

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (Teil B)

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

- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO sind gemäß § 1 (6) BauNVO die nach § 4 (3) Nr. 3 bis 5 BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 1.2 Der obere Bezugspunkt für die in der Planzeichnung angegebenen Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude und der untere Bezugspunkt (+ 0,00 m) sind die in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkte.
Eine Über- oder Unterschreitung der festgesetzten unteren Bezugspunkte ist um bis zu 0,5 m zulässig. (§ 18 BauNVO)
- 1.3 Im WA 1 und 2 sowie im WA 4 bis 7A darf die maximale Gebäudehöhe um bis zu 1,0 m für technische Aufbauten einschließlich Aufzügen sowie Geländer auf einer Fläche von maximal 20 % der darunterliegenden Dachfläche überschritten werden.
- 1.4 Im WA 2 darf die zulässige Grundflächenzahl nach § 19 (4) 2 BauNVO für Stellplätze mit ihren Zufahrten und Zuwegungen um mehr als 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6.
(§ 19 (4) 3 BauNVO)

2.0 Bauweise / überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) Nr. 2 i.V.m. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- 2.1 Für die abweichende Bauweise sind folgende Mindestgebäuelängen einzuhalten:

WA 1	35 m + 60 m für ein Eckgebäude
WA 2	60 m
WA 4	40 m
WA 7A	35 m

Bei der abweichenden Bauweise sind für durchgehende Baukörper einseitige Grenzbebauungen zulässig. Ansonsten gelten die Abstandsregelungen der LBO. Maximale Gebäuelängen werden nicht definiert.

- 2.2 Die Errichtung von Nebengebäuden und Garagen ist innerhalb eines 3,0 m tiefen Streifens hinter der Grundstücksgrenze zur Straße nicht zulässig gem. § 12 (6) und § 14 BauNVO. Dies gilt nicht für offene Stellplätze. Überdachte Stellplätze (offene Carports) dürfen bis zu einem Abstand von 1,0 m an die Straßenbegrenzungslinien herangeführt werden.

3.0 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen (§ 9 (1) Nr. 6 BauGB)

- 3.1 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 8 bis WA 11 und WA 14 bis WA 16 ist in Wohngebäuden als Reihenhaus maximal eine Wohneinheit pro Reihenhaus zulässig.
- 3.2 In den Allgemeinen Wohngebieten WA 10 und 11 sowie WA 14 bis WA 16 sind in Wohngebäuden als Doppelhaus maximal eine Wohneinheit pro Doppelhaushälfte und in Wohngebäuden als Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten zulässig.

4.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB) und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

- 4.1 An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten in den Straßenverkehrsflächen sind standortgerechte Laubbäume als Straßenbäume mindestens in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen, in ihrem arttypischen Habitus dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Von den festgesetzten Standorten kann mit Rücksicht auf die Lage von Grundstückszufahrten und Leitungsanschlüssen abgewichen werden. Die festgesetzte Anzahl von Bäumen ist jedoch einzuhalten. Die Größe der Baumscheiben in befestigten Flächen muss mindestens 8 m² betragen, das Volumen des durchwurzelbaren Raumes muss mindestens 12 m³ betragen. Die Wurzelräume sind von Ver- und Entsorgungseinrichtungen frei zu halten. Die Baumscheiben sind mit einer Vegetationsdecke zu versehen.
- 4.2 Bei der Errichtung von Stellplatzanlagen ist je angefangene sechs Stellplätze mindestens ein standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen.
- 4.3 Bei der Errichtung von Stellplatzanlagen sind diese mit Hecken aus Laubgehölzen einzufassen. Die Hecken sollen eine Mindesthöhe von 1,20 m aufweisen, soweit diese nicht entlang der öffentlichen Verkehrsfläche gepflanzt werden.
- 4.4 Je Baugrundstück mit einer Mindestgröße von 500 m² ist ein standortgerechter, heimischer Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 16 - 18 cm oder ein Obstbaum (Hochstamm) zu pflanzen.
- 4.5 In der öffentlichen Grünfläche A ist pro angefangene 500 m² Fläche ein standortgerechter Laubbaum in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 18-20 cm zu pflanzen.
- 4.6 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in der öffentlichen Grünfläche A sind durchgehend mindestens 50 % standortheimische Gehölze zu pflanzen. Diese sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.
- 4.7 Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind durchgehend mindestens 50 % standortheimische Gehölze zu pflanzen. Diese sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen.

