

Teil B - Text -

B 154 Nordesstedt, Teil OST

<u>I. Planungsrechtliche Festsetzungen</u>		<u>BauGB</u>	<u>BauNVO</u>
<u>gemäß § 9(1) BauGB</u>			
<u>1.</u>	<u>Bauliche Nutzung</u>		
1.1	In den Baugebieten 1, 4, 5 und 6 sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen - Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für die Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen - nicht zulässig.	9(1)1	1(6)
1.2	In den Baugebiete 7 und 7.1 sind Tankstellen - und Vergnügungsstätten auch als Ausnahmen - nicht zulässig.	9(1)1	1(5+6)
1.3	In den Baugebieten 7 und 7.1 sind auf der mit abweichender Bauweise überbaubaren Flächen Gebäudelängen >50m zulässig.		
<u>2.</u>	<u>Stellplätze und Garagen und Grundstückszufahrten</u>		
2.1	Unterirdische Garagengeschosse bleiben bei der Geschößzahl unberücksichtigt.		21a(1)
2.2	Tiefgaragen sind über den Grundwasserspiegel zu errichten.	9(2)	
2.3	Stellplätze und Garagen sind, sofern in der Planzeichnung nicht besonders festgesetzt, nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig.	9(1)4	12(6)
2.4	In den Baugebieten 7 und 7.1 ist je Grundstück eine Zu- und Abfahrt mit max. 5,0 m Breite über die mit Anpflanzbindungen festgelegten Flächen zulässig.		
<u>3.</u>	<u>Grünplanerische Festsetzungen</u>		
<u>3.1</u>	<u>Erhaltung von Vegetationsbeständen</u>	9(1)20	
3.1.1	Im Kronenbereich - zuzüglich 1,5 m nach allen Seiten - der mit einer Erhaltungsbindung festgesetzten Bäume, Sträucher und Knicks sind Abgrabungen, Geländeaufhöhungen und Versiegelung unzulässig.	9(1)20	
3.1.2	Für die mit Anpflanzungs- oder Erhaltungsbindungen festgesetzten Gehölze sind bei deren Abgang gleichwertige Ersatzpflanzungen vorzunehmen.	9(1)25	
3.1.3	Die als Streuobstwiese festgesetzte Grünfläche ist zu erhalten und durch Neupflanzung hochstämmiger Obstbaumsorten zu ergänzen.	9(1)25	

- 3.2 Anpflanzbindungen** 9 (1) 25
- 3.2.1 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen sind mit einheimischen, standortgerechten Bäumen (z.B. Winterlinde, Traubeneiche, Gemeine Esche) in einem Abstand von max. 10,0 m zu pflanzen. 9 (1) 25
- 3.2.2 Auf der mit "Knick" gekennzeichneten Fläche ist eine Bepflanzung als Knick fachgerecht wieder herzustellen. 15b INatSchG
- 3.2.3 Die zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzten Flächen sind als naturnaher Krautsaum zu entwickeln und extensiv zu pflegen. 9 (1) 20
- 3.2.4 Oberirdische Stellplatzanlagen sind mit großkronigen Laubbäumen mit einer offenen Vegetationsfläche von je mindestens 12 qm zu untergliedern. Dabei ist je angefangene 4 Stellplätze ein Baum zu pflanzen. (z.B. Winterlinde, Traubeneiche, Gemeine Esche) 9 (1) 25
- 3.2.5 Im Baugebiet 3 sind die Dachflächen der Bebauung flächendeckend zu bepflanzen. 9 (1) 25
- 3.2.6 Im Baugebiet 3 sind die Außenwände der Bebauung mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2,0 m laufende Wandlänge (gerechnet in horizontaler Richtung) ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. 9 (1) 25
- 3.2.7 Im Baugebiet 4 sind 25 Prozent der nicht überbaubaren Grundstückflächen mit einheimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern (z. B. s. Ziff. 4.2.1 und Haselnuß, Holunder, Rotdorn) zu bepflanzen. 9 (1) 25
- 3.2.8 In den Baugebieten 7 und 7.1 sind, einschließlich der mit Baumpflanzungen festgesetzten Fläche, mindestens 20 Prozent der Grundstücksfläche i. S. des § 19 Abs. 3 BauNVO als offene Vegetationsfläche anzulegen und mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Ersatzweise vorgenommene Maßnahmen zur Dachbegrünung sind im Verhältnis 1 : 3 anrechenbar. 9 (1) 25
- 3.3 Wasserhaushalt/Flächenversiegelung**
- 3.3.1 Das anfallende Oberflächenwasser von Dachflächen und befestigten Flächen ohne Kfz-Verkehr ist auf den Grundstücken zu versickern. Das gilt nicht für die Baugebiete 7 und 7.1. 9 (1) 20
- 3.3.2 In den Baugebieten 7 und 7.1 ist das anfallende Oberflächenwasser von befestigten Flächen in das öffentliche Entwässerungssystem einzuleiten. 9 (1) 20

