

Bebauungsplan Nr. 30 der Gemeinde Moorrege

Teil B – Textliche Festsetzungen

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

Festsetzungen gemäß BauGB

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

1.1 Das von den Straßen und von den Dachflächen im Wohngebiet abfließende Oberflächenwasser wird über Rohrleitungen dem Regenwasserrückhaltebecken in der öffentlichen Grünfläche zugeführt.

1.2 Die Drainierung von Kellergeschossen ist unzulässig, der Bau von Kellergeschossen ist nur unter Verwendung einer sog. weißen Wanne oder einer ähnlichen, die dauerhafte Absenkung des Grundwassers ausschließenden, Bauweise zulässig.

1.3 Dacheindeckungsmaterial aus Zink, Kupfer und Blei ist unzulässig, sofern es keine dauerhafte Oberflächenbeschichtung ausweist, die ein Ausschwemmen von metallischen Schadstoffen verhindert.

1.4 Wasserhaltungsmaßnahmen für den Bau von Kellergeschossen, sowie für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen, die in einem Abstand von weniger als 10 m zum Kronentraufbereich vorhandener Bäume durchgeführt werden sollen, dürfen nur in der Zeit vom 1. November bis zum 30. April des Folgejahres durchgeführt werden.

1.5 Für die Straßenbeleuchtung sind Natriumhochdruck- oder LED-Lampen zu verwenden, oder eine vergleichbare Technologie, die die Störung nachtaktiver Tiere minimiert.

1.6 Vorhandene Bäume am Rand des Plangeltungsbereiches sind durch fest einzubauende oder zu verankernde Baumschutzzäune vor Beschädigungen durch die Baumaßnahmen zu schützen.

1.7 Abgrabungen im Kronentraufbereich zu erhaltender Bäume sind baumpflegerisch zu begleiten.

1.8 Die öffentliche Grünfläche ist extensiv zu nutzen. Das bedeutet die zweimalige Mahd pro Jahr, jeweils ab dem 1. Juli eines Jahres.

1.9 Das Regenwasserrückhaltebecken innerhalb der Grünzone ist entsprechend dem der Planzeichnung beigefügten Regelschnitt naturnah auszubauen und zu erhalten.

2. Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) - Schallschutzmaßnahmen

2.1 Lärmpegelbereiche:

Zum Schutz der Wohn- und Büronutzung vor Verkehrslärm werden die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche III nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, festgesetzt. Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel L_a dB(A)	Erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile ¹⁾ $R_{w,res}$	
		Wohnräume	Büroräume ²⁾
[dB(A)]			
III	61 – 65	35	30

¹⁾ resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

²⁾ An Außenbauteilen 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.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

2.2 Im Wohngebiet WA 1 und in den beiden gekennzeichneten Bereichen des WA 2 (Immissionsschutzlinie 45 d(B)A) sind zum Schutz der Nachtruhe für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämpfte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik geeigneten Weise sichergestellt werden kann.

2.3 Immissionsschutzlinie Außenwohnbereiche: Bis zu einem Abstand von 10 m zur Straße Grothar (gemessen von der Straßenmitte) sind bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen (auch Außenwohnbereiche wie Terrassen oder andere Freisitze) an der straßenzugewandten Gebäudeseite geschlossen auszuführen. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten innerhalb dieser Abstände ist generell zulässig.

2.4 Wenn für das jeweiligen Bauvorhaben nachgewiesen wird, dass der erforderliche Schallschutz durch andere Maßnahmen wie z.B. Abschirmung, Grundrissanordnung oder Stellung der Gebäude erreicht werden kann, oder aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen für den Schallschutz resultieren, kann von den Festsetzungen 2.1 bis 2.3 abgesehen werden.