- 4.8 Die in der Planzeichnung mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume sind in ihrem arttypischen Habitus dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichartig zu ersetzen. Der Wurzelbereich dieser Bäume (definiert als der in der Planzeichnung festgesetzte Kronenbereich zuzüglich eines 1,5 m breiten Schutzstreifens) ist von Abgrabungen, Geländeaufschüttungen, Versiegelungen sowie Leitungen frei zu halten.
- 4.9 Stellplätze und Erschließungsflächen auf privaten Grundstücken sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Eine Befestigung, die die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindert ist nicht zulässig.

5.0 Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen (§ 9 (1) Nr. 24 BauGB)

(Hinweis: Die nachfolgend genannten DIN-Vorschriften können bei der Gemeindeverwaltung zu den allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.)

5.1 Schutz vor Gewerbelärm

Zum Schutz der Wohnnutzungen vor Gewerbelärm sind im gesamten Bereich des allgemeinen Wohngebiets an den West- und Nordfassaden vor schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 nur festverglaste Fenster zulässig. Der notwendige hygienische Luftwechsel ist über eine lärmabgewandte Fassadenseite oder andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sicherzustellen.

Die Bebauung der allgemeinen Wohngebiete WA 5 und 6, WA 8 bis WA 11 sowie WA 14 bis 16 mit offenbaren Fenster zu schutzbedürftigen Räumen an der West- und Nordfassade ist nur zulässig, nachdem der Lärmschutz durch die Gebäude in den allgemeinen Wohngebiete WA 1, 2, 4 und 7A gesichert ist (§ 9 (2) Nr. 2 BauGB).

Der Lärmschutz ist gesichert, wenn der Nachweis erbracht wurde, dass an der geplanter Bebauung in den allgemeinen Wohngebiete WA 5 und 6, WA 8 bis WA 11 sowie WA 14 bis 16 die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts um nicht mehr als das gemäß TA Lärm zulässige Maß von 1 dB(A) überschritten werden.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung an den Gebäudefassaden der Beurteilungspegel aus Gewerbelärm den Wert von 56 dB(A) tags und 41 dB(A) nachts nicht überschreitet.

5.2 Schutz vor Verkehrslärm

Zum Schutz der Wohnnutzungen werden die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 Teil 1 und Teil 2 (Januar 2018) entsprechend den nachfolgenden Abbildungen festgesetzt.

Die Abbildung 2 gilt ausschließlich für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden.

