

Stand: 20.10.2014

## Teil B - Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

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

1.1 In den Gewerbegebieten sind nicht zulässig:

- Läden und Einzelhandelsbetriebe
- Spiel- und Automatenhallen sowie Spielkasinos
- Vorführräume und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind
- Tankstellen (mit Ausnahme von Betriebstankstellen)
- Schnellgaststätten, die auch über sogenannte Autoschalter verkaufen (Drive-in-Restaurants). (§ 1 Abs. 5, 6 u. 9 BauNVO)

1.2 In dem Mischgebiet sind nicht zulässig:

- Läden und Einzelhandelsbetriebe
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten
- Schnellgaststätten, die auch über sogenannte Autoschalter verkaufen (Drive-in-Restaurants). (§ 1 Abs. 5, 6 u. 9 BauNVO)

1.3 Ausnahmsweise können in den Gewerbegebieten und in dem Mischgebiet Verkaufsflächen bis max. 150 m<sup>2</sup> zugelassen werden, wenn es sich um Flächen für einen Werksverkauf des auf dem Grundstück ansässigen produzierenden Betriebes handelt. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

1.4 In den Gewerbegebieten sind Lagerplätze zulässig, wenn sie zu den angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen hin durch bauliche oder gestalterische Maßnahmen abgeschirmt werden. (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

1.5 In dem Gewerbegebiet Nr. 1 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die Emissionskontingente  $L_{EK,i}$  (bezogen auf 1m<sup>2</sup>) von 45 db(A) nachts (22.00 bis 6:00 Uhr) nicht überschreiten. (§ 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO)

1.6 In den Gewerbegebieten Nr. 2 und 3 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die Emissionskontingente  $L_{EK,i}$  (bezogen auf 1m<sup>2</sup>) von 50 db(A) nachts (22.00 bis 6:00 Uhr) nicht überschreiten. (§ 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO)

1.7 In dem Gewerbegebiet Nr. 4 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Geräuschemissionen die Emissionskontingente  $L_{EK,i}$  (bezogen auf 1m<sup>2</sup>) von 55 db(A) nachts (22.00 bis 6:00 Uhr) nicht überschreiten. (§ 1 Abs. 5 u. 9 BauNVO)

1.8 Die Prüfung der Einhaltung erfolgt in Anlehnung an DIN 45691:2006-12 Abschnitt 5. Die Immissionsprognosen sind abweichend von der DIN 45691:2006-12 wie folgt durchzuführen:

1. Ableitung der maximal zulässigen Beurteilungsanteile für den jeweiligen Betrieb aus den festgesetzten maximal zulässigen Emissionskontingenten mit Hilfe einer Ausbreitungsrechnung nach DIN ISO 9613-2 (Berechnung in A-Pegeln, ohne Berücksichtigung der Geländehöhen, der Meteorologiekorrektur, des Ruhezeitenzuschlags, weiterer Abschirmun-

gen sowie Reflexionen im Plangeltungsbereich, Lärmquellenhöhe 1 m über Gelände);

2. Durchführung einer betriebsbezogenen Lärmimmissionsprognose auf Grundlage der TA Lärm mit dem Ziel, die unter 1.) ermittelten maximal zulässigen Beurteilungspegelanteile für den betrachteten Betrieb zu unterschreiten.

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB(A) unterschreitet (Relevanzgrenze).

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

2.1 In den Gewerbegebieten darf die Höhe von baulichen Anlagen von 12 m nicht überschritten werden. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

2.2 Der Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulichen Anlagen ist die Oberfläche der Fahrbahnmitte des dem Baugrundstück nächstgelegenen Straßenabschnitts der öffentlichen Verkehrsfläche. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

2.3 In den Gewerbegebieten können die festgesetzten Gebäudehöhen bei untergeordneten Gebäudeteilen - maximal 15% der Geschossfläche - um bis zu 3,50 m überschritten werden. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

2.4 In den Gewerbegebieten ist je Grundstück nur eine Zufahrt zulässig.

2.5 Die Erschließung der Gewerbegrundstücke ist ausschließlich über die im Bebauungsplan festgesetzte Planstraße zulässig.

## **3. Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 12 Abs. 6 BauNVO)**

3.1 Stellplätze, Carports, Garagen, Gemeinschaftsanlagen und Nebenanlagen sind zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der vorderen Baugrenze nicht zulässig.

3.2 In den Baugebieten 3, 4 und 5 sind im Bereich der festgesetzten Bäume untergeordnete Nebenanlagen erst in einem Abstand von 5 Metern (ab Kronentraufe) zulässig.

