Teil B - Text -

PLANUNGSRECHTLICHTE FESTSETZUNGEN **(§ 9 (1) BauGB)**

1.0 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)

1.1 In den Baugebieten sind die gem. § 4 (3) Nr. 3 - 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig. (§1 (6) BauNVO)

2.0 MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 (1) 1 BauGB)

2.1 In dem allgemeinen Wohngebiet WA 3 sind je Einzelhaus maximal zwei Wohneinheiten zulässig, je Doppelhaushälfte ist maximal eine Wohneinheit zulässig. (§ 9 (1) 6 BauGB).

2.2 Für die Baugebiete ist der Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen (Trauf- und Firsthöhe) der nächstegelegene festgesetzte Höhenbezugspunkt gemessen in Metern über Normalhöhennull (NHN).

2.3 Der Bezugspunkt für die maximal zulässige Firsthöhe ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude. Bei der Verwendung von Photovolatikanlagen und Sonnenkollektorflächen darf die zulässige Firsthöhe um 0,5 m überschritten werden.

2.4 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ist eine Traufhöhe von maximal 8 m zulässig. In dem allgemeinen Wohngebiet WA3 beträgt die maximal zulässige Traufhöhe 7 m. Der Bezugspunkt für die maximal zulässige Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenkante der aufgehenden Wand. (§ 18 (1) BauNVO)

3.0 BAUWEISE (§ 9 (1) 2 BauGB)

3.1 Für die abweichende Bauweise ist eine maximale Gebäudelänge von 25 m einzuhalten.

4.0 NEBENANLAGEN UND STELLPLÄTZE (§ 9 (1) 4 BauGB)

4.1 In den Baugebieten ist die Errichtung von Nebenanlagen, Garagen und Carports in den Vorgärten in einem Streifen von 3,0 m entlang der öffentlichen Straßenverkehrsfläche unzulässig. Ausgenommen davon sind die zur Entsorgung notwendigen Müllsammelstellen.

4.2 Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports mit flach geneigtem Dach bis 10° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Ausnahmsweise kann von der Begrünung der Dächer von Nebenanlagen, Garagen und Carports abgesehen werden, wenn diese zu einem Anteil von mindestens 2/3 zur Errichtung von Photovoltaik-Anlagen bzw. Sonnenkollektoren in Anspruch genommen werden. Carports und Garagen sind durch Kletter- und Schlingpflanzen (je 2 m türlose Wandlänge mind. 1 Pflanze, gemäß Pflanzliste) dauerhaft zu begrünen.

5.0 ANSCHLUSS AN ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 (1) 11 BauGB)

5.1 Zufahrten von Einzel- und Doppelhäusern dürfen maximal 3,5 m breit sein. Die Zufahrten von Mehrfamilienhäusern dürfen maximal 5 m breit sein.

6.0 SCHUTZMASSNAHMEN FÜR BODEN UND WASSERHAUSHALT UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 (1) 14 und 20 BauGB)

6.1 Nicht überdachte Stellplätze und Zuwegungen auf den Baugrundstücken 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.

6.2 Das von den Wohngebietsflächen anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.

6.3 Die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf mindestens 0,5 m Tiefe auf allen nicht bebauten Flächen wiederherzustellen.

6.4 Für die Eingriffe des B-Plans Nr. 317 ist planextern auf 5.600 m² Ausgleich zu leisten. Es werden Ausgleichsmaßnahmen zur Entwicklung unterschiedlicher extensiver Grünlandtypen auf folgenden Ökokonten zugeordnet:

Stiftung Naturschutz Schleswig-Holstein:
Ökokonto „Barker Heide 1“ (ÖK 008-01) 1.314 m²
(Gemeinde Bark, Kreis Segeberg)

Ausgleichsagentur Schleswig-Holstein GmbH
Ökokonto „Barker Heide 2“ (ÖK 008-02) 4.826 m²
(Gemeinde Hartenholm, Kreis Segeberg)

7.0 MASSNAHMEN UND VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE BImSchG (§ 9 (1) 24 BauGB)

7.1 Für Wohngebäude bis zu einem Abstand von ca. 65 m ausgehend von der Straße Glashütter Damm gilt: Außenwohnbereiche sollten entweder den straßenabgewandten Gebäudeseiten zugeordnet werden oder sind durch bauliche Maßnahmen (z.B. verglaste Vorbauten etc.) zu schützen.