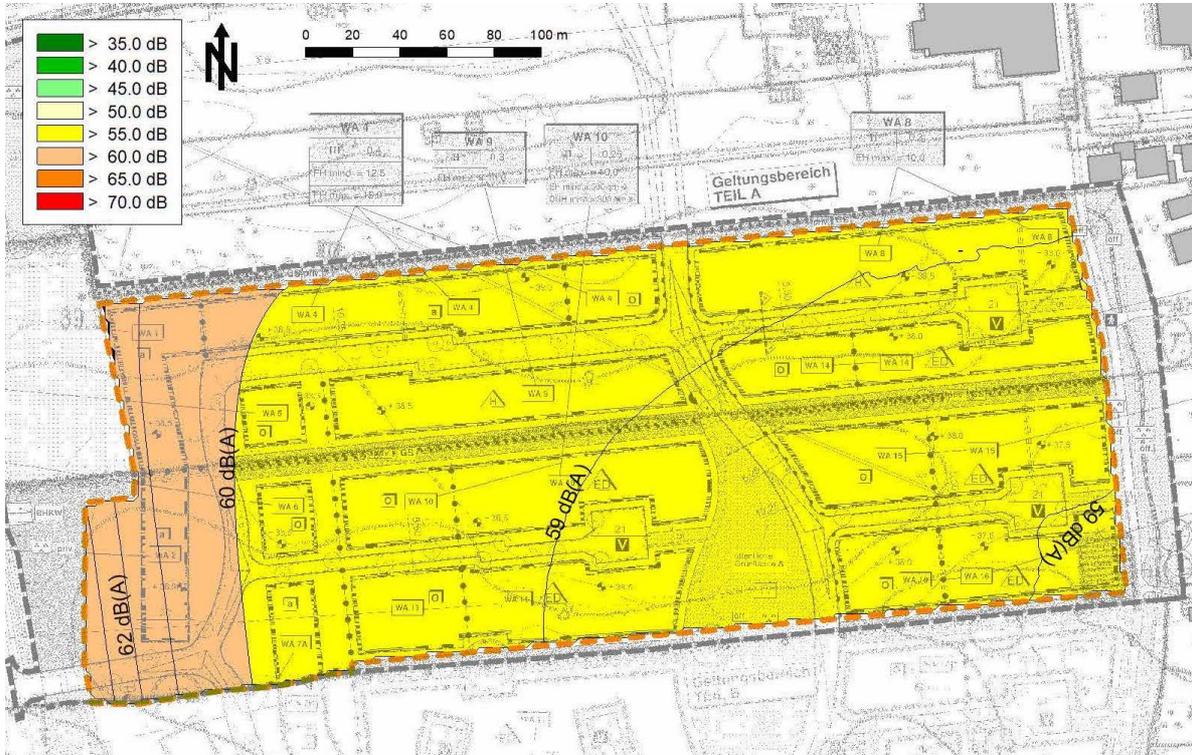


Abb. 1 maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume

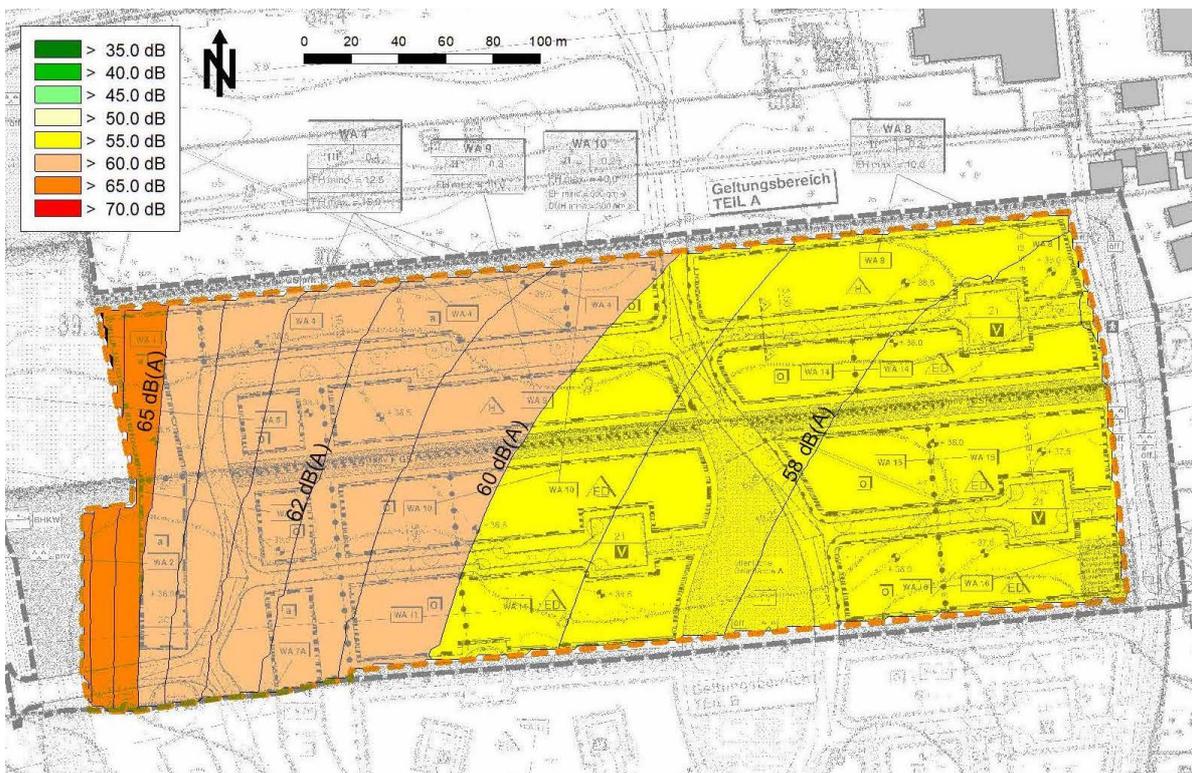


Abb. 2 maßgeblicher Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden

Zur Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung des Gebäudes in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen sind die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß gemäß DIN 4109 (Januar 2018) zu ermitteln.

Zusätzlich ist zum Schutz vor den Geräuschimmissionen der Diskothek sicherzustellen, dass die Fenster in Richtung der Diskothek einen Spektrumanpassungswert von $C_{tr,50-3150}$ (minimal $L \geq -5\text{dB}$) nach DIN EN 717, Teil 1 erfüllen. Sofern andere Fenster verbaut werden, die einen geringeren Spektrumanpassungswert (z.B. -8dB) aufweisen, ist das erforderliche Schalldämm-Maß der Fenster um die Differenz zu erhöhen.

Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) und zusätzlich für die Fenster in Richtung der Diskothek der Spektrumanpassungswert von $C_{tr,50-3150}$ nach DIN EN 717, Teil 1 nachzuweisen.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im WA 1 und 2 von Westen aus für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen Lärmpegelbereichen nach DIN 4109 erfüllt werden.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

5.3 Freizeitlärm

Zum Schutz der Wohnnutzung vor Freizeitlärm sind bis zu einem Abstand von 47 m zur nördlichen Grenze des Plangeltungsbereiches an der Nordfassade vor schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109 nur festverglaste Fenster zulässig. Der notwendige hygienische Luftwechsel ist über andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sicherzustellen.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung an den Gebäudefassaden der Beurteilungspegel den jeweiligen Immissionsrichtwert der Freizeitlärm-Richtlinie des Landes Schleswig-Holstein nicht überschreitet.

