

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. Ausgenommen Baugebiet 4; dort gilt als Bezugspunkt die natürliche Geländehöhe im Verlauf des Grundstücks. 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 Garagen / Carports sowie 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 Baumschutzbereiche ist die Errichtung jeglicher baulicher Anlagen, auch genehmigungsfreier, unzulässig; einschl. Erschließungs- und Versorgungsleitungen.
- 1.6** Im Baugebiet 1 + 4 darf die zulässige Grundfläche im Sinne von § 19 (4) BauNVO bis 0.7 überschritten werden.
- .
- 1.7** In den Baugebieten 1-3 sind je Baugrundstück nur eine Grundstückszufahrt zulässig. Dies gilt auch wenn ein Baugrundstück aus mehreren Flurstücken besteht. Baugebiet 5 darf ausnahmsweise eine Zufahrt von der Schwentinestraße, durch den Baumschutzstreifen nehmen. Zufahrten von der Schwentinestraße zum Baugebiet 4 sind nur ausnahmsweise für eine Tiefgarage mit max. 20 Stellplätzen zulässig.
- 1.8** Ausnahmsweise kann von der festgesetzten Hauptgebäuerichtung 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.

Dabei ist sicherzustellen, dass dadurch für die Wohnbebauung östlich der Baugebiete 1+ 2 (Nachbargrundstücke) keine nachteiligen höheren Lärmbelastungen entstehen, als bei der festgesetzten straßenparallelen Bebauung. Im Baugebiet 4 ist eine Ausnahme nur zulässig für Gebäude mit max. 25 m Länge.

1.9 In der abweichenden Bauweise im Baugebiet 2 + 3 sind Gebäude als halboffene Bauweise mit einseitiger Grenzbebauung zu errichten.

1.10 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.

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 Baumschutzbereiche 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. Dies gilt nicht für das Baugebiet 4. (§ 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

2.6 Die Wegetrasse zur Erschließung der Baugebiete 3 + 4 ist beidseitig durch Baumpflanzungen im Abstand von 20 m alleearartig zu begrünen.

- 2.7** Baugrundstücke die zusammenhängend plangemäß bebaut werden, sind je angefangene 500 m² Grundstücksfläche mit je 1 Laubbaum zu begrünen. Im Plan festgesetzte Baumpflanzungen können angerechnet werden.

3.0 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen:

- 3.1** Im Baugebiet 1 sind Gebäude gegenüber Baugebiet 5 nur mit Flachdach und einer Gebäudehöhe von 8.70 m zulässig. Für Gebäude parallel zur Poppenbütteler Straße gelten die in der Planzeichnung getroffenen Festsetzungen. Sattel-, Krüppelwalm-dächer 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 am Gebäude sind nur innerhalb der Erdgeschossebene 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 Poppenbütteler Straße und Glashütter Damm bei Errichtung einer Lärmschutzwand. An Grundstückszufahrten sind entsprechende Sichtfreihalteflächen durch Höhenbegrenzung auf 0.70 m einzuhalten.

- 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 Sichtschutzeinfriedungen 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. (s. Begründung); 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 Sollte abschnittsweise die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Poppenbütteler Straße bzw. dem Glashütter Damm vorgesehen sein, ist deren Wirksamkeit gutachterlich nachzuweisen. Sie kann zugelassen werden, wenn der Lärmschutz im oder am Gebäude bzw. im Außenbereich des Grundstücks nicht durch andere geeignete Maßnahmen gem. Zif.4.1 sichergestellt werden kann.
(§ 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 17.02.2011