

Teil B -Text-

Planungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

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

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden und Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5, 9 BauNVO)

1.2 In den Mischgebieten sind Einzelhandelsbetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht zulässig. (§ 1 Abs. 5 u 6 BauNVO)

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

2.1 In dem allgemeinen Wohngebiet und in den Mischgebieten darf die Höhe von baulichen Anlagen 11 m nicht überschreiten. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

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

2.3 Für die allgemeinen Wohngebiete in denen Hausgruppen zulässig sind, kann für Einzelgrundstücke der Mittelhäuser von der im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten GRZ gem. §§ 17, 19 und 20 BauNVO ausnahmsweise abgewichen werden, wenn - bezogen auf das gesamte Grundstück der Hausgruppenzeile - die zulässige Ausnutzung eingehalten wird.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche, Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2, 10 u. 11 BauGB)

3.1 In dem Mischgebiet Nr. 4 sind insgesamt nur zwei Zufahrten zur Erschließungsstraße im Bereich der Versickerungsmulden mit einer Breite von maximal je 6,00 m zulässig (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).

3.2 In dem allgemeinen Wohngebiet Nr. 1 sind im Bereich der Versickerungsmulden insgesamt nur zwei Zufahrten zur Erschließungsstraße mit einer Breite von maximal je 6,00 m zulässig. Die öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" ist von dieser Festsetzung ausgenommen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

4. Flächen für Stellplätze und Garagen, einschließlich Tiefgaragen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

4.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind Garagen, offene Kleingaragen (Carports) und Stellplätze nur auf den von der erschließenden Verkehrsfläche aus zugänglichen vorderen Grundstücksteilen bis zur Höhe der hinteren Gebäudekante zulässig. Hiervon sind gemeinschaftliche Anlagen ausgenommen. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

5. Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

5.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind untergeordnete Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Fläche nur bis zu einer Größe von 20 cbm, Gewächshäuser bis 30 cbm zulässig. (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

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

6.1 Die Fuß- und Radwege in den öffentlichen Grünflächen sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten und in wassergebundenem Belag auszuführen. Ein befestigter Pflasterstreifen bis zu einer halben Breite des Weges ist zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

6.2 Grundstückszufahrten und Stellplatzflächen in den allgemeinen Wohngebieten sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind hier nicht zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

6.3 Das von den Wohn- und Mischgebietsflächen anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern. (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

6.4 Die öffentlichen Verkehrsflächen und Parkplätze sind zu versiegeln und in wasserundurchlässigem Aufbau herzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

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

7.1 Die öffentlichen Grünflächen und die öffentlichen Knickschutzstreifen sind naturnah als arten- und krautreiche Wiesenfläche anzulegen und zu entwickeln. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

7.2 Die Eingriffe des B-Plans Nr. 247 verursachen einen externen Ausgleichsbedarf von 13.065 m². Das Ausgleichsdefizit für die Schutzgüter Boden sowie Arten und Lebensgemeinschaften wird auf einer 11.025 m² großen Fläche, Flurstück 57/2, Flur 5 der Gemarkung Garstedt (anteilig) kompensiert. Der Knickersatz wird auf einer 2.040 m² großen Fläche, Flurstück 181/1, Flur 3 der Gemarkung Friedrichsgabe (anteilig) durchgeführt. Diese Flächen werden dem B-Plan Nr. 247 zugeordnet.

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

8.1 Für die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche LPB II - III sind für die Außenbauteile der Gebäude Mindestschalldämm-Maße R'_{w, res} gemäß DIN 4109 einzuhalten. Die Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile sind dem Abschnitt 5, Tabelle 8 - 10 der DIN 4109 zu entnehmen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Lärmpegelbereich (LPB)	Außenpegel (außen)	resultierendes Schalldämmmaß (erf. R' w. res.)	
		Wohn- und Übernachtungsräume	Büroräume und ähnliches *
II	56 bis 60 dB	30	30
III	61 bis 65 dB	35	30

* 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.

8.2 Im Lärmpegelbereich III sind besonders schutzbedürftige Räume (z. B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) sowie dem Wohnen dienende Außenanlagen (Terrassen, Balkone, etc.) zur lärmabgewandten Seite des Hauses auszurichten. Ausnahmsweise kann die Anordnung besonders schutzbedürftiger Räume zur lärmzugewandten Seite zugelassen werden, wenn die Fenster dieser Räume mit schallgedämmten Lüftungen ausgestattet sind. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

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

9. Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB)

9.1 Für zu erhaltende Knicks sind bei Abgang Ersatzpflanzungen gem. Pflanzliste und Aufsetzarbeiten durchzuführen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

9.2 Für die als Anpflanzungs- oder Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind bei deren Abgang Ersatzpflanzungen gem. Pflanzliste vorzunehmen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

9.3 Die neu anzulegenden Knicks sind wie folgt herzustellen: Der Knickwall ist mit einer Sohlbreite von 2,5 m, einer Kronenbreite von 1,0 m und einer Wallhöhe von mindestens 1,0 m über Gelände herzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

9.4 Von den in der Planzeichnung festgesetzten neuen Baumstandorten sind ausnahmsweise Veränderungen des Standortes bis zu 5 m zulässig, wenn die Verschiebung aufgrund erforderlicher Grundstückszufahrten notwendig wird. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

