

Teil B - textliche Festsetzungen –

1.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

1.1 In allen Baugebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig. (§1 (6) BauNVO)

1.2 Die festgesetzten Gebäudehöhen beziehen sich auf die Höhenlage der angrenzenden Verkehrsfläche. Ausnahmsweise kann bei aktiver Nutzung der Solarenergie durch thermische oder fotovoltaische Anlagen die festgesetzte Gebäudehöhe um 1 m überschritten werden.

1.3 Außerhalb der überbaubaren Flächen sind bei den Grundstücken, die unmittelbar an die öffentlichen Straßenverkehrsflächen grenzen, innerhalb der Vorgartenzonen in einer Tiefe von 3 m, gemessen von der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche Geräte / Fahrradschuppen / Kleintierställe nicht zulässig. Dies gilt nicht wenn diese Anlagen hinter einer Lärmschutzwand errichtet werden sollen. (§ 23 (5) BauNVO)

1.4 Freistehende Müllboxen, Müllsammelbehälter, Standorte für Recyclingbehälter etc. sind in voller Höhe dauerhaft einzugrünen, soweit sie von öffentlichen Flächen einsehbar sind.

1.5 Innerhalb der Knickschutzbereiche ist die Errichtung jeglicher baulicher Anlagen, auch genehmigungsfreier, unzulässig.

1.6 Im Baugebiet 1 + 4 darf die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO bis 0.7 überschritten werden.

1.7 Ausnahmsweise kann im Baugebiet 4 eine geschlossene Bebauung hergestellt werden, wenn der Baukörper eine Länge von 70 m nicht überschreitet.

1.8 Ausnahmsweise kann von der festgesetzten Firstrichtung abgewichen werden wenn der Lärmschutz im oder am Gebäude bzw. im Außenbereich des Grundstücks durch andere geeignete Maßnahmen i.S. von Zif.4.1 sichergestellt ist. Dies gilt auch für Terrassen und Balkone die entsprechend herzustellen sind. Ferner wenn der Nachweis erbracht wird, dass dadurch für die Wohnbebauung östlich der Baugebiete 1+ 2 (Nachbargrundstücke) keine nachteiligen höheren Lärmbelastungen entstehen, als bei der festgesetzten straßenparallelen Bebauung.. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.9 Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird festgesetzt, dass die Grundstücke im Baugebiet 1 + 2 bis zur Herstellung der Planstraße ihre Zufahrt zur Poppenbütteler Straße nehmen dürfen. Danach sind die Zufahrten zurück zu bauen.

1.10 Innerhalb der offenen Bauweise sind Einzel-oder Doppelhäuser nur ausnahmsweise zulässig, wenn sie die Festsetzungen hinsichtlich Bauweisen, Erschließung und Lärmschutz erfüllen.

1.11 Die in der Planzeichnung mit A gekennzeichnete Baufläche östlich des Fuß-und Radweges ist nur nutzbar im Zusammenhang mit dem östlich angrenzenden Flurstück 10/188 entsprechend den Festsetzungen des B 145 für dieses Baugrundstück.

1.12. Bezugspunkt für die Höhenfestsetzungen ist die in Gebäudemitte angrenzende öffentliche Verkehrsfläche.

2.0 Grünplanerische Festsetzungen

2.1 Überdachte Stellplätze (Carports) sind mit Schling- und Kletterpflanzen gemäß Pflanzliste zu beranken. Die Dächer sind extensiv zu begrünen. (§ 9 (1) 25 a BauGB)

2.2 Die Knickschutzbereiche sind als extensive Gras- und Krautflur anzulegen. (§ 9 (1) 20 und 25 a und b BauGB)

2.3 Das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen, Wohnwegen und privaten, befestigten Flächen, von denen kein Eintrag von Schadstoffen in das Grundwasser zu erwarten ist, ist auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. (§ 9 (1) 16 i.V. m. Nr. 20 BauGB)

2.4 Für die als Anpflanzungs-oder Erhaltungsgebot festgesetzten Gehölze sind bei Neuanlage und deren Abgang Ersatzpflanzungen gem. Pflanzliste (Anlage 1 zur Begründung) vorzunehmen. Gehölzschnittmaßnahmen, die zu einer Verunstaltung des gehölztypischen Habitus führen, sind verboten.

2.5 Für alle neu zu pflanzenden Bäume sind Pflanzgruben mit mindestens 12 m³ durchwurzelbaren Raumes bei einer Breite von mindestens 2,0 m und einer Tiefe von mindestens 1,5 m herzustellen und durch geeignete Maßnahmen gegen das Überfahren mit Kfz zu sichern

3.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

3.1 Im Baugebiet 1 sind nur Flachdächer zulässig. Sattel,- Krüppelwalmdächer sind bei der II-geschossigen Bebauung in allen Baugebieten ausgeschlossen.

3.2 Es sind nur grundstücksbezogene Werbeanlagen an der Stätte der Leistung zulässig.

3.3 Freistehende Werbeanlagen – wie Fahnenmasten und Fahnentransparente – sind in jeglicher Art ausgeschlossen. Werbeanlagen sind nur innerhalb der Erdgeschosebene zulässig.

3.4 Für die an die öffentlichen Verkehrsflächen angrenzenden Einfriedungen sind ausschließlich Mauern oder Hecken aus Laubgehölzen gemäß Pflanzliste zulässig, in die Drahtzäune integriert sein können. Sie dürfen, bezogen auf die angrenzende öffentliche Verkehrsfläche eine Höhe von 1,50 m nicht überschreiten. Dies gilt nicht für Abschnitte entlang der Poppenbütterler Straße und Glashütter Damm bei Errichtung einer Lärmschutzwand.

3.5 Einfriedungen zu den öffentlichen Fußwegen am südlichen und östlichen Rand des Plangebietes sind nur als Hecken aus Laubgehölzen gemäß Pflanzliste zulässig. Grundstücksseitig sind dahinter Drahtzäune bis zu einer Höhe von 1,50 m zulässig. Lamellen- und Flechtzäune als Sichtschutzeinfriedigungen aus Holz sind an allen Grenzen in jeglicher Form unzulässig. An seitlichen Grundstücksgrenzen sind bis max. 10 m Tiefe ab Straßenbegrenzungslinie in Verbindung mit Zif. 4.1 + 4.2 Lärmschutzwände bis 2,50 m Höhe zulässig.

4. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

4.1 Im gesamten Plangebiet sind entsprechend den Lärmpegelbereichen 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;

Die besonders schutzbedürftige Räume (z. B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) sowie dem Wohnen dienende Außenanlagen (Terrassen, Balkone, etc.) sind zur lärmabgewandten Seite des Hauses auszurichten.

Ausnahmsweise kann die Anordnung besonders schutzbedürftiger Räume oder Terrassen zur lärmzugewandten Seite zugelassen werden, wenn die Fenster dieser Räume mit schallgedämmten Lüftungen ausgestattet sind, oder der Lärmschutz durch andere geeignete bauliche Maßnahmen sichergestellt ist. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

4.2 Die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Poppenbütteler Straße und dem Glashütter Damm ist gutachterlich nachzuweisen, wenn der Lärmschutz im oder am Gebäude bzw. im Außenbereich des Grundstücks nicht durch andere geeignete Maßnahmen gem. Zif.4.1 sichergestellt werden soll. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Hinweis:

Das Plangebiet liegt im Wasserschutzgebiet Langenhorn-Glashütte Schutzzone III. Die Vorschriften der „Landesverordnung über die Festsetzung eines Wasserschutzgebietes „ sind bei allen baulichen Maßnahmen einzuhalten.

Stand 07.10.2010