3.3.3 Auf den privaten Grundstücksflächen und auf den Flächen für den Gemeinbedarf sind Wegeflächen ohne Kfz- Verkehr in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen; Wasser und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung oder Betonierung, sind unzulässig. 9 (1)20

3.3.4 Im Baugebiet 3 ist die Stellplatzanlage zu 30 Prozent zu versiegeln. Die übrigen 70 Prozent sind als Bedarfs- parkplätze mit Rasengittersteinen oder Schotterrasen anzulegen. 9 (1)20

#### 4. Flächen für Ausgleich und Ersatz

4.1 Die gemäß § 9 (1) 20 BauGB festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die die gemäß § 9 (1) 20 BauGB festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden den Baugebieten, auf denen aufgrund anderer Festsetzungen Eingriffe in die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zu erwarten sind, entsprechend den Festsetzungen der Planzeichnung zugeordnet. 9 (1)20

#### 5. Immissionsschutz

5.1 In den Baugebieten 7 und 7.1 sind nur Betriebe zulässig, welche die maximal zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel von tags 58 dB(A)/qm und nachts 43 dB(A)/qm, nicht überschreiten. Nachweise auf Einhaltung der festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel sind im konkreten Baugenehmigungsverfahren bzw. bei einer Prüfung nach Bundesimmissionsschutzgesetz wie folgt durchzuführen: 1(4)

1. Ermittlung von zulässigen Immissionspegeln an maßgebenden Immissionsorten (geöffnete Fenster von Aufenthaltsräumen benachbarter Wohngebäude außerhalb des Gewerbegebietes) mit Hilfe der festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel für das gewerblich genutzte Grundstück (Quellhöhe 1,5 m über Gelände, Schallausbreitung für eine Frequenz von 500 Hz und ohne Berücksichtigung von Abschirmungen und Reflexionen innerhalb des Bereiches des Gewerbegebietes);

2. Nachweis durch eine Immissionsprognose auf Grundlage der VDI-Richtlinie 2058, Blatt 1, daß die Beurteilungspegel für den tatsächlichen bzw. prognostizierten Betrieb die zulässigen Immissionspegel gemäß Abschnitt 1 nicht überschreiten.

Grundlage für das Nachweisverfahren ist ebenfalls BauNVO, § 1, (4) Satz 1, Ziffer 2, da die Einhaltung der Emissionsbegrenzung auf andere Weise nicht nachprüfbar ist.

- 5.2 In den Baugebieten 4, 5 und 6 sind für Aufenthaltsräume in Wohnungen gemäß der folgenden Tabelle auf der Grundlage der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - (Ausgabe November, 1989) und der festgesetzten Lärmpegelbereiche Außenwände, Fenster und Lüftungsanlagen mit dem jeweils dem Lärmpegelbereich zugeordneten Schalldämm - Maß zu verwenden. 9(1)24

Lärmpegelbereich	Anforderung an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen Erforderliches R` des Außenbauteils in dB	
	Aufenthaltsräume in Wohnungen Übernachtungsräumen in Hotels, Unterrichtsräumen u. ä.	Büroräume u. ä.
2	30	30
3	35	30
4	40	35
5	45	40

- 5.3 In den Baugebieten 4, 5 und 6 sollen Fenster von Schlafzimmern zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten orientiert werden. Wenn Schlafzimmerfenster, die im Lärmpegelbereich 2 oder höher angeordnet sind, nicht den lärmabgewandten Gebäudeseiten zugeordnet werden können, sind diese mit schallgedämpften Lüftungsmöglichkeiten entsprechend den Anforderungen der DIN 4109 auszustatten. 9(1)24
- 5.4 Im Baugebiet 4 sind auf der mit "A" bezeichneten Fläche im Dachgeschoß oberhalb des 2. Obergeschosses Schlafzimmerfenster an der Nordseite nicht zulässig. 9(1)24

**II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**  
**gemäß § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 92 LBO**

**1. Einfriedigung**

- 1.1 Straßenrandseitig sind Einfriedigungen der Grundstücke bis max. 1,00 m Höhe zulässig.**

**2. Werbeanlagen**

- 2.1 Werbeanlagen mit wechselndem und grellem Licht sind unzulässig.**

