

Teil B – Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung (Planteil A) wird folgendes festgesetzt:

1. Festsetzungen gemäß BauGB

1.1 Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Firsthöhe der zulässigen baulichen Anlagen bemisst sich nach den Festsetzungen im Planteil A.

Die Höhe der baulichen Anlagen (FH) (§ 18 Abs. 1 BauNVO) ergibt sich durch die Differenz zwischen dem Bezugspunkt und dem höchsten Punkt der Dachhaut (First). Wenn kein First vorhanden ist, ist der höchste Schnittpunkt von Dachhaut und Oberkante der Wand oder der obere Abschluss der Außenwand maßgebend.

Als Bezugspunkt für die Bemessung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen in den Mischgebieten ist ein Unterflurhydrant an der östlichen Ecke des Plangeltungsbereiches der festgesetzt. Die Höhe des Bezugspunktes beträgt 9,94 mNN. Damit beträgt die maximal zulässige Firsthöhe innerhalb der Teilfläche MI1 26,44 mNN. Innerhalb der Teilfläche MI2 beträgt die maximal zulässige Firsthöhe 20,94 mNN.

Die jeweilige Endhöhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens darf diesen Bezugspunkt nicht um mehr als 50 cm überschreiten.

2. Festsetzungen gemäß BauNVO

2.1 Unzulässige Nutzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende, in § 5 Abs. 2 BauNVO innerhalb der Dorfgebiete als allgemein zulässig vorgesehene Nutzungen unzulässig:

- Anlagen für kirchliche Zwecke,
- Tankstellen,
- Vergnügungsstätten.

2.2 Bauweise

Innerhalb der Teilfläche MI1 wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Die abweichende Bauweise entspricht hier der offenen Bauweise, ohne die Beschränkung auf eine Gebäudelänge von 50 m.

Innerhalb der Teilfläche MI2 wird die offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der Häuser darf höchstens 50 m betragen.

3. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 84 LBO Schleswig-Holstein

3.1 Innerhalb des Mischgebietes MI1 sind blinkende und sich bewegende Werbeträger (ausgenommen Flaggen und Fahnen) sind unzulässig.

3.2 Innerhalb des Mischgebietes MI2 sind Werbeanlagen nur direkt am Gebäude im Eingangsbereich bis zu einer Höhe von 1,50 m - gemessen bis zur Oberkante Schild - über der Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss zulässig. Die Größe der Werbeanlagen wird auf max. 40 x 60 cm beschränkt. Reflektierende, selbstleuchtende, blinkende und sich bewegende Werbeträger sind unzulässig. Ausgenommen von diesen Festsetzungen sind Vermietungs- und Bauschilder während der Bauphase.

3.3 Auf den Grundstücken innerhalb der Mischgebietes MI2 sind je Wohneinheit mindestens 2 Pkw-Stellplätze zu errichten und dauerhaft zu erhalten.

3.4 Zulässige Dachneigungen im Plangeltungsbereich:

- Die Minstdachneigung von Hauptdächern beträgt 15°
- Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen sind Dachneigungen von 0 bis 48° zulässig.

4. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB)

4.1 Die Bindungen für die Anpflanzung und den Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) sind mit standortgerechten Bäumen und Sträuchern laut nachfolgender Artenliste zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten:

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Hasel
Crataegus	Weißdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Fagus silvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Esche
Ilex aquifolium	Stechpalme
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehdorn
Prunus padus	Traubenkirsche
Quercus robur	Stieleiche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina	Hundsrose
Rosa multiflora	Büschelrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Rubus fruticosus	Brombeere
Salix spec.	Strauchweiden
Sambucus nigra	Holunder
Sorbus aucuparia	Eberesche
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

4.2 Pflanzliste Straßenbäume

Acer campestre ´Huibers Elegant´	Feldahorn
Carpinus betulus festigiata	Hainbuche
Crataegus laevigata	Rotdorn
Fraxinus omus ´Meesk´ oder ´Rotterdam´	Blumenesche
Liquidambar styraciflua	Amberbaum
Sorbus intermedia	Schwedische Mehlbeere

Die in der Planzeichnung festgelegten Baumstandorte können für die Anlage der Stellplätze um bis zu 5,00 m in beide Richtungen verschoben werden. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume darf nicht verringert werden.

4.3 Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu befestigen.