6.0 Gestalterische Festsetzungen (§ 84 LBO i.V.m. § 9 (4) BauGB)

6.1 Dachgestaltung

Es sind geneigte Dächer mit einer Dachneigung von 10° bis 45° zulässig.
Diese Dächer sind nur mit Pfannen in roten, rotbraunen oder schwarzen Farbtönen einzudecken. Abweichend hiervon sind auch andere Materialien und Farben zulässig, sofern es sich um Solarenergieanlagen, Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen oder vergleichbare Einrichtungen handelt.

Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 10° unterliegen nicht den Festsetzungen der Mindestdachneigung und Farbgestaltung.
Diese sind dauerhaft und extensiv zu begrünen.

6.2 Gestaltung von Nebenanlagen und Garagen

Nebenanlagen und Garagen, ausgenommen Carports aus Holz, sind in Farbe und Material dem Hauptgebäude anzupassen.

6.3 Sockel

Die Ausbildung eines Sockels ist im gesamten Geltungsbereich bis zu einer Höhe von 0,50 m zulässig.

Bezugspunkt für die Sockelhöhe ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschossbereich der Gebäude und mit +0,00 m die in der Planzeichnung festgesetzten Bezugspunkte.

6.4 Einfriedung

Für Einfriedungen gilt:

Die Einfriedung zur öffentlichen Verkehrsfläche innerhalb des Geltungsbereichs ist bis zu einer Höhe von 0,80 m zulässig.

ARTENSCHUTZRECHTLICHE HINWEISE

Fäll- und Rodungsarbeiten sowie grundlegende Gehölzrückschnitte sind auf den Zeitraum vom 01. Oktober bis einschl. 28./29. Februar beschränkt.