

Teil B - Text -

PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 (1) BauGB)

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

- 1.1 In den Baugebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht zulässig. (§1 (6) BauNVO)

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

- 2.1 In allen Baugebieten 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 (Firsthöhe) der höchste Punkt der das Grundstück erschließenden Straßenverkehrsfläche gemessen in der Mitte des Grundstücks.
- 2.3 Die maximal zulässige Firsthöhe beträgt 9 m. Der Bezugspunkt für die Firsthöhe ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude. Bei der Verwendung von Photovoltaikanlagen und Sonnenkollektorflächen darf die zulässige Firsthöhe um 0,5m überschritten werden.
- 2.4 Terrassen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig, nicht aber innerhalb der festgesetzten privaten Grünflächen.

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

- 3.1 In den Baugebieten sind Garagen, Carports und Stellplätze nur auf den vorderen Grundstücksteilen (begrenzt durch die hintere Baugrenze) zulässig. (§ 9 (1) 4 BauGB, § 12 (6) BauNVO)
- 3.2 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.
- 3.3 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) dauerhaft zu begrünen.
- 3.4 In allen allgemeinen Wohngebieten ist je Grundstück nur eine Zufahrt mit einer Breite von max. 3,5 m zulässig.

4.0 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)

- 4.1 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. Die Durchlässigkeit des Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht überbauten Flächen wieder herzustellen.

- 4.2 Das von den Wohngebietsflächen anfallende Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zur Versickerung zu bringen.
- 4.3 Die Durchlässigkeit des gewachsenen Bodens ist nach baubedingter Verdichtung auf mindestens 0,5 m Tiefe auf allen nicht bebauten Flächen wiederherzustellen.
- 4.4 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Maßnahmenfläche 1) ist durch punktuelle Bepflanzung mit heimischen Wildsträuchern und Bäumen auf 20% der Fläche und eine Ansaat mit Biotoprasen (standortangepasstes Regio-Saatgut mit 30% Kräuteranteil) herzustellen und durch Begrenzung der Gehölzentwicklung extensiv zu unterhalten.
- 4.5 Die öffentlichen Grünflächen, einschl. der Knickschutzstreifen, sind naturnah als arten- und krautreiche Wiesenfläche zu entwickeln. Innerhalb der Fläche sind Erschließungswege und die Herstellung eines Kinderspielplatzes sowie die Errichtung eines Unterstandes für Rauchschwalben mit einer Gesamtfläche von bis zu 2.000 m² versiegelter Fläche zulässig.
- 4.6 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (Maßnahmenfläche 2) ist zu einer extensiven Wiese zu entwickeln und dauerhaft zu unterhalten.
- 4.7 Die Eingriffe des B-Planes 282 verursachen einen Ausgleichsbedarf von 5.542 m². Zugeordnet werden die Grünflächen (einschl. Knickschutzstreifen) im Geltungsbereich und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft (Maßnahmenfläche 1) in einer Gesamtgröße von 11.106 m², die anteilig mit einer Fläche von 6138m² angerechnet werden. Für die neuen Verkehrsflächen werden davon 3.863 m² und für die neuen Bauflächen 1.679 m² beansprucht. Den Eingriffen des B-Plans 282 werden demzufolge Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches auf den Flurstücken 60/5, 60/6 und 60/10 jeweils teilweise, Flur 9, Gemarkung Harksheide zugeordnet. (§ 9 (1) 20 BauGB).

5.0 FÖRDERUNG REGENERATIVER ENERGIEN (§ 9 (1) 23b BauGB)

- 5.1 Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete 1-3 sind mindestens 5 m² Solarkollektorfläche zur Warmwassererzeugung je Wohneinheit oder mindestens 10 m² Photovoltaikanlagen zur Stromerzeugung je Wohneinheit zu errichten. Die Errichtung der Anlagenteile ist ausschließlich auf Hauptgebäuden, Nebenanlagen und Garagen sowie auf Gartenhäusern zulässig.

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

- 6.1 In dem im Teil A - Planzeichnung - gekennzeichneten Lärmpegelbereich sind bei Neu-, An- oder Umbauten bauliche Vorkehrungen zum Schutz vor Verkehrslärm zu treffen (passiver Schallschutz). Die Außenbauteile müssen nach Tabelle 8 der DIN 4109, Ausgabe 1989, mindestens folgenden Anforderungen hinsichtlich der Schalldämmung genügen:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegelbereich L _a [dB(A)]	erforderliches bewertetes Schall- dämmmaß der Außenbauteile ¹ R _{w,res}	
		Wohnräume	Büroräume ²
III	61-65	35	30

¹ resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

² An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

An vollständig vom Glashütter Damm abgewandten Gebäudeseiten entfällt die Anforderung an die Schalldämmung der Außenbauteile.

- 6.2 Das erforderliche resultierende Schalldämm - Maß bezieht sich auf die gesamte Außenfläche eines Raumes einschließlich Dach. Der Nachweis ist im Einzelfall in Abhängigkeit der Raumgeometrie und der Flächenanteile der Außenbauteile zu führen. Grundlage ist die als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 und Beiblatt 1 zu DIN 4109.