7.2 Für Wohngebäude bis zu einem Abstand von ca. 50 m ausgehend von der Straße Glashütter Damm gilt: Durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Aufenthaltsräume (Wohn- und Schlafräume) den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen.
Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Bei Wohnungen mit Fenstern an den lärmzugewandten Gebäudeseiten sind die dem Schlafen dienenden Räume, die nicht über mindestens ein Fenster zur straßenabgewandten Gebäudeseite verfügen, mit einer schallgedämmten mechanischen Lüftungsanlage auszustatten oder es müssen im Hinblick auf Schallschutz und Belüftung gleichwertige Maßnahmen bautechnischer Art durchgeführt werden. Die Schalldämm-forderungen gemäß textlicher Festsetzung müssen auch bei Aufrechterhaltung des Mindestluftwechsels eingehalten werden.

Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist nach Gleichung 6 der DIN 4109: 2018-01, Teil 1 (Kapitel 7.1) zu bestimmen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und des Baufreistellungsverfahrens nachzuweisen.
Zur Umsetzung von Satz 1 sind die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1: 2018-01 und DIN 4109-2: 2018-01 in der Abbildung 1 für Räume, die nicht überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, und in Abbildung 2 für die Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, festgesetzt.

7.3 Von den vorgennanten Festsetzungen 7.1 und 7.2 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

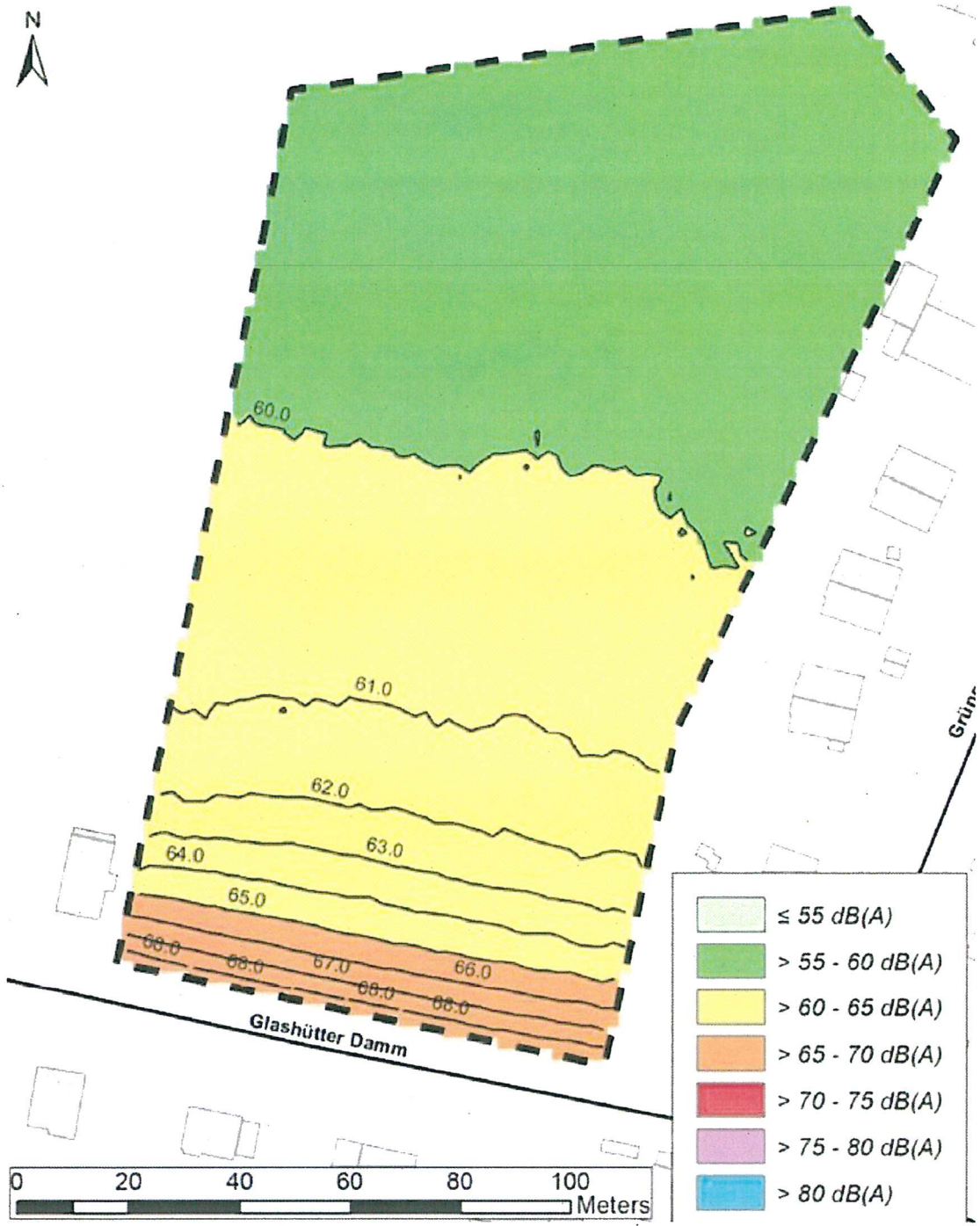


Abbildung 1: maßgebliche Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume nach DIN 4109

