

## **Teil B -Text- B 139 2.Änderung + Ergänzung**

Stand: 04.03.2005

### **Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)**

- 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 dem Lärmpegelbereich V Außenwände, Fenster und Lüftungsanlagen mit den, den Lärmpegelbereichen zugeordneten Schalldämm-Maßen nach der DIN 4109 auszubilden.  
Lärmpegelbereich V                    Außenbauteile    erf. R'w,res. 40 dB  
Ausnahmen zur jeweils nächst niedrigeren Stufe können an den rückwärtigen, straßenseitig abgewandten Gebäudeteilen entsprechend gutachterlicher Nachweise zugelassen werden.**
- 2. Im Mischgebiet sind gem. § 1 (5) BauNVO die Nutzungen nach § 6 (2) Nr. 6+7 BauNVO ( Tankstellen, Gartenbaubetriebe) unzulässig.**
- 3. Im Mischgebiet sind gem. § 1 Abs.5 i.V. mit Abs. 9 BauNVO die Arten von Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO -Vergnügungsstätten- unzulässig, hier: Vorführflächen und Geschäftsräume , deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind, Diskotheken sowie Spielhallen über 100 m<sup>2</sup> Grundfläche.**
- 4. Im Mischgebiet sind gem. § 1 Abs.5 i.V. mit Abs. 9 BauNVO die Arten von Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO –sonstige Gewerbebetriebe- unzulässig, hier: Freilagerflächen jeglicher Art, ferner Lager, Ausstellungs- und Verkaufsfächen für Wohnwagen / Wohnmobile und Gebrauchtwagenhandel.**
- 5. Im Mischgebiet sind gem. § 1 Abs. 5 i.V. m. Abs. 9 BauNVO von der Nutzung Einzelhandelsbetriebe -§ 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO unzulässig : Lebensmitteldiscounter und sonstige Lebensmittelsupermärkte, auch unterhalb der Großflächigkeit , ferner sonstige Läden mit zentrenrelevantem Sortiment über einer Verkaufsfläche von 160 m<sup>2</sup> .**
- 6. Im Mischgebiet ist gem. § 1 Abs.5 i. V. m. Abs. 10 BauNVO ausnahmsweise ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb mit dem Sortiment,, Möbel“ bis zu einer maximalen Verkaufsfläche von 2000 m<sup>2</sup> zulässig, sofern keine negativen städtebaulichen Auswirkungen i.S. von § 11 Abs. 3 BauNVO vorliegen. Die Verkaufsfläche üblicher zentrenrelevanter Randsortimente ist auf 160 m<sup>2</sup>, bzw. 8 % der genehmigten Verkaufsfläche begrenzt.**
- 7. Gemäß § 1 Abs.7 i.V. mit Abs.9 BauNVO wird festgesetzt, dass im Mischgebiet die II-geschossige, an die Alte Landstraße angrenzende Baukörper, ausschließlich mit Wohnungen genutzt werden darf.**
- 8. Gemäß § 1 Abs.7 i.V. mit Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass im Mischgebiet oberhalb des zweiten Vollgeschosses, Schank-und Speisewirtschaften sowie sonstige Gewerbebetriebe nur ausnahmsweise zulässig sind.**
- 9. Im Mischgebiet sind gem. § 1 Abs.7 i.V. mit Abs. 9 BauNVO Wohnnutzungen, sofern sie parallel zur Segeberger Chaussee angeordnet werden, nur oberhalb der Erdgeschossenebene zulässig. Die Grundrisse sind so zu gestalten, dass Aufenthaltsräume nur nach Süden ausgerichtet sind.**
- 10. Neben der Unterbringung in Tiefgaragen sind oberirdische Stellplätze zulässig bis zu einem Anteil von 20 % des Gesamtstellplatznachweises.**

- 11. Zur Fläche des Baugrundstücks i.S. von § 19 Abs.3 BauNVO dürfen die von der Bebauung freizuhaltenden Schutzflächen (privaten Grünflächen) um die Bäume, mit angerechnet werden.**
- 12. Die in der Planzeichnung festgesetzte GRZ darf im Mischgebiet mit Anlagen gem. § 19(4) BauNVO bis zu einer GRZ von 0.6 überschritten werden**
- 13. Oberhalb der Vollgeschosse sind, mit Ausnahme eines Staffel -oder Dachgeschosses , keine weiteren Dachaus/ aufbauten i.S. von § 20 Abs.3 Satz 2 BauNVO zulässig.**
- 14. Zu-und Abfahrten von Stellplätzen und Tiefgaragen von der Alten Landstraße in das Mischgebiet sind unzulässig. Ausnahmsweise kann bei Trennung der Stellplatzanlagen für ausschließlich wohngenutzte Teile eine Zu-und Abfahrt zugelassen werden..**
- 15. Die Flächen der zum Schutz der Bäume festgesetzten privaten Grünflächen sind von jeglichen baulichen Nebenanlagen, auch bauordnungsrechtlich genehmigungsfreien und in den Abstandsflächen zulässigen Anlagen, freizuhalten.**
- 16. Von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen anfallendes, unbelastetes Oberflächenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern.**

#### **Grünplanerische Festsetzungen**

- 17. Alle als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind sofern innerhalb befestigter Flächen gelegen, mit einer offenen Vegetationsfläche von mind. 20 m<sup>2</sup> zu versehen.**
- 18. Flachdächer sind mit einer flachgründigen, extensiven Dachbegrünung zu versehen.**

#### **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. § 92 LBO**

- 20. Es sind nur grundstücksbezogene Werbeanlagen (Stätte der Leistung) zulässig. Diese dürfen maximal bis Höhe Oberkante II. Vollgeschoss errichtet werden, freistehend oder am gebäude angebracht. Dabei dürfen Einzelanlagen eine zusammenhängende Fläche von 5 m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Anlagen mit grellem oder wechselndem Licht sind unzulässig.**