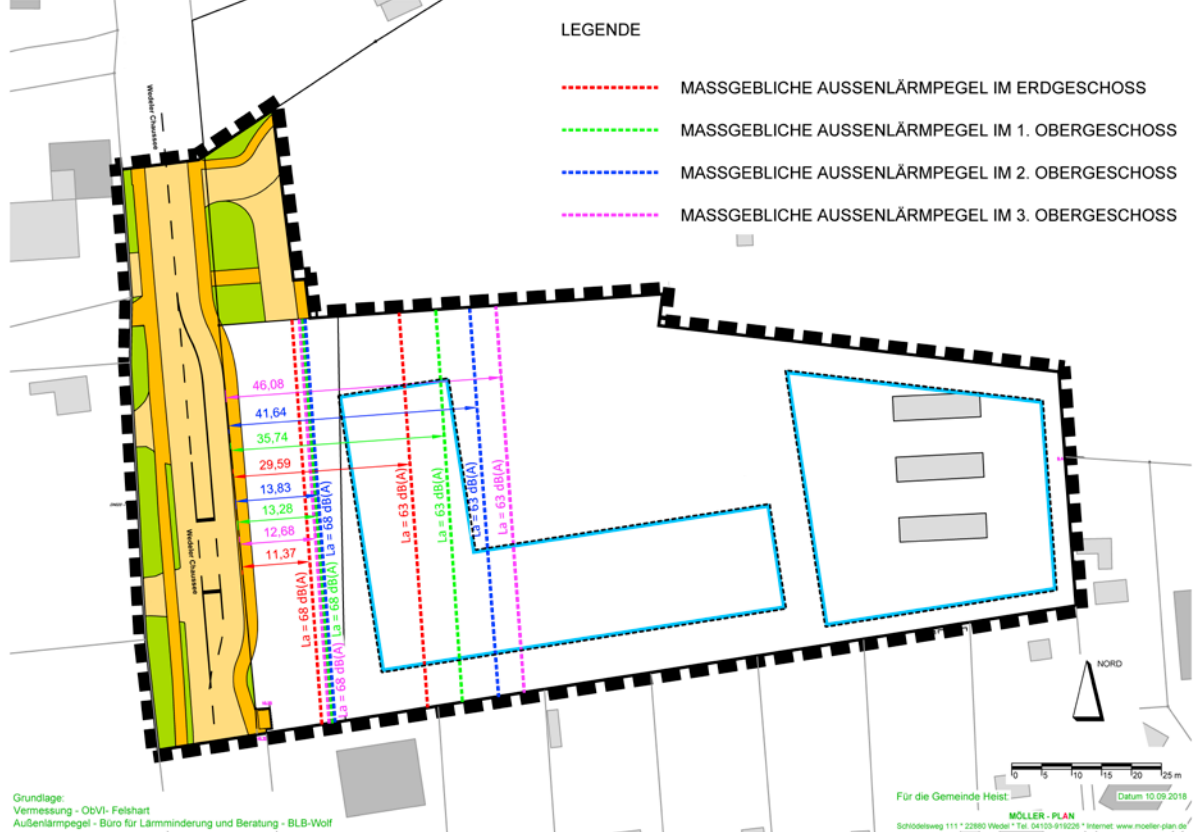
4.4 Innerhalb der Mischgebiete ist das von den Stellplätzen und Zufahrten sowie von den Dachflächen abfließende Oberflächenwasser der Versickerung auf den privaten Grundstücken zuzuführen.

5. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren **(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) – Schallschutzmaßnahmen**

5.1 Im Sinne des Schallschutzes an gesunde Wohnverhältnisse ist eine Bebauung im Plangeltungsbereich des B-Planes Nr. 19 ohne besonderen Schallschutz in den in der folgenden Tabelle angegebenen geschossabhängigen Entfernungen von der Straßenmittelachse der Wedeler Chaussee/B431 in Bezug auf den Nachtzeitraum für "schutzbedürftige Räume" und dem "überwiegend dem Schlafen dienenden Räume" nicht möglich.