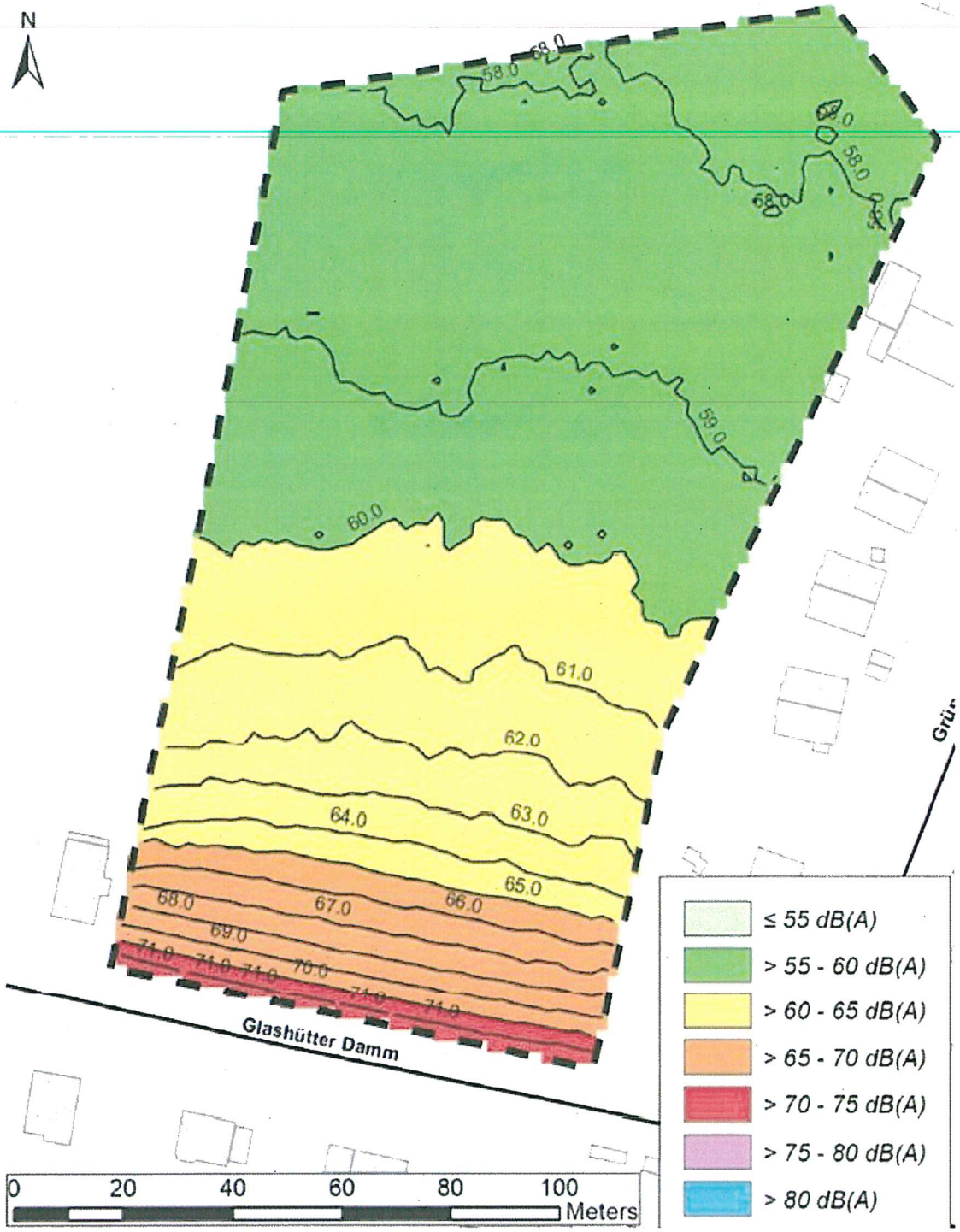


Abbildung 2: maßgebliche Außenlärmpegel für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können nach DIN 4109

8.0 ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25 a BauGB)

8.1 Die mit Anpflanzungs- und Erhaltungsbindung festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Bei deren Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen an der selben Stelle gem. der Pflanzliste in der Begründung zu leisten.

8.2 Auf den Grundstücken ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum (auch hochstämmiger Obstbaum) zu pflanzen (gemäß Pflanzliste).

8.3 Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind 9 standortgerechte, heimische und großkronige Laubbäume zu pflanzen. Die Baumreihe am Glashütter Damm ist um 2 standortgerechte, heimische und großkronige Laubbäume (gemäß Pflanzliste) zu ergänzen. Für die anzupflanzenden Bäume sind Pflanzgruben mit mindestens 12 cbm durchwurzelbaren Raumes bei einer Breite von mind. 2,0 m und einer Tiefe von mind. 1,5 m herzustellen. Die Flächen sind dauerhaft zu begrünen. Standorte für Leuchten, Trafostationen etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.

8.4 Im Bereich des WA3 ist innerhalb der Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine Schnitthecke aus heimischen Laubgehölzen zu pflanzen (gemäß Pflanzliste).

8.5 Für festgesetzte Anpflanzungen sind die in der Planzliste der Begründung benannten Mindestqualitäten zu verwenden.

8.6 Freistehende Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sowie Trafostationen sind in voller Höhe einzugrünen (gemäß Pflanzliste).

9.0 ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 (1) 25 b BauGB)

