

Teil B - Textliche Festsetzungen**I. Planungsrechtliche Festsetzungen (§9 Abs.1 BauGB)****1. Art der baulichen Nutzung
Allgemeine Nutzungsbeschränkungen**

- 1.1 In den allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig.
(§ 1 (6) BauGB)
- 1.2 In den allgemeinen Wohngebieten sind die nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen nicht störenden Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zulässig.
(§ 1 (5) BauGB)
- 1.3 In den allgemeinen Wohngebieten sind Wohngebäude zu errichten, die zu einem Anteil von 30% der Geschossfläche mit Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden könnten.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Garagen- und Kellergeschosse bleiben bei der Bestimmung der Vollgeschosse unberücksichtigt.
(§ 9 (1) 1 BauGB)

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

- 3.1 Überschreitungen der festgesetzten Baugrenzen können für Balkone bis zu einer Tiefe von 2 m zugelassen werden.
(§ 9 (1) 2 BauGB)

4. Wasser, Boden, Einfriedungen**Maßnahmen zur Sicherung des Wasserhaushaltes, Grundwasserschutz**

- 4.1 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. Anschlüsse an das öffentliche Mulden-Rigolen-System sind ausnahmsweise als Notüberläufe zulässig, wenn die Versickerung auf dem Grundstück nicht möglich ist.
(§ 9 (1) 16 i.V. m. Nr. 20 BauGB)

Maßnahmen zur Minimierung der Versiegelung und zum Schutz des Wasserhaushaltes

- 4.2 Nicht überdachte Parkplätze sind mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzurichten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigung wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung ist nicht zulässig. Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten Flächen wiederherzustellen.
(§ 9 (1) 20 BauGB)

5. Pflanzbindungen und Pflanzflächen Bepflanzungen

- 5.1 Für die mit Anpflanzungs- und Erhaltungsbindung festgesetzten Gehölze sind bei Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.
(§ 9 (1) 25 a und b BauGB)
- 5.2 Für festgesetzte Anpflanzungen sind standortgerechte mittel- und großkronige Laubbaumarten (gem. Pflanzliste) zu verwenden. Für alle neu zu pflanzenden Bäume innerhalb befestigter Flächen sind Pflanzgruben mit mindestens 12 m³ durchwurzelbarem Raum 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. Standorte für Leuchten, Trafostationen etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig. Der Stammumfang der Bäume muss mindestens 18 - 20 cm betragen.
(§ 9 (1) 25 a BauGB)
- 5.3 Bei der Errichtung von ebenerdigen Stellplätzen ist nach 6 Stellplätze mindestens ein Laubbaum (gem. Pflanzliste) zu pflanzen. Der Stammumfang der Bäume muss mindestens 18-20 cm betragen.
(§ 9 (1) a BauGB)
- 5.4 Freistehende Müllboxen, Müllsammelbehälter, Standorte für Recyclingbehälter etc. sind, soweit sie von öffentlichen Flächen einsehbar sind, in voller Höhe dauerhaft durch Kletter- oder Rankpflanzen oder eine vorzupflanzende Laubgehölzhecke einzugrünen.
(§9 (1) 25 a BauGB)

6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- 6.1 Die öffentlichen Knickschutzstreifen sind als arten- und krautreiche Wiesenfläche bzw. Hochstaudenflur zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
(§ 9 (1) 20 und 25 b BauGB)
- 6.2 Leitungsverlegungen innerhalb der öffentlichen Knickschutzstreifen sind unzulässig. Ausnahmsweise zulässig innerhalb der öffentlichen Knickschutzstreifen sind Teile der Oberflächenentwässerung (Mulden), wobei die Tiefe der Entwässerungsmulden nicht mehr als 30 cm erreichen dürfen. Trafostationen oder andere Ver- und Entsorgungseinbauten sind nicht zulässig.
(§ 9 (1) 25 b BauGB)
- 6.3 Lückige Gehölzbestände und Knickdurchfahrten sind durch Neupflanzungen von standortgerechten Gehölzen zu schließen.
(§ 9 (1) 25 a und b BauGB)

6.4 In den von der Bebauung freizuhaltenen Flächen außerhalb der öffentlichen Knickschutzstreifen (private Knickschutzstreifen) sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, auch nach Landesrecht genehmigungsfreie und in den Abstandsflächen zulässige Anlagen, sowie Stellplätze, Garagen und Carports, Feuerwehrezufahrten, Abgrabungen und Aufschüttungen und eine Oberflächenversiegelung unzulässig. Ausnahmsweise können im WA 1 untergeordnete Bauteile zur Be- und Entlüftung von Tiefgaragen sowie Anlagen wie Terrassen, Wege oder Einrichtungen der Gartennutzung zugelassen werden, wenn sie zu geringfügigen Flächeninanspruchnahmen bis maximal 10 m² je Grundstück führen.

(§ 9 (1) 25 b BauGB)

6.5 Aufschüttungen innerhalb der privaten Knickschutzstreifen sind ausnahmsweise nur zulässig, wenn der abzuböschende Höhenunterschied zwischen Überdeckung Tiefgarage und angrenzendem Geländeniveau der öffentlichen Knickschutzstreifen nicht mehr als 0,7 m beträgt. Es sind nur gleichmäßige Bodenabböschungen bis auf Bestandshöhe möglich ohne zusätzliche bauliche Abfangungen. Ausnahmsweise zulässig innerhalb der privaten Knickschutzstreifen sind auch Teile der Oberflächenentwässerung (Mulden), wobei die Tiefe der Entwässerungsmulden nicht mehr als 30 cm erreichen darf.

