

**Teil B – Text –**

**Planungsrechtliche Festsetzungen (BauGB, BauNVO)**

1. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 14 und 20 BauGB)

1.1. Die baulichen Anlagen des Blockheizkraftwerkes (BI) innerhalb der Fläche für Versorgungsanlagen dürfen eine Höhe von max. 9,50 m nicht überschreiten. Ausgenommen von dieser Festsetzung ist der Schornstein der Anlage, der eine Höhe von max. 30,00 m nicht überschreiten darf.

Der Bezugspunkt für die festgesetzten Höhen baulichen Anlagen ist die Oberfläche der Fahrbahnmittelleiste des dem Baugrundstück nächstgelegenen Straßenabschnitts der öffentlichen Verkehrsfläche (§ 9 (1) 1 BauGB und § 18 (1) BauNVO).

1.2. Die Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Blockheizkraftwerk“ kann bis zu einer GRZ von 1,0 überbaut werden (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauNVO).

1.3. Die Gebäudehöhen der baulichen Anlagen der Flächen für Gemeinbedarf dürfen die Höhe von 8,50 m bezogen auf die angrenzende Höhe der öffentlichen Straßenverkehrsfläche nicht überschreiten. Ausnahmsweise kann bei aktiver Nutzung der Solarenergie durch thermische oder fotovoltaische Anlagen die festgesetzte Gebäudehöhe um 2,00 m überschritten werden.

2. Nebenanlagen, Stellplätze, offene Kleingaragen (Carports) und Garagen, einschließlich Tiefgaragen (§ 9 (1) 4 BauGB)

2.1. In dem Baugebiet sind Stellplätze und Carports nur auf den dafür festgesetzten Flächen zulässig (§ 9 (1) 4 BauGB, § 12 (6) BauNVO).

3. Pflanzbindungen und Pflanzflächen

3.1. Für festgesetzte Anpflanzungen sind einheimische standortgerechte Pflanzenarten gem. Pflanzliste zu verwenden (vgl. Anlage zur Begründung) (§ 9 (1) 25 a BauGB).

3.2. Die Kraut- und Strauchschicht der Knicks ist zu einem knicktypischen, artenreichen Bestand mit Erhalt der festgesetzten Baum-Überhälter zu entwickeln (§ 9 (1) 25 b BauGB).

3.3. Innerhalb der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind neben Sträuchern auch sechs standortgerechte Laubbäume als Hochstamm gem. Pflanzenliste zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

3.4. Freistehende Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sowie Trafostationen sind in voller Höhe einzugrünen.

#### 4. Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 b BauGB)

4.1. Für zu erhaltende Knicks sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau eines Knicks mit Überhältern erhalten bleiben. Vorhandene Lücken des zu erhaltenden Knicks sind durch heimische, knicktypische Arten zu schließen.

4.2. Die mit Anpflanzungs- und Erhaltungsbindung festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Bei deren Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen an derselben Stelle gem. Pflanzliste zu leisten (vgl. Anlage zur Begründung).

4.3. Im Kronenbereich - einschließlich eines 1,50 m breiten Schutzstreifens - der mit Erhaltungsgebot festgesetzten Bäume und Sträucher sind Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, Nebenanlagen, Stellplätze und sonstige Versiegelungen unzulässig. Ver- und Entsorgungsanlagen sowie Zufahrten dürfen nur außerhalb der Kronenbereiche samt Schutzstreifen liegen. Ausnahmsweise sind unvermeidbare Abweichungen von Satz 1 nur im Bereich von vorhandenen Erschließungsanlagen zulässig. Dabei ist der Erhalt der Bäume durch fachgerechten Kronenschnitt u. / o. fachgerechte Wurzelbehandlung zu sichern.

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

5.1. Der Fläche für den Gemeinbedarf werden für den Ausgleichsbedarf von 1.080 m<sup>2</sup> Maßnahmen des Ökokontos Norderbeste 2 (Nienwohlder Moor-Erweiterung) in der Gemarkung Itzstedt, Flur 02, Flurstücke 123 und 125 zugeordnet.

5.2. Die Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dient als Ausgleichsfläche für die Bodenversiegelung des Blockheizkraftwerkes und ist als extensive und artenreiche Gras- und Krautflur anzulegen und dauerhaft zu entwickeln. Sie ist dauerhaft von jeglicher Nutzung freizuhalten.

5.3. Die private Grünfläche wird der Fläche für den Gemeinbedarf zugeordnet.

## 6. Wasser, Boden, Einfriedigungen

6.1. Die Befestigung von Stellplätzen ist aus wasserdurchlässigem Material herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind hier nicht zulässig (§ 9 (1) 16 i.V. Nr. 20 BauGB).

