

Bebauungsplan Nr. 27 – 1. Änderung der Gemeinde Moorrege

Teil B – Textliche Festsetzungen

In Ergänzung der Planzeichnung (Planteil A) wird folgendes abweichend vom rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzt:

Festsetzungen gemäß BauGB

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

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

Der Bezugspunkt für die Höhe der baulichen Anlagen (FH) (§ 18 Abs. 1 BauNVO) ist der höchste Punkt der Dachhaut (First), bei Flachdächern der Schnittpunkt zwischen Dachhaut und Wand, bzw. die Oberkante der Wand.

Als Bezugspunkt wird für das Mischgebiet die obere Asphaltkante des Straßenbelages der Wedeler Chaussee in der Mitte der westlichen Grenze des Plangeltungsbereiches festgesetzt.

2. Erschließung

Im Plangeltungsbereich ist ein Fußweg als Verbindung zwischen der Wedeler Chaussee (B 431) und dem Bereich östlich des Geltungsbereiches herzustellen.

3. Festsetzungen gemäß BauNVO

3.1 Staffelgeschosse

Als Staffelgeschosse gelten Geschosse, bei denen eine oder mehrere Außenwände gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurückgesetzt sind und die über weniger als Dreiviertel der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses eine Höhe von mindestens 2,30 m haben, und die damit keine Vollgeschosse sind (§ 16 Abs.3 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 7 LBO).

Das Staffelgeschoss soll an der Wedeler Chaussee um mindestens 1 m gegenüber der darunterliegenden Gebäudewand zurückweichend gebaut werden.

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

a) Schutz vor Verkehrslärm

Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen vor Verkehrs- und Gewerbelärm werden die in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau für Neu-, Um- und Ausbauten festgesetzt.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen. Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die

Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

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 [dB(A)]	Büroräume ²⁾
III	61 - 65	35	30
IV	66 – 70	40	35
V	71 – 75	45	40
VI	76 – 80	50	45

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

²⁾ 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.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich 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.

In einem Abstand von 30 m zur Straßenmitte der Bundesstraße B 431 sind bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen geschlossen auszuführen (Ausschluss von Außenwohnbereichen). Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten bzw. verglasten Loggien und die Ausführung von Außenwohnbereich an der lärmabgewandten Seite innerhalb dieser Abstände ist generell zulässig.

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.

b) Schutz vor Gewerbelärm

Zum Schutz der Wohnnutzungen vor Gewerbelärm nachts sind innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Bereiches im Staffelgeschoss an der Südfassade 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. Ausnahmsweise dürfen Fenster als Bestandteil des Außenbauteils von schutzbedürftigen Räumen für die Reinigung zu öffnen sein, wenn die Grundrissgestaltung keine andere Lage des schutzbedürftigen Raumes zulässt und die Fenster als Flügelfenster (keine Kippstellung möglich) und nur mit einem Schlüssel (kein Drehgriff) zu öffnen ausgeführt 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 46 dB(A) nachts nicht überschreitet.

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

Die Höhe der Werbeanlagen darf die Firsthöhe des nächstgelegenen Gebäudes, bzw. des Gebäudes, an dem sie angebracht sind, nicht überschreiten. Reflektierende, blinkende oder sich bewegende Werbeträger sind unzulässig.

Hinweis:

Nach § 27a LNatSchG ist die Rodung von Gehölzen (Bäumen und Sträuchern) nur in der Zeit vom 1. Oktober bis zum 14. März des Folgejahres zulässig.