. Sie sind unzulässig im vorderen Grundstücksbereich zur Segeberger Chaussee.**
- 8. Flächen für den ruhenden Verkehr sind allgemein zulässig, entlang der Segeberger Chaussee ist ein Abstand zur Straßenbegrenzungslinie von 1,50 m zu halten.**
- 9. Bezugspunkt der Höhe baulicher Anlagen ist die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche der Segeberger Chaussee (Gehweg).**
- 10. Der Stellplatzbedarf im Baugebiet 6 darf nur dort nachgewiesen werden. Tiefgaragen sind zulässig; auch im Baugebiet 6a, diese dürfen bei einer Funktionseinheit miteinander verbunden werden.**

Maßnahmen zum Schutz und Pflege von Boden, Natur u. Landschaft

- 11. Für die als Anpflanzungsgebot festgesetzten Gehölze sind bei Neuanlage und deren Abgang Ersatzpflanzungen gem. Pflanzliste (Anlage 2. Begründung) vorzunehmen.**
- 12. Für alle neu zu pflanzenden Bäume sind Pflanzgruben mit mindestens 12 m³ 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.**
- 13. Freistehende Müllboxen, Müllsammelbehälter, Standorte für Recyclingbehälter etc. sind in voller Höhe dauerhaft einzugrünen, soweit sie von öffentlichen Flächen einsehbar sind.**
- 14. Unbelastetes Oberflächenwasser (Regenwasser) ist auf den Grundstücken zu versickern.**
- 15. Über Terrain hinausragende Wände von Tiefgaragen sind dauerhaft durch Hecken oder Schling-und Kletterpflanzen zu begrünen.**
- 16. Tiefgaragenzufahrten sind mit Pergolen zu überspannen und mit Schling- und Kletterpflanzen ausreichend und dauerhaft zu begrünen.**
- 17. Entlang der Segeberger Chaussee ist ein 1.50 m breiter Grünstreifen anzulegen.**

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 84 LBO

- 18. Werbeanlagen, als der grundstücksbezogenen Nutzung dienende Nebenanlagen, müssen von den Verkehrsflächen einen Abstand von 2 m halten. Freistehende Anlagen (Stelen, etc.) sind auf eine Gesamthöhe von 5, 30 m begrenzt. Am Gebäude angebracht dürfen Werbeanlagen die OK Fußboden des II. Vollgeschosses nicht überschreiten.
Werbeanlagen mit Wechselwerbung, die der Fremdwerbung dienen, sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig, mit einer Höhe bis max. 5.30 m**
- 19. Einzelwerbeflächen dürfen eine Größe von 6 m² ,die Summe aller Werbeflächen darf 15 m² nicht überschreiten. Ausnahmen sind zulässig für Fahnen (max. Höhe 7,00 m / 1 Stück). Alle Maßbeschränkungen beziehen sich auf je 800 m² angefangene Grundstücksfläche.**
- 20. Als Einfriedigung zur Segeberger Chaussee sind auch Mauern bis 1,20 m Höhe zulässig. Im übrigen sind die Bauquartiere gegenüber den Grundstücken außerhalb des Plangebietes und zu den Verkehrsflächen durch eine Heckenpflanzung abzugrenzen.**