- 6.3 Der erforderliche hygienische Luftwechsel in Schlaf- und Kinderzimmern ist im Lärmpegelbereich III durch schalldämmende Lüftungseinrichtungen oder andere - den allgemein anerkannten Regeln der Technik entsprechende - Maßnahmen sicherzustellen, sofern die Grundrissanordnung keine Fensterbelüftung an den vollständig vom Glashütter Damm abgewandten Gebäudeseiten zulässt. Lüftungseinrichtungen sind beim Nachweis der resultierenden Schalldämmung zu berücksichtigen.
- 6.4 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.
- 6.5 Der Schallschutznachweis für die Festsetzungen Nr. 6.1 bis Nr. 6.4 ist im Rahmen der Ausführungsplanung der Bebauungen zu erbringen.

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

- 7.1 Die mit Anpflanzungs- und Erhaltungsbindung festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten. Bei deren Abgang sind gleichwertige Ersatzpflanzungen an der selben Stelle gem. Pflanzliste zu leisten
- 7.2 Auf den Grundstücken der WA 1, WA 2 und WA 3 ist je angefangene 400 m² Grundstücksfläche mindestens ein standortgerechter Laubbaum (auch hochstämmiger Obstbaum) zu pflanzen.
- 7.3 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 oder der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Standorte für Leuchten, Trafostationen etc. sind innerhalb der Baumscheiben nicht zulässig.
- 7.4 Von den in der Planzeichnung festgesetzten neuen Baumstandorten sind Veränderungen des Standortes bis zu 7,0 m ausnahmsweise zulässig, wenn die Verschiebung aufgrund erforderlicher Zuwegungen oder Grundstückszuschnitten sowie Erstellung von Parkplätzen und Versickerungsanlagen notwendig wird.
- 7.5 Freistehende Müllsammelbehälter und Standorte für Recyclingbehälter sowie Trafostationen sind in voller Höhe einzugrünen.

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

- 8.1 Für zu erhaltende Knicks sind bei Abgang Ersatzpflanzungen und Aufsetzarbeiten so durchzuführen, dass der Charakter und Aufbau eines Knicks erhalten bleiben. Vorhandene Lücken des zu erhaltenden Knicks sind durch heimische, knicktypische Arten zu schließen.
- 8.2 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.
- 8.3 In den privaten Grünflächen sind Abgrabungen, Geländeaufhöhungen, Erschließungs- und Nebenanlagen einschl. bauordnungsrechtlich genehmigungsfreier Anlagen und sonstige Versiegelungen unzulässig.

9.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN GEM. § 92 LBO (§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 84 LBO)

- 9.1 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.

- 9.2 In allen allgemeinen Wohngebieten sind Staffelgeschosse über dem zweiten Vollgeschoss unzulässig.

HINWEISE

Die benannten DIN-Vorschriften können in der Stadtverwaltung zu den allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.

Der Begründung liegt eine Pflanzliste bei.

Die fachgerechte Pflege der vorhandenen Knicks ist zu gewährleisten. Es gelten die Vorschriften des aktuellen Knickerlasses. Für den Knickzeitpunkt sind die Verbotsfristen gemäß § 27a LNatSchG (15. März bis 30. September) zu berücksichtigen.

Knicks und öffentliche Grünflächen einschl. der Knickschutzstreifen sind mit Baubeginn während der Bauarbeiten gegenüber den Bau- und Verkehrsflächen abzufrieden und von jeglichem Bau-, Fahr- und Lagerbetrieb freizuhalten. Die öffentlichen Knickschutzstreifen sind dauerhaft von den Privatgrundstücken abzugrenzen.

ARTENSCHUTZRECHTLICHE GE- UND VERBOTE

Aus Artenschutzgründen sind folgende Fristen zu berücksichtigen:
Unvermeidbare Gehölzfällungen und Knickdurchbrüche sind außerhalb der gesetzlichen Verbotsfrist für Gehölzrodungen gemäß der jeweils geltenden Fassung des Landesnaturschutzgesetzes Schleswig-Holsteins vorzunehmen.

Die Baufeldräumung muss außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten der potenziell vorkommenden Vogelarten vom 15.03. bis zum 15.08. erfolgen. Durch rechtzeitige Vergrämnungsmaßnahmen in Verbindung mit einer Überprüfung durch die Umweltbaubegleitung kann diese Frist vermindert werden. Hierbei ist auch der Umgebungsbereich von 100m in Bezug auf Wachteln zu untersuchen.

Zur Vermeidung des Konflikts mit artenschutzrechtlichen Verboten (BNatSchG § 44 (1)3. Verbot der Zerstörung von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten) durch den Abriss der landwirtschaftlichen Hallen ist innerhalb der öffentlichen Grünfläche ein an drei Seiten geschlossener Unterstand mit einer Innenwandlänge von mindestens 11 m zu errichten und mit 11 Nisthilfen für die Rauchschwalbe in gleichmäßigem Abstand fachgerecht auszustatten. Eine Nutzung als Unterstand z.B. zur Umweltbildung ist zulässig. Ergibt eine Prüfung im Juni durch einen qualifizierten Ornithologen vor dem Abriss, dass die Nistplätze nicht mehr genutzt werden, kann der Bau des zuvor genannten Unterstandes entfallen.