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

4.1 In dem Mischgebiet sind die Grundstückszufahrten und Stellplatzflächen mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Das Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

4.2 In den Gewerbegebieten sind die Grundstückszufahrten, Hof-, Lager- und Stellplatzflächen sowie die öffentlichen Verkehrsflächen und Parkplätze zu versiegeln und in wasser- undurchlässigem Aufbau herzustellen. Das Oberflächenwasser ist vollständig in das Regenziel einzuleiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 i.V. mit 16 BauGB)

4.3 Die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf mind. 0,5 m Tiefe auf allen nicht überbauten Flächen wiederherzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

## 5. Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr.20 BauGB)

5.1 In den Gewerbegebieten sind 20% der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit einheimischen, standortgerechten Bäumen oder Sträuchern (vgl. Pflanzliste) zu bepflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25a BauGB)

5.2 Die Kraut- und Strauchschicht im Knick ist zu einem knicktypischen, artenreichen Bestand zu entwickeln. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

5.3 Die Knickschutzbereiche sind als extensive Gras- und Krautflur anzulegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a und b BauGB)

5.4 Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage sind naturnah anzulegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25a und b BauGB)

## 6. Immissionsschutz Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Für die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereich sind für Außenbauteile der Gebäude Mindestschalldämm-Maße  $R'_{w,res}$  gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau für Neu-, Um- und Ausbauten“ einzuhalten. Für rückwärtige straßenabgewandte Fronten gelten um jeweils eine Stufe niedrigere Lärmpegelbereiche. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmpegelbereich (LPB)	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$	Erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile <sup>1</sup>	
		$R'_{w,res}$	
	dB(A)	Wohn- und Übernachtungsräume	Bürräume und ähnliches <sup>2</sup>
		[dB(A)]	
III	61 bis 65 dB	35	30
IV	66 bis 70 dB	40	35
V	71 bis 75 dB	45	40

<sup>1</sup> resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

<sup>2</sup> 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.

6.2 Im gesamten Plangebiet sind für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, dem Stand der Technik entsprechende geeignete Weise sichergestellt werden kann. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.3 In dem Mischgebiet sind dem Wohnen dienende Außenanlagen (Terrassen, Balkone, etc.) nur an der dem Hummelsbütteler Steindamm abgewandten Seite zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.4 In den Gewerbegebieten sind in einem Abstand von 14 m zur Straßenmitte des Hummelsbütteler Steindamms dem Wohnen dienende Außenanlagen (Terrassen, Balkone, etc.) nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.5 Von den im Plan dargestellten Lärmpegelbereichen kann ausnahmsweise abgewichen werden, wenn durch einen schalltechnischen Einzelnachweis auf der Grundlage der DIN 4109 die Einhaltung der Grenzwerte nachgewiesen werden kann. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

## **7. Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**

7.1 Für festgesetzte Anpflanzungen sind einheimische, standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden (gem. Pflanzliste). (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.2 Bei der Errichtung von ebenerdigen Stellplatzanlagen ist nach je 6 Stellplätzen mindestens ein Laubbaum gem. Pflanzliste in einer offenen Vegetationsfläche von mind. 12 m<sup>2</sup> zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.3 Für festgesetzte Anpflanzungen sind Pflanzgruben mit mindestens 12 cbm durchwurzelbaren Raumes bei einer Breite von mind. 2,0 m und einer Tiefe von mind. 1,5 m herzustellen. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Standorte für Leuchten, Trafostationen etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7.4 Für die zu erhaltenden Gehölze sind bei Abgang Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Umfang und Charakter der Pflanzen erhalten bleiben. Außerhalb der Straßenverkehrsflächen sind Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich der Bäume unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

## **8. Baugestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)**

8.1 Im gesamten Plangebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der eigenen Leistung als Flachwerbeanlagen an der der Erschließungsstraße zugewandten Hausfassade zulässig.

8.2 Ausnahmsweise können in den Gewerbegebieten Schilder zugelassen werden, die Inhaber und Art der gewerblichen Betriebe kennzeichnen und auf einer Tafel (Hinweisschilder) zusammengefasst sind. (§ 92 Abs. 1 Nr. 1 LBO SH)

8.3 Großwerbetafeln und Werbeanlagen oberhalb der Dachkante sind unzulässig. (§ 92 Abs. 1 Nr. 1 LBO SH)

8.4 Alle Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen. (§ 92 Abs. 1 Nr. 1 LBO SH)

8.5 Sichtschutzzäune zur öffentlichen Straßenverkehrsfläche sowie zu den öffentlichen Grünflächen sind unzulässig.

8.6 In dem Mischgebiet sind für zum öffentlichen Straßenraum ausgerichtete Grundstückseinfriedungen ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen gem. Pflanzliste, in die Drahtzäune integriert sein können, zulässig. (§ 92 Abs. 1 Nr. 3 LBO SH)