Geschossebene/ Höhe über GOK	Entfernung von der Straßenmittelachse der Wedeler Chaussee/B431 bis zu der im Plangeltungsbereich des B-Planes Nr. 19 zusätzlicher Schallschutz nach den nach den DIN 4109-1, 2018 und DIN 4109-2, 2018 erforderlicher ist.
EG / 2,8 m	≤ 38 m
I.OG / 5,8 m	≤ 44 m
II.OG / 8,8 m	≤ 51 m
III.OG / 11,8 m	≤ 54 m

Bebauungsplan Nr. 19 - Darstellung der maßgeblichen Außenlärmpegel



Darstellung der maßgeblichen Außenlärmpegel

5.2 Die schalltechnische Auslegung der Außenbauteile der konkreten Baumaßnahme, sind für die unterschiedlichen Raumarten oder Nutzungen (*„schutzbedürftige Räume“* und *„überwiegend dem Schlafen dienende Räume“*) unter Berücksichtigung der einwirkenden maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109-1, Jan. 2018, Pkt. 7, Anforderungen an Luftschalldämmung, auszulegen.

5.3 Die für die Auslegung heranzuziehenden maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich nach der DIN 4109-2, Jan 2018, Pkt. 4.4.5.

5.4 Schlafräume und Kinderzimmer sollten bei Neubaumaßnahmen / wesentlichen Änderungen auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden. Ist dies nicht möglich, so sind ab Beurteilungspegeln $> 45 \text{ dB(A)}$ nachts aktive schallgedämmte Lüftungseinrichtungen erforderlich, sofern der notwendige hygienische Luftwechsel nicht anderweitig gewährleistet werden kann. Die Maßnahmen beziehen sich auf den von der Wedeler Chaussee/B431 ausgehenden Straßenverkehrslärm.

5.5 Für die lärmabgewandten Gebäudeseiten darf der maßgebliche Außenlärmpegel entsprechend Pkt. 4.4.5.1 der DIN 4109 ohne besonderen Nachweis bei offener Bebauung um 5 dB(A) und bei geschlossener Bebauung bzw. bei Innenhöfen um 10 dB(A) gemindert werden.

5.6 Wird durch ergänzende Schalluntersuchungen für konkrete Planvorhaben nachgewiesen, dass sich der maßgebliche Außenlärmpegel vor Gebäudeseiten und Dachflächen von schutzbedürftigen Räumen im Sinne der DIN 4109 infolge der Abschirmung durch vorgelagerte Baukörper vermindert, so kann von den Festsetzungen in den Punkten 5.1 und 5.2 abgewichen werden.

5.7 In den lärmvorbelasteten Bereichen sind die zu nutzenden Außenwohnbereiche auf die von der Wedeler Chaussee/B431 abgewandten Seiten der jeweiligen Gebäude zu legen. Die Außenwohnbereiche auf den straßenzugewandten Seiten sind ggf. durch eine lärmabschirmende Grundrissgestaltung der Wohngebäude, durch die Stellung von Nebenanlagen und Garagen und/oder durch massive Einfriedungen der Freibereiche* mit einer Mindesthöhe von 2,0 über GOK vor den einwirkenden Verkehrsgeräuschen zu schützen. Die Maßnahmen beziehen sich auf den von der Wedeler Chaussee/B431 ausgehenden Straßenverkehrslärm.

Anmerkung zur massiven Einfriedung der Freibereiche: Die massive Einfriedung kann aus einem Erdwall oder aus einer Schallschutzwand bestehen. Eine Schallschutzwand sollte den schalltechnischen Anforderungen ZTV-Lsw06 (zusätzliche Technische Vertragsbedingungen und Richtlinien für die Ausführung von Lärmschutzwänden an Straßen) -Güteüberwachung- entsprechen. Die Funktionalität der Wand ist ggf. durch ein Prüfzeugnis eines anerkannten Materialprüfinstitutes zu belegen. Die Luftschalldämmung **DLR der Wand muss mindestens 24 dB betragen.*

~~5.8 Die im Planteil A festgesetzte Lärmschutzeinrichtung ist ohne Kenntnis der konkreten Bauausführung mit einer Höhe von max. 3,20 m und einer Länge von max. 35 m festgesetzt. Im Rahmen der konkreten Gebäudeplanung können andere Lärmschutzmaßnahmen wie z.B. eine Teilüberdachung der Tiefgaragenzufahrt und/oder ein reflexionsarmer Aufbau der Gebäudewand im Tiefgaragenzufahrtsbereich vorgesehen werden, um Höhe und Länge der Lärmschutzeinrichtung zu reduzieren. Anzustreben ist eine Höhe von nicht mehr als 2,75 m. Die Wirksamkeit der von der Festsetzung abweichenden Maßnahmen ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.~~

Hinweise:

Artenschutz: Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ist die Rodung von Gehölzen (Bäumen und Sträuchern) nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar des Folgejahres zulässig.