9.1 Im Kronentraufbereich (Kronentraufe zzgl. 1,50 m) der zum Erhalt festgesetzten Bäume sind Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, Erschließungs- und Nebenanlagen einschließlich bauordnungsrechtlich genehmigungsfreier Anlagen und sonstige Versiegelungen unzulässig.

10.0 ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN GEM. § 92 LBO (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 LBO)

10.1 Für zum öffentlichen Straßenraum ausgerichtete Grundstückseinfriedungen sind ausschließlich Hecken aus Laubgehölzen, in die Drahtzäune integriert sein können, zulässig. Auch zulässig sind Wälle und Natursteinmauern mit einer Höhe von maximal 0,6 m in Kombination mit Hecken aus Laubgehölzen oder naturnaher Bepflanzung (gemäß Pflanzliste).

10.2 In den allgemeinen Wohngebieten sind Geschosse mit senkrecht aufgehenden Außenwänden (Staffelgeschosse) oberhalb der zulässigen zwei Vollgeschosse ausgeschlossen.

HINWEISE

Die im Bebauungsplan genannten DIN-Vorschriften können in der Stadtverwaltung zu den allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.

Artenschutzrechtliche Fristen:
Aus Artenschutzgründen sind folgende Fristen zu berücksichtigen:
Unvermeidbare Gehölzfällungen sind gemäß § 39 BNatSchG in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und dem 28. Februar vorzunehmen.

Vorsorgender Brandschutz:
Die Vorschriften der Musterrichtline für Flächen für die Feuerwehr sind zu berücksichtigen.

Maßnahmen zum Schutz der Gehölze:
Zu erhaltende Gehölze sind bei Baumaßnahmen durch geeignete Schutzmaßnahmen entsprechend der einschlägigen Verordnungen und Vorschriften zu sichern (gemäß DIN 18920, RAS-LP-4). Die Wurzelbereiche (Kronentraufbereich zuzüglich 1,50 m) sind von jeglichem Bau- und Lagerbetrieb freizuhalten.