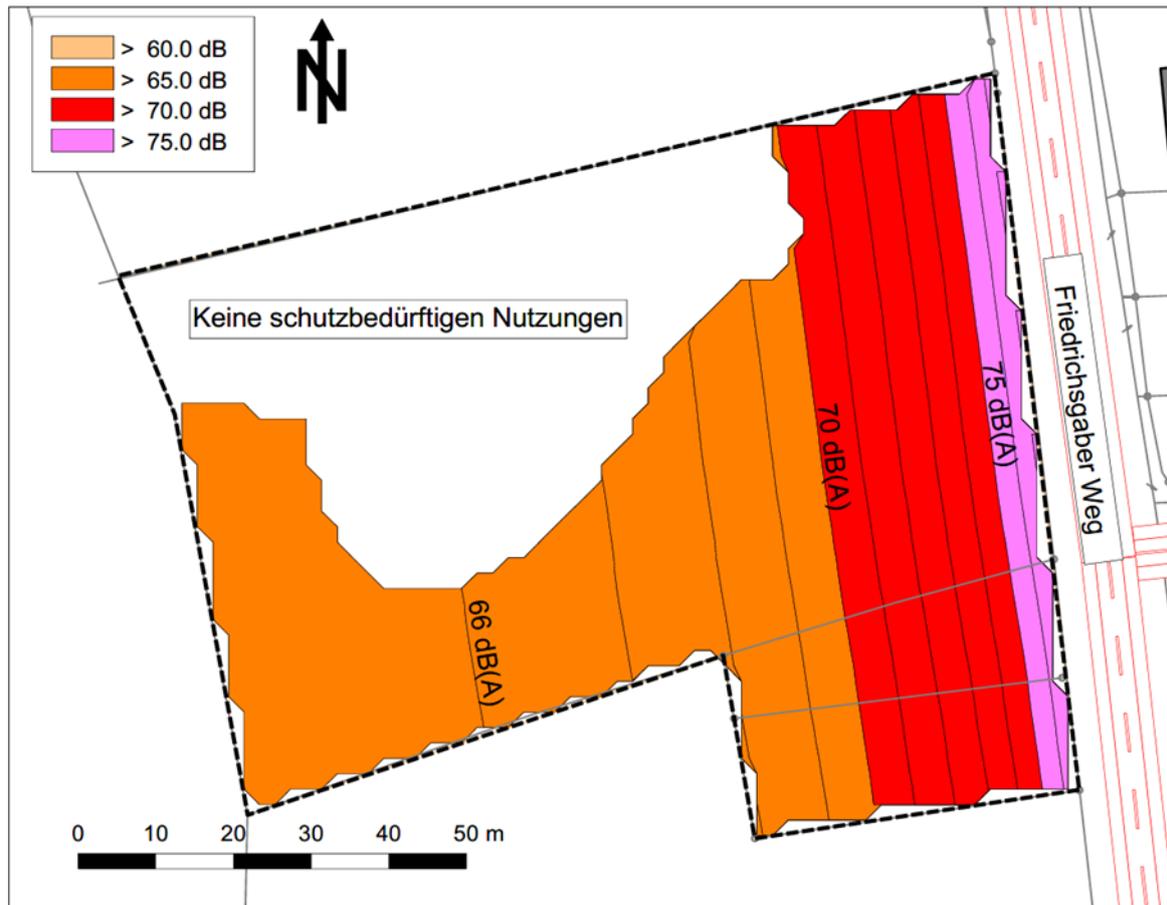
6.2. Anfallendes Regenwasser von den Dachflächen und unbelastetes Oberflächenwasser ist auf dem Baugrundstück zu versickern (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).

6.3. Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. von Schichtenwasser führen, sind nicht zulässig.

## 7. Immissionsschutz

7.1. Zum Schutz der Wohn- und Büronutzungen werden die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 (Januar 2018) entsprechend den nachfolgenden Abbildungen festgesetzt

Abbildung 3: maßgeblicher Außenlärmpegel für schutzbedürftige Räume



7.2. Zur Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung eines Gebäudes in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehenen Räumen sind die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß für das jeweilige Außenbauteil (einschließlich aller Einbauten) gemäß DIN 4109 (Januar 2018) zu ermitteln.

7.3. Im Rahmen der jeweiligen Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 (Januar 2018) nachzuweisen.

7.4. Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann und die Anforderungen an das resultierende Schalldämmmaß gemäß den ermittelten und ausgewiesenen maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 erfüllt werden.

7.5. Befestigte Außenwohnbereiche wie Terrassen Balkone, Loggien und Dachterrassen sind in einem Abstand von 30,00 m zur Mitte der Friedrichsgaber Weg nur in geschlossener

Gebäudeform bzw. auf der lärmabgewandten Gebäudeseite zulässig. Offene Außenwohnbereiche sind ausnahmsweise auch dann zulässig, wenn mit Hilfe einer Immissionsprognose nachgewiesen wird, dass in der Mitte des jeweiligen Außenwohnbereichs der Orientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A) tags um nicht mehr als 3 dB(A) überschritten wird.

7.6. Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

#### Hinweise

1. Zu diesem Bebauungsplan gehört eine textliche Begründung.
2. Aus Artenschutzgründen ist folgende Maßnahme zu berücksichtigen: Fällung von Gehölzen sind im Zeitraum vom 1.10. bis zum 28./29.2. durchzuführen.