(§ 9 (1) 17 und 25 b BauGB)

6.6 Innerhalb der privaten Grünflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, auch nach Landesrecht genehmigungsfreie und in den Abstandsflächen zulässige Anlagen, sowie Stellplätze, Garagen und Carports, Feuerwehrezufahrten, Abgrabungen und Aufschüttungen und eine Oberflächenversiegelung unzulässig. Ausnahmsweise können Anlagen wie Terrassen, Wege und Einrichtungen der Gartennutzung zugelassen werden, wenn sie zu geringfügigen Flächeninanspruchnahmen bis maximal 6 m² je Wohneinheit im Erdgeschoss führen sowie Anlagen zur Energieversorgung.

(§ 9 (1) 25 b BauGB)

6.7 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Nr. 1 ist zu einer extensiven Wiese zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Eine extensive Nutzung als Weidegrünland ist zulässig.

(§ 9 (1) 20 BauGB)

7. Dachbegrünung

7.1 Dächer von Nebengebäuden, Garagen und Carports mit flach oder flach geneigtem Dach bis 10° Dachneigung sind mindestens extensiv zu begrünen. Carport- und Garagenfassaden sind durch Kletter- und Schlingpflanzen (je 2 m türlose Wandlänge mind. 1 Pflanze) dauerhaft zu begrünen. Tiefgaragenzufahrten sind mit berankten Pergolen zu überspannen.

(§ 9 (1) 25 a BauGB)

8. Stellplätze, Garagen, Gemeinschaftsanlagen und Nebenanlagen

Stellplätze, Garagen, Carports

8.1 Oberirdische Stellplatzanlagen außerhalb der Tiefgaragenbereiche sind in den Allgemeinen Wohngebieten unzulässig.

(§ 9 (1) 4 BauGB, § 12 (6) BauNVO)

9. Tiefgaragen

9.1 Die Mindestüberdeckung der nicht überbauten Teile von Tiefgaragen mit Boden/Substrat muss 0,50 m betragen.

9.2 Tiefgaragenzufahrten sind mit berankten Pergolen zu überspannen. Sichtbare Außenwände sind mit Schling- und/oder Kletterpflanzen (gem. Pflanzliste) dauerhaft zu begrünen.

(§ 9 (1) 25 a BauGB)

10. Einfriedungen

10.1 Grundstückseinfriedungen durch Zäune oder Hecken sind unzulässig.

11. Eingriff und Ausgleich

11.1 Die Eingriffe des B-Plans Nr. 305 verursachen einen externen Ausgleichsbedarf von 11.237 m². Das Ausgleichsdefizit für das Schutzgut Boden wird mit einer 8.447 m² großen Fläche aus dem Ökokonto „Norderbeste 2“ der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein im Kreis Segeberg, Gemarkung Itzstedt, Flur 2, Flurstück 123 und 125 sowie mit einer 2.760 m² großen Fläche auf der Ökokontofläche „Nienwohlder Moor“ der Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein, Gemarkung Sülfeld, Flur 1, Flurstücke 64/1 teilweise und 69/2 teilweise nachgewiesen.

Der externe Ausgleich für das Schutzgut Boden wird in Prozenten an den o.g. Flächen folgendermaßen zugeordnet:

WA 1 = 26 %

WA 2 = 27 %

WA 3 = 10 %

Verkehrsfläche Buchenweg bis WA 1 = 19 %

Verkehrsfläche WA 2 und WA 3 = 7 %

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung = 11 %

Die erforderliche Gehölzersatzfläche von 5.610 m² wird auf der Fläche Paulsort 5 (Gemarkung Garstedt, Flur 8, Flurstück 7/4) bereitgestellt.

(§ 9 (1) 20 BauGB)

12. Geh-, Fahr und Leitungsrecht

- 12.1 Die Lage der mit Gerechten zugunsten der Allgemeinheit belasteten Flächen kann örtlich variiert werden.
(§ 9 (1) 21 BauGB)

13. Immissionsschutz

a) Die Schalldämmung der Außenbauteile von Aufenthalts- und Büroräumen ist entsprechend den Anforderungen der in der Planzeichnung eingetragenen Lärmpegelbereiche gemäß der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" auszuführen. Die Außenbauteile in den festgesetzten Lärmpegelbereichen müssen mindestens folgenden Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung genügen:

Lärmpegelbereich (LPB):	resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils:	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume
III (Außenlärm tags 61-65 dB(A))	> = 35 dB(A)	> = 30 dB(A)
IV (Außenlärm tags 66-70 dB(A))	> = 40 dB(A)	> = 35 dB(A)

b) Für Schlafräume von Gebäuden in den Lärmpegelbereichen III und IV sind schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, soweit der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt wird.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

1. Zulässig sind nur Werbeanlagen mit standortbezogener Eigenwerbung.
2. Unzulässig sind Werbeanlagen mit wechselndem und bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben, Ballonwerbung und gas- oder luftgefüllte Werbeanlagen. Alle Werbeanlagen sind blendfrei auszuführen.
3. Freistehende Werbeanlagen sowie Werbeanlagen oberhalb der Brüstung des 1. Obergeschosses sind unzulässig.

Artenschutzrechtliche Hinweise

Alle Baumfällungen von Bäumen mit einem Stammdurchmesser von mehr als 20 cm und alle Gebäuderückbauten sind in einem Zeitraum vom 1.12. bis zum 28./29.2. des Folgejahres durchzuführen. Alle übrigen Arbeiten zur Baufeldräumung (Baumfällungen, Rodungen, Abtrag von Vegetationsstrukturen) sind außerhalb der Vogelbrutzeit im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28./29.02. des Folgejahres durchzuführen.

Im Falle eines Rückbaus des Gebäudes Richtweg Nr. 24a sind für den Verlust des Brutplatzes der Dohle je Brutpaar 2 artspezifische Nistkästen ortsnah als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme zu installieren.