9.5 Entlang der den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandten Grundstücke der Mischgebiete ist je 15 m angefangener Grundstücksfront ein heimischer, mittelkroniger Laubbaum gem. Pflanzliste auf den Baugrundstücken zu pflanzen. Die festgesetzten Anpflanzungen auf Stellplatzanlagen sind darauf anrechenbar, sofern die Stellplätze an den Straßenfronten liegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

9.6 In den allgemeinen Wohngebieten sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen bis zu einer Tiefe von 5 m und im Abstand von mindestens 15 m folgende Anzahl heimischer, mittelkroniger Laubbäume gem. Pflanzliste auf den Baugrundstücken zu pflanzen:

- im WA 1 mindestens 11 Stück
- im WA 2 mindestens 7 Stück
- im WA 3 mindestens 2 Stück

Die festgesetzten Anpflanzungen auf Stellplatzanlagen sind darauf anrechenbar, sofern die Stellplätze an den Straßenfronten liegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

9.7 Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist

- in den Mischgebieten je 6 angefangene Stellplätze
- in den Wohngebieten je 4 angefangene Stellplätze

mindestens ein mittelkroniger Laubbaum gem. Pflanzliste zu pflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

9.8 Im Kronenbereich neu zu pflanzender Bäume sind offene, freizuhaltende Vegetationsflächen (Baumscheiben) von mindestens 12 qm herzustellen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

9.9 Überdachte Stellplätze sowie offene Kleingaragen (Carports) sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu beranken. Die Überdachungen sind extensiv zu begrünen. Ausnahmsweise kann von der vegetationsfähigen Gestaltung der überdachten Stellplätze und offenen Kleingaragen abgesehen werden, wenn dies zur Nutzung erneuerbarer Ressourcen erforderlich ist (Sonnenenergie, etc.). (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

9.10 Freistehende Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sowie Trafostationen sind in voller Höhe einzugrünen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 92 LBO

10. Baugestalterische Festsetzungen

10.1 Im gesamten Plangebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der eigenen Leistung als Flachwerbeanlagen an der der Erschließungsstraße zugewandten Hausfassade zulässig. Ausnahmsweise können Schilder zugelassen werden, die Inhaber und Art der gewerblichen Betriebe kennzeichnen und auf einer Tafel (Hinweisschilder) zusammengefasst sind.

10.2 Großwerbetafeln, sowie Werbeanlagen oberhalb der Dachkante sind unzulässig.

10.3 Alle Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen.

10.4 Zum öffentlichen Straßenraum ausgerichtete Grundstückseinfriedungen dürfen eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten.

10.5 In den allgemeinen Wohngebieten 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)

10.6 In den allgemeinen Wohngebieten darf die Sockelhöhe maximal 0,50 m - bezogen auf die angrenzenden als verkehrsberuhigter Bereich festgesetzten Verkehrsflächen - betragen.

Hinweise

Wasserschutz

1. Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Wasserschutzgebietes "Norderstedt". Aus diesem Grunde sind die Anforderungen der WSG-Verordnung zu berücksichtigen. Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Staunässe führen, sind unzulässig.

2. Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten Flächen wieder herzustellen.

Waldschutzstreifen

3. Innerhalb eines Abstandes von 15 m zum Waldschutzstreifen sind Gebäude aus mindestens feuerhemmenden oder nicht brennbaren Außenbauteilen herzustellen und es sind lediglich harte Bedachungen zulässig. Es dürfen nur Feuerstätten betrieben werden, bei denen Funkenflug ausgeschlossen werden kann (flüssige oder gasförmige Brennstoffe). Es sind nur Nutzungen ohne erhöhte Brandgefahren zulässig.

4. Innerhalb des nordwestlichen Waldrandes sind in der Tiefe von 5 m von der Grundstücksgrenze entlang der Mischgebietsfläche Straucharten zu fördern und hochwachsende Bäume rechtzeitig zu entnehmen, spätestens jedoch bei einer Baumhöhe von 15 m.

5. Innerhalb des Waldschutzstreifens ist die als Anpflanzgebot festgesetzte Fläche mit niedrigwachsenden schattentoleranten Straucharten zu bepflanzen, die in regelmäßigen Abständen (spätestens alle 10 bis 15 Jahre) auf den Stock zu setzen sind.

6. Die als Mischgebiet festgesetzten Flächen innerhalb des Waldschutzstreifens sind von jeder Bebauung im Sinne des § 24 Abs. 1 Satz 2 LWaldG freizuhalten, können aber als Nutzfläche beansprucht werden.

Gesetzlich geschützte Biotope (§ 15 a und b LNatSchG)

7. Es gelten die Maßgaben des Landesnaturschutzgesetzes Schleswig-Holstein (LNatSchG).

Hinweise für die Bauzeit

8. Zu erhaltende Bäume sind während der Bauzeit durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (gemäß DIN 18920, RAS-LG-4) und von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.

9. Ein Knicken der Knicks vor oder während der Bauzeit auf den jeweils angrenzenden Grundstücken darf nicht erfolgen.

10. Baustellenzufahrten über öffentliche Grünflächen sind unzulässig.