

Teil B –Text –

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1.** Im Baugebiet 1 (MI-Gebiet) sind von den nach § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen nicht zulässig, die Nr. 3(Einzelhandelsbetriebe) ,6 (Gartenbaubetriebe) Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten).
- 1.2** Im Baugebiet 2 sind die nach § 3 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig. Ferner Nutzungen nach § 13 BauNVO.

2. Maß der baulichen Nutzung, Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

- 2.1** Nebenanlagen (Gerätehäuschen, Fahrradschuppen etc.) sind in den Baugebieten außerhalb der überbaubaren Flächen, nur bis zu einer Größe von 30 m³ zulässig. Sie dürfen nicht innerhalb der festgesetzten Knickschutzstreifen errichtet werden.
- 2.2** Die im Plangebiet festgesetzte private Erschließungsstraße zählt nicht zu den nach § 19 (4) BauGB anrechenbaren Flächen.
- 2.3** Im Baugebiet 1 darf einschließlich Anrechnung der Anlagen nach § 19 (4) BauNVO eine GRZ von 0.80 nicht überschritten werden.
- 2.4** Im Baugebiet 2 sind nur Wohngebäude mit nicht mehr als 1 Wohneinheit zulässig, bei Doppelhäusern gilt dies pro Doppelhaushälfte. Nur bei Einzelhäusern mit 1 WE kann ausnahmsweise eine untergeordnete Einliegerwohnungen bis max. 30 % der geplanten Wohnfläche zugelassen werden.
- 2.5** Die Erschließung der rückwärtigen Bebauung ist ausschließlich über die festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zulässig. Ausnahmen von der festgesetzten Lage sind nur zulässig bei Zustimmung der betroffenen Grundstücke 50/3, 50/31 und 50/33..
- 2.6** Die in Teil A – Planzeichnung- angegebenen maximalen Gebäudehöhen beziehen sich im Baugebiete 2 auf die natürliche Höhenlage der rückwärtigen Grundstücksteile. Im Baugebiet 1 auf den Gehweg -Segeberger Chaussee-.
- 2.7** Ausnahmsweise kann die Lage des Geh-Fahr-und Leitungsrechtes im Bereich des festgesetzten Baumes bis auf einen Abstand von 3,50 m an den Stamm verschoben werden wenn i.V. mit Zif. 3.1:
- durch technische Maßnahmen der oberflächliche Wurzelbereich gegen Belastungen durch Befahren geschützt wird;
 - notwendige Leitungsverlegungen ohne offenen Ausbau durch Drücken oder Schießen unterirdisch erfolgen, unter entsprechender gutachterlicher Beteiligung.

3. Anpflanzungen sowie Bindungen zur Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

- 3.1** Geländeaufhöhungen bzw. Abgrabungen innerhalb des Kronenbereichs plus 1,5 m Abstand der, als zu erhaltend, festgesetzten Bäume sind nicht zulässig. Ausnahmsweise sind unvermeidbare Abweichungen von Satz 1 nur im Bereich von Erschließungsanlagen zulässig. Dabei ist der Erhalt der Bäume durch fachgerechten Kronenschnitt u. / o. fachgerechte Wurzelbehandlung zu sichern.
- 3.2** Für die mit Anpflanzungs- und Erhaltungsbindung festgesetzten Gehölze sind bei deren Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Bebauungsplan Nr. 8 Glashütte, 8. Änderung und Ergänzung "nord-östlich Glashütter Markt"

- 3.3** Die Kronenbereiche einschließlich des Schutzstreifens der als zu erhaltend festgesetzten Bäume, sind von jeglichen baulichen Nebenanlagen, auch bauordnungsrechtlich genehmigungsfreien und in den Abstandsflächen zulässigen Anlagen, sowie Stellplätzen, Garagen, Carports, Terrassen, Wege und Feuerwehrezufahrten freizuhalten.
- 3.4** Die privaten Knickschutzstreifen sind als Hochstaudenflur zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
- 3.5** Nicht überbaute Tiefgaragenbereiche sind zu begrünen. Tiefgaragenzufahrten sind mit berankten Pergolen zu überspannen. Sichtbare Außenwände der Tiefgarage sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Oberirdische Stellplätze sind durch die Pflanzung von Laubhecken einzufassen.
- 3.6** Für festgesetzte Anpflanzungen sind standortgerechte mittel- bis großkronige Laubbaumarten zu verwenden. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen, und zu begrünen. Die Standorte können zur Anlage von notwendigen Zugängen örtlich um bis zu 5 m variieren.
- 3.7.** Dächer von Nebengebäuden, Garagen und Carports mit flach oder flach geneigtem Dach bis 10° Dachneigung sind extensiv zu begrünen. Carports und Garagen sind durch Kletter- und Schlingpflanzen (je 2 m türlose Wandlänge mind. 1 Pflanze) dauerhaft zu begrünen.
- 3.8** 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. Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten Flächen wieder herzustellen.
- 3.9** 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.
- 3.10** Die Eingriffe des Bebauungsplanes Nr. 8 Glashütte 8. Änderung verursachen einen planexternen Ausgleichsbedarf, der durch eine Flächeninanspruchnahme von 2.575 m² als Grünlandextensivierung auf den Grundstück 42/7 der Flur 5, Gemarkung Garstedt kompensiert wird. Den Baugrundstücken im Baugebiet 2 wird die vorgenannte Fläche und die Maßnahmen nach § 9 (1) Nr. 20 i.V. mit Abs. 1a BauGB als Sammelausgleichsfläche zugeordnet.

4. Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des BImSchG zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen

- 4.1** Entlang der Segeberger Chaussee sind zum Schutz der Aufenthaltsräume gegen Verkehrsimmissionen an den der Lärmquelle direkt und seitlich zugewandten Außenbauteilen der straßenbegleitenden Bebauung Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen. Dabei sind entsprechend den Lärmpegelbereichen Außenwände, Fenster und Lüftungsanlagen mit den, den Lärmpegelbereichen zugeordneten Schalldämm-Maßen nach der DIN 4109 auszubilden.
- 4.2** Zum Schutz der Nachtruhe sind in den Bereichen des Lärmpegelbereichs III und höher für Schlaf- und Kinderzimmer schalldämmte, fensterunabhängige Lüftungen vorzusehen. Von den vorgenannten Festsetzungen der Zif. 4.1+ 4.2 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen

Bebauungsplan Nr. 8 Glashütte, 8. Änderung und Ergänzung "nord-östlich Glashütter Markt"

Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

5. Erneuerbare Energien / Klimaschutz

5.1 Ausnahmsweise kann bei aktiver Nutzung der Solarenergie durch thermische oder photovoltaische Anlagen die festgesetzte Gebäudehöhe um 1,5 m überschritten werden.

6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Im Baugebiet 1 sind Werbeanlagen nur bis 4,50 m Höhe und 2,0 m² Größe zulässig. Sie dürfen nur für Nutzungen an der Stätte der Leistung werben. Dabei dürfen die horizontalen und vertikalen Bauglieder nicht überschritten werden. In den Baugebieten 2 + 3 sind Werbeanlagen unzulässig.

6.2 Im Bereich der Grundstückseinfahrt in die Segeberger Chaussee sind Einfriedigungen zur Einhaltung notwendiger Sichtflächen nicht höher als 0.70 m zulässig, auf einer Länge von beidseitig 15,00 m.

Stand 10.09.2009