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

Die Firsthöhe der zulässigen baulichen Anlagen bemisst sich nach den Festsetzungen im Planteil A. Als Bezugspunkt wird für das Wohngebiet jeweils die mittlere Höhe des Straßenbelages der Planstraße bzw. der Straße "Grothar" im Grundstückerschließungsbereich festgesetzt. Für die privaten Zuwegungen (GFL) gilt als Grundstückerschließungsbereich deren Einmündung auf die Planstraße bzw. die Straße "Grothar". Die jeweilige Endhöhe des Erdgeschoss-Fertigfußbodens darf diesen Bezugspunkt nicht um mehr als 50 cm überschreiten.

4. Fußgängerweg

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche im Norden des Plangeltungsbereiches ist ein Fußweg als Verbindung zwischen dem Geltungsbereich des B-Planes Nr. 30 und dem Geltungsbereich des nördlich angrenzenden B-Planes Nr. 27 herzustellen.

5. Festsetzungen gemäß BauNVO

5.1 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende, in § 4 Abs. 3 BauNVO als ausnahmsweise zulässige vorgesehene Nutzungen innerhalb des Wohngebietes unzulässig:

Gartenbaubetriebe
Tankstellen

5.2 Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind folgende, in § 4 Abs. 3 BauNVO als zulässig vorgesehene Nutzungen innerhalb des Wohngebietes unzulässig:

Anlagen für kirchliche und soziale Zwecke.

5.3 Im Wohngebiet sind Einfamilienhäuser (Einzel- und Doppelhäuser) mit jeweils max. 2 Wohneinheiten zulässig. Bei Doppelhäusern ist dies als 1 WE pro Haushälfte zu verstehen, auch bei Grundstücksteilung (real oder ideel). Für Doppelhäuser gilt eine Mindestgrundstücksgröße von 550 m².

5.4 Die Ansiedlung von anderen Nutzungen als Wohnen, die im Wohngebiet allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind, ist hier nur zulässig bzw. kann nur zugelassen werden, wenn die für diese Nutzung erforderlichen Fahrzeugstellplätze zusätzlich zu den nach Tz 7.4 erforderlichen Stellplätzen auf eigenem Grundstück nachgewiesen werden.

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

6.1 Die Dachneigung wird bei Häusern mit 2 Vollgeschossen auf 23 ° begrenzt. Für Häuser mit 1 Vollgeschoss wird keine Begrenzung vorgenommen.

6.2 Werbeanlagen sind innerhalb des Wohngebietes nur an der Stätte der Leistung und nur bis zur Höhe der Erdgeschossdecke zulässig. Reflektierende, blinkende, beleuchtete oder sich bewegende Werbeträger sind unzulässig. Pro Wohneinheit ist nur ein Werbeträger mit einer Flächengröße von max. 40 x 60 cm zulässig.

6.3 Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen, Straßenbegleitgrün und öffentlichen Grünflächen sind nur als lebende Hecken zulässig. Ergänzende, von Hecken eingewachsene Zäune sind nur bis zu 1,00 m Höhe zulässig. Im Bereich von Sichtdreiecken darf die Höhe aller Einfriedigungen 0,70 m dauerhaft nicht überschreiten. Einfriedigungen mit geschlossenem Erscheinungsbild sind unzulässig, mit Ausnahme von lebenden Hecken.

6.4 In dem Wohngebiet sind für jede Wohneinheit auf dem jeweiligen Baugrundstück mindestens 2 Stellplätze herzustellen und dauerhaft zu erhalten.

6.5 Private Zufahrtswege für Grundstücke, die nicht direkt an der Planstraße liegen, sind mindestens 4 m breit auszuführen und mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger und Ver- und Entsorgungsträger rechtlich zu sichern.

6.6 Innerhalb der Planstraße "A" sind 14 öffentliche Parkplätze herzustellen und mindestens 10 Straßenbäume zu pflanzen. Die genauen Standorte von Parkplätzen und Bäumen sind im Rahmen der Erschließungsplanung festzulegen.

Hinweis:

1. Bei den Baumaßnahmen ist zum Schutz der vorhandenen Bäume die DIN 